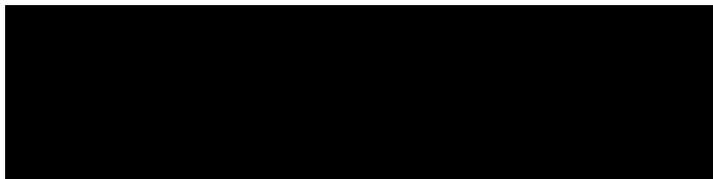


TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo N° 185/2016 del R.G.Es.

Promosso da



ESPERTO

Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

**RELAZIONE GENERALE
PRELIMINARE**

Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa B. Ragusa



Premessa e mandato

Con provvedimento del 25/07/2017 la sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1452 è stata nominata consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva n. 185/2016 del Tribunale di Agrigento.

Successivamente in data 20/09/2017 la scrivente ha prestato giuramento assumendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nel verbale di giuramento dell'esperto.

Avvio delle operazioni peritali, accertamenti eseguiti ed elementi raccolti

Con avvisi inviati il 24/10/2017 ed il 09/11/2017 a mezzo raccomandata A.R. al debitore ed al creditore procedente a mezzo pec il 25/10/2017 si comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/11/2017 presso l'immobile pignorato sito in Grotte via F. Ingrao.

Durante il sopralluogo tecnico si sono esperiti gli usuali rilievi tecnici ed a supporto dell'indagine si è acquisita e consultata la seguente documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico:

- visure catastali;
- planimetrie ed estratti di mappa per una corretta individuazione degli immobili;
- storia del dominio ventennale dei beni sulla scorta della documentazione in atti redatta dal creditore procedente.

RELAZIONE PRELIMINARE

Si rassegna la seguente relazione preliminare in risposta ai punti 1 e 2 dei quesiti riportati nel verbale di giuramento.

Risposta al punto n°1:

La sottoscritta, esaminata la documentazione in atti presentata dai creditori, la ritiene incompleta. A tal proposito si specifica che non risulta depositato l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c., in quanto sono presenti creditori con diritto di prelazione risultanti da pubblici registri ed in particolare la [REDACTED] in forza dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28/05/2013 rep. 99/2013



iscritta il 12/03/2014 ai nn. 4019/200; non risulta presente l'atto di avviso ex art. 599 c.p.c., non necessario in quanto l'esecutato era proprietario esclusivo dell'immobile pignorato; tuttavia si precisa che [REDACTED] 09/08/2017.

È stata infine esaminata la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., costituita da Certificato Ipotecario n. AG118837 richiesto il 16/09/2016 e relativa relazione ausiliaria redatta dallo [REDACTED] risultando completa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito n°2:

Con nota inviata a mezzo raccomandata a/r del 24/10/2017 e 09/11/2017 si comunicava agli esecutati e, in data 25/10/2017 al creditore procedente a mezzo pec, l'inizio delle operazioni peritali per il successivo 17/11/2017.

Durante il sopralluogo tecnico si è redatto apposito verbale (che fa parte integrante degli allegati alla presente consulenza tecnica) nel quale i presenti sono stati invitati a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.

* * * * *

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione unitamente alla relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, la documentazione tecnica di rito.

Racalmuto, 12/09/2018

IL C.T.U.

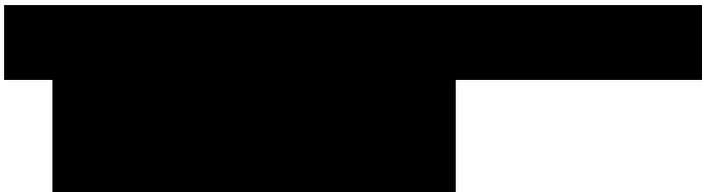
Arch. Carmela Linda Cino



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo N° 185/2016 del R.G.Es.

Promosso da



ESPERTO

Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa B. Ragusa



Lotto unico
Immobile in Grotte
Via Francesco Ingrao 49

Risposta al quesito n. 1**1a. Identificazione dei beni immobili oggetto del pignoramento:**

Unità immobiliare di civile abitazione sita in Grotte Via Francesco Ingrao 49, piano terra e primo, censito al N.C.E.U. Foglio 14 particella 794 sub.4; proprietà per la

Si precisa che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) risulta esatta ed idonea all'inequivoca individuazione del bene.

1b. Accessi e confini

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene da area pertinenziale ad altri fabbricati (p.lla 93) prospiciente la via F. Ingrao, zona semiperiferica dell'abitato di Grotte a poca distanza dal centro cittadino.

L'abitazione confina a nord con porzione dello stesso fabbricato e nei restanti lati con aree pertinenziali.

1c. Identificazione catastale

L'immobile di cui al presente lotto è identificato in catasto come segue:

Fabbricati - Comune di Grotte

Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
14	794	4	A/1	U	12,5 vani	1.678,48

In particolare si evidenziano i seguenti passaggi catastali:

- il suddetto mappale risulta così distinto al catasto fabbricati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, con costituzione del 28/05/1985 in atti dal 24/11/1995. In data 01/01/1992 è stata eseguita variazione del quadro



tariffario e nel 09/11/2015 variazione d'ufficio con inserimento in visura dei dati di superficie.

Si allega visura catastale storica e scheda planimetrica del bene aggiornato all'attualità.

Non risultano difformità tra gli attuali identificativi e quelli riportati nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di provenienza del 22/03/1968 rep. 143869 viene indicata la sola particella di terreno in quanto il fabbricato è stato costruito successivamente; inoltre non sono state effettuate variazioni catastali da parte dell'esecutato, da terzi o disposte d'ufficio, di foglio, p.lla o subalterno in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

1d. Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

L'immobile, come detto, è censito catastalmente al NCEU foglio 14 p.lla 794 sub. 4 e la relativa scheda planimetrica riporta, in modo pressoché conforme sia il piano terra che il piano primo con le indicazioni dei vani e della superficie espressi in visura che risultano coerenti con le reali consistenze.

Uniche differenze si sono riscontrate nelle dimensioni del portico di ingresso (risultato più ampio) e nella presenza di un'ulteriore apertura nel vano soggiorno al piano terra.

Per la regolarizzazione di tali difformità è possibile presentare atti di aggiornamento catastale il cui costo viene stimato forfettariamente in € 1.000,00 onnicomprensivi.

Risposta al quesito n. 2

2a. Descrizione sommaria del bene

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra e copertura a falde.

Caratteristiche zona da PRG: *"C1- espansione urbana"*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree urbane periferiche*

Principali collegamenti pubblici: *strade urbane*

La zona offre una buona quantità di servizi



2.b. Descrizione analitica dell'immobile

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione ed è composta da una serie di vani che si articolano su due livelli collegati da scala interna.

La struttura è in c.a. con copertura a falde.

In particolare dalla via F. Ingrao si accede ad un cancello carrabile (al civico 49) che conduce all'area di pertinenza del fabbricato identificata con il mappale n. 93 del foglio 14.

Tale spazio esterno pertinenziale non fa parte degli immobili pignorati ed è costituito da un'area con sistemazioni a verde, piazzali pavimentati ed aree destinate al parcheggio relativo sia all'unità immobiliare in esame che ad altre abitazioni insistenti nello stesso lotto.

L'accesso al sub 4 avviene da portico di ingresso posto nel lato est del fabbricato. All'interno dell'abitazione l'articolazione degli spazi è caratterizzata da un disimpegno d'ingresso che apre in un grande vano adibito a soggiorno/salotto con annesso studio ed un piccolo locale adibito a spazio per le piante ricavato alle spalle della scala; ulteriore vano soggiorno/pranzo posto nella zona nord con disimpegno che lo separa da un servizio igienico e dalla cucina con annessa lavanderia, prospicienti la veranda sul lato ovest della costruzione.

Al piano superiore si trovano tre camere da letto e due servizi igienici di cui uno esclusivo di una camera con annessa cabina armadio.

Infine è presente un balcone con affaccio sul lato est ed una veranda di circa 35 mq posta sul lato sud.

La superficie lorda è pari a mq. 180 circa al piano terra e mq. 110 circa al piano primo oltre le superfici esterne accessorie.

Le rifiniture interne possono definirsi di pregio in quanto costituite da pavimentazione in parte in parquet ed in parte in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti dei servizi, cucina e lavanderia, porte interne ed infissi esterni in legno questi ultimi protetti persiane. In diversi ambienti sono inoltre presenti rivestimenti con carta da parati, controsoffitti e cornici in stucco, nonché rivestimenti in tessuto in corrispondenza della camera da letto padronale.

La pavimentazione delle verande e del balcone è in cotto con alcune lesioni in



corrispondenza della veranda prospiciente la cucina.

Gli impianti elettrici ed idrico, sono del tipo in sottotraccia così come quello di riscaldamento a radiatori. È altresì presente un impianto di filodiffusione che interessa alcuni vani.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si rimanda all'esame degli elaborati grafici prodotti e della documentazione fotografica allegata.

Titolarità e provenienza nel ventennio.

Dalla certificazione in atti si evince che l'unità immobiliare appartiene alla [REDACTED] [REDACTED] per averla costruita su appezzamento di terreno ubicato in Grotte c/da Casalvecchio esteso are 03.54 (foglio 14 p.lla 794 ex p.lla 97) acquisito con atto di donazione e divisione del 22/03/1968 rep. 143869 ai rogiti del [REDACTED] [REDACTED] L'atto di divisione

Risposta al quesito n. 3

Stato di possesso

L'immobile è libero.

Risposta al quesito n. 4

Formalità, vincoli ed oneri:

A) Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: nessuna



- *Atti di asservimento urbanistico:*

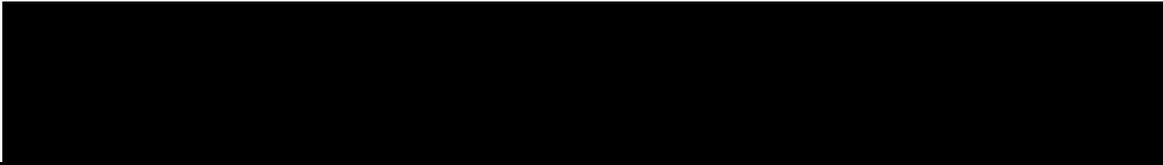


- *Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno*
- *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno*

B) Vincoli ed oneri da regolarizzare nel contesto della procedura:

Sull'unità immobiliare in esame risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli (per come desunto dalla documentazione in atti):

- *Iscrizioni ipotecarie:*
- *Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 22/06/2007 rep. 25271 iscritta ad Agrigento il 27/06/2007 ai nn. 18032/4822 in favore della*



- *Difformità urbanistico-edilizie e costi di regolarizzazione:*

vedi risposta al quesito n. 5



– *Difformità catastali e costi di regolarizzazione:*

vedi paragrafo 1d.

Certificazione Energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013 e s.m.i.

La sottoscritta ha redatto la suddetta certificazione con la quale l'immobile viene classificato in classe energetica "G" con indice di prestazione energetica globale $E_p = 251.63 \text{ Kwh/m}^2 \times \text{anno}$

Dotazioni condominiali

Nessuna.

Risposta al quesito n. 5

Per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistica degli immobili, con nota prot. 14934 del 27/11/2017 si è richiesto all'ufficio tecnico comunale la verifica dell'esistenza di eventuali titoli edilizi riguardanti la costruzione del fabbricato oggetto della presente procedura.

Dalla documentazione, fornita dall'ente e relativa nota di risposta prot. 15662 del 11/12/2017, si evince che per l'intero fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 12/1999 del 30/09/1999 ai sensi della L. 47/85.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo non si evidenziano difformità rispetto quanto riscontrato sui luoghi in fase di sopralluogo tecnico ad eccezione di un'apertura sul fronte est al piano terra in corrispondenza del vano soggiorno nonché un ampliamento del portico di ingresso.

Per la regolarizzazione urbanistica di tali difformità è possibile presentare una C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria i cui costi forfettari ammontano ad € 2.000,00 che verranno detratti dal valore di stima.

Risposta al quesito n. 6

In merito all'esistenza di gravami quali censo, livello o uso civico non risulta alcuna



limitazione d'uso sul bene pignorato.

Risposta al quesito n. 7

Non applicabile

Valutazione complessiva dell'immobile

Tabella computo superfici (calcolate secondo la norma UNI 10750:2005)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup.	Comm.	esposizione	condizioni
Vani abitazione piano terra	176,55	1,00		176,55	/	buone
Portico di ingresso	19,20	0,35		6,72	/	buone
Veranda lato cucina	21,99	0,35		7,70	/	buone
Vano adibito a verde	4,94	0,35		1,73	/	buone
Vani abitazione piano primo	107,66	1		107,66	/	buone
Veranda piano primo	35,51	0,35		12,43	/	buone
balcone piano primo	15,93	0,25		3,98	/	buone
Totale superficie commerciale (mq)				316,77		

Criterio di stima

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$Vmb = po \times Sb$$

dove:

- Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
 po = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
 Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.



Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPOI riferite al 2° semestre 2017 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona D1 (periferica) con valori per abitazioni civili in stato conservativo normale pari a valore massimo OMI 600,00 €/mq – valore minimo OMI 400,00 €/mq.

Tale quotazione non rispecchia la tipologia edilizia oggetto di stima in quanto trattasi di abitazione in villino con spazi pertinenziali esterni.

Per cui si sono esaminati i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali, dai quali si è trovato che un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di manutenzione ordinarie, con dotazione di spazi pertinenziali esterni viene immesso sul mercato con un prezzo intorno ai 700,00 €/mq al lordo di un margine di contrattazione.

Ai fini della presente stima ed in base alle caratteristiche riscontrate nell'unità immobiliare si ritiene di applicare un valore unitario pari ad €/mq 650,00.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:

Vmb = €/mq. 650,00 x 316,77 mq. = € 205.900,50
Euro (duecentocinquemilanovecento/50)



Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Agrigento - Osservatorio del mercato immobiliare OMI,
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
Abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti valutati nella misura del 20% del valore dell'immobile e per costituzione servitù di passaggio sul terreno di cui alla p.lla 93 del foglio 14	€ 41.180,10

Valore di mercato dell'immobile	
Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra	€ 161.720,40

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo del bene immobile, al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari, in cifra tonda, a:

Valore in c.t. = € 161.700,00 (centosessantunomilasettecento/00)

Racalmuto, 10/09/2018

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino

