

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 109/2021

PROMOSSA DA

A

CONTRO

B

G. E. : D. M. SPANO'

LOTTO UNICO

**PIENA PROPRIETÀ IMMOBILE DI TIPO CIVILE SITO IN AGRIGENTO
NELLA CONTRADA PISCOTTO SNC, PIANO 4, SCALA B.
C.F. DEL COMUNE DI AGRIGENTO AL FOGLIO 118, PART. 415, SUB 32.**

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE



Arch. MARIA ELENA BARBELLO
N. 1580 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento
N. 868 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Via Gioeni n. 196, 92100 AGRIGENTO
Cell. 3893487317
pec: arch.barbello@archiworldpec.it
e-mail: arch.barbello@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 109/2021

PROMOSSA DA

A

CONTRO

B

G. E.: D. M. SPANO'

LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSI' ORDINATA:

1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E I BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	2
2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO	3
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	7
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO	7
5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ	8
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDIZIO E URBANISTICO	8
7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	8
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	8
9. VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE.....	9
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	9
11. INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU PROCEDIMENTI IN CORSO	10
12. VALUTAZIONE DEL BENE	10
13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	13
14. CERTIFICAZIONI, STATO CIVILE, ANAGRAFE, CAMERA DI COMMERCIO E REGIME PATRIMONIALE	13
ELENCO DEGLI ALLEGATI	14



RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Agrigento, nella C/da Pisciotto, Piano 4°, Scala "B"
C. F. di Agrigento, Foglio 118, Particella 415, Sub 32

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

▪ Identificazione dei diritti reali

- Dalla verifica effettuata esiste congruità tra i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondente a quello in titolarità dell'esecutata. Piena Proprietà.

(Atto di compravendita del Notaio Giuseppe Saieva del 13/12/1985 Rep. 8897/4310, trascritto in Agrigento il 14/01/1986 ai NN. 721/653).

▪ Bene pignorato

**PIENA PROPRIETÀ DELL' ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI
AGRIGENTO C/DA PISCIOOTTO, PIANO 4°, SCALA "B".
C. F. DI AGRIGENTO, FOGLIO 118, PARTICELLA 415, SUB 32**



Figura 1 – Individuazione dell'immobile su foto satellitare.



Al Catasto Edilizio del comune di AGRIGENTO:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	" B "	<i>omissis</i>	Proprietà 1000/1000

n.	Foglio	Part.	Sub
1	118	415	32



Figura 2 – Sovrapposizione di catastale su ortofoto.

- ✓ Dalla documentazione richiesta agli uffici competenti nulla si evince sull'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.
- ✓ Coerenze:

<i>Est</i>	Scala condominiale B e con il sub 33
<i>Sud</i>	FG 118, Part. 415, Sub 1 (corte condominiale)
<i>Ovest</i>	FG 118, Part. 415, Sub 21
<i>Nord</i>	FG 118, Part. 415, Sub 1 (corte condominiale)

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

- **Descrizione materiale del lotto (tipologia, ubicazione, accessi, pertinenze, dotazioni condominiali, attestato di prestazione energetica)**
- ✓ **Tipologia**
Abitazione di tipo civile in edificio condominiale.
- ✓ **Ubicazione**
L'immobile è ubicato in contrada Pisciotto snc, nella parte nord della città, rione "Spinasantà", zona di espansione della città.
- ✓ **Pertinenze**
L'appartamento non è dotato di pertinenze.

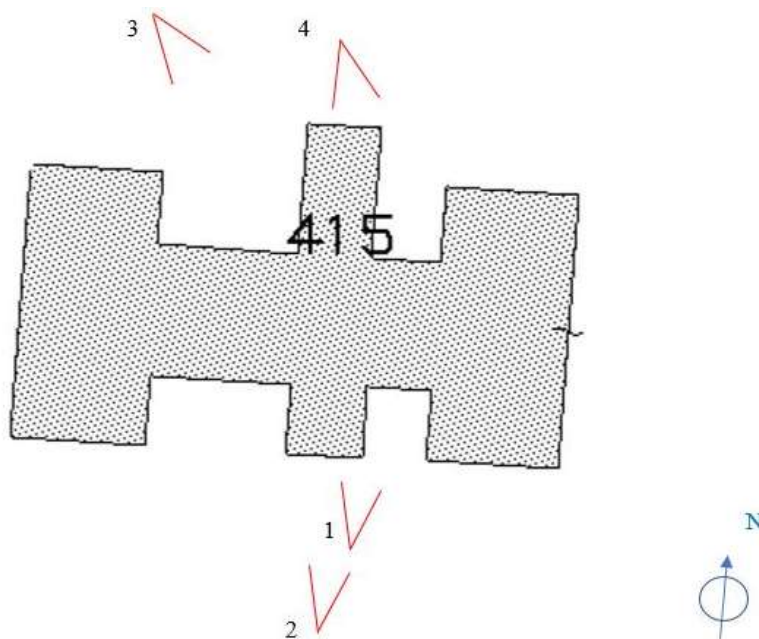


✓ **Dotazioni condominiali**

È compresa nella vendita la quota di comproprietà in misura proporzionale di tutti gli enti, spazi, servizi, condominiali ai sensi dell' art. 1117 c.c. ed in genere di tutto quanto per legge, uso, consuetudine si presume in condominio fra i diversi proprietari di uno stesso edificio.

✓ **Accessi**

Al fabbricato si accede oggi dalla via San Pietro e l'ingresso del vano scala è posto sul lato sud del palazzo.



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.



Foto 1– Veduta sud dell'appartamento





Foto 2 - Veduta del portone di ingresso del vano scala posto sul lato sud del fabbricato

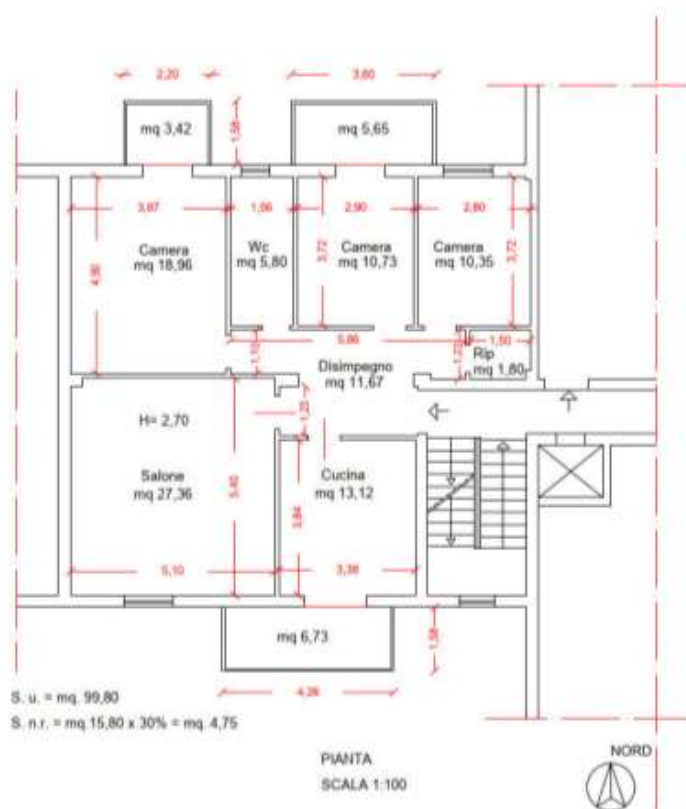


Foto 3 - Veduta lato nord dell'appartamento





Foto 4 – Veduta lato Nord dell'appartamento



Planimetria dell'appartamento



✓ **Attestato di prestazione energetica:** redatto in data 22/03/2023

Classe energetica **E** – 120,95 kWh/m² anno ID: 20230322-084001-94548

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

- ✓ **Estratto di mappa catastale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visura per immobile storica:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visura per immobile attuale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Planimetria catastale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione:** il primo atto di acquisto dell'immobile pignorato, anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, risulta antecedente rispetto alla meccanizzazione del Catasto. Si rileva che l'appartamento realizzato e censito dalla "C", figura agli atti catastali dalla data del 20/09/1985 per come si evince dalla planimetria catastale posta in allegati. La meccanizzazione catastale è avvenuta in data 30/06/1987. La vendita dell'appartamento da "C" a "B" avveniva in data 13/12/1985.
- ✓ **Storia catastale del bene:** l'immobile risulta censito in data 20/09/1985, dall'allora proprietario "C", al foglio 118 particella 415 sub 32, e tenuto in proprietà fino al 13/12/1985 quando veniva venduto a "B"

Conformità catastale: Conforme.

QUESITO n. 4

Schema sintetico - descrittivo del lotto 1

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

LOTTO 1

QUOTA 1000/1000 PIENA PROPRIETA'
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITA IN AGRIGENTO NELLA C.DA PISCIOOTTO SNC
C. F. DI AGRIGENTO, FOGLIO 118, PARTICELLA 415, SUB 32

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione del tipo civile, ubicata in Agrigento contrada Pisciotto snc, piano quarto; è composta da cinque vani catastali, confina con il foglio 118, part. 415 sub 1 (corte condominiale) a sud, con il foglio 118, part. 415 sub 1 a nord, con il sub 21 ad ovest, con vano scala B ed il sub 33 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Agrigento al foglio 118, particella 415, sub 32.

Il fabbricato è stato realizzato secondo concessione edilizia n.355 del 05/10/1981 e successiva variante alla concessione edilizia n. 858 del 29/11/1984, in zona a quel tempo di espansione, è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione. Abitabilità rilasciata in data 16/09/1985.

PREZZO BASE Euro 86.000,00



QUESITO n. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuali proprietari:

<i>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</i>			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	B	omissis	Proprietà per 1000/1000

<i>Identificativi al Catasto Fabbricati</i>									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	118	415	32	1		A/2	3	5 vani	€ 374,43

Note: pervenuto a "B" con Atto di compravendita del 13/12/1985, del Notaio Giuseppe Saieva, Rep. 8897/4310, trascritto in Agrigento il 14/01/1986 ai NN. 721/653.

5.2. Precedenti proprietari:

<i>Proprietari:</i>			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	C	omissis	Proprietà 1000/1000

Note: pervenuto "C" per averlo costruito su terreno pervenuto con atto di compravendita – appalto del Notaio Rosario Marsala di Porto Empedocle del 03/06/1982 Rep. 3471.

QUESITO n. 6

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Si rileva che a seguito delle richieste effettuate:

Il fabbricato è stato realizzato secondo concessione edilizia n.355 del 05/10/1981 e successiva variante alla concessione edilizia n. 858 del 29/11/1984, in zona a quel tempo di espansione, è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione. Abitabilità rilasciata in data 16/09/1985.

QUESITO n. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: **LIBERO**

QUESITO n. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

- a) Pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato: **NESSUNA**
- b) Presenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato: **NESSUNA**
Pendenze di procedimenti giudiziali civili: **NESSUNA**



- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**
- d) Vincoli storico-artistici: **NESSUNO**
- e) Esistenza di condominio e di regolamento condominiale: **NESSUNO**
- f) Atti impositivi di servitù risultanti dai registri immobiliari: **NESSUNO**

❖ Provvedimenti di sequestro penale: **NESSUNO**

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNO**
- 2) Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **NESSUNO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NESSUNO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1) **Iscrizioni ipotecarie:**

- **Ipoteca volontaria** nascente da atto di mutuo per notaio Antonino Pusateri di Agrigento del 22/06/2010 Rep. 127284/31998, a favore della Banca "D" per euro 440.000,00, a fronte di un capitale di euro 220.000,00 contro "B" (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento) e contro altro soggetto (con riferimento ad altro immobile non oggetto di pignoramento);

2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- **Atto di pignoramento** immobiliare del 13/09/2021 Rep. 1768, trascritto il 29/09/2021 ai NN. 17231/14777 in favore di "C";

3) **Difformità urbanistico-edilizie** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):

- **Nessuna**

4) **Difformità Catastali** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):

- **Nessuna**

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.



QUESITO n. 11

Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su procedimenti in corso

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **€ 465,72**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **NESSUNA**
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **NESSUNA**
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NESSUNA**

QUESITO n. 12

Valutazione del bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

STIMA

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Fonti di informazione

- Catasto Fabbricati di Agrigento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Agrigento;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Agrigento.

12.2 Criteri di Stima:

A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico “per punti di merito”;

B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico “per punti di merito”.

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

Da quanto rilevato dalle fonti consultate, valore minimo 700 €/mq e massimo 1.000 €/mq, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche è pari a 850 €/mq considerate le caratteristiche medie delle rifiniture interne dell'appartamento.

si adotta il valore medio di

€ 850,00

che viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:



caratteristiche ambientali:	qualità	coefficiente applicato
	ottime	1,00
caratteristiche ambientali estrinseche	buone	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,00
coefficiente di ubicazione	zona tra periferia e centro	1,20
caratteristiche tipologiche	fabbricato civile	1,25
caratteristiche di vetustà	fabbricato \geq di 50 anni	0,70
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBR.		1,05

caratteristiche tecniche funzionali	ottime	1,00
caratteristiche Conserv. – manutenz.	buone	0,95
COEFF. GLOBALE APPARTAMENTO		0,95

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	1,05
COEFFICIENTE GLOBALE APPARTAMENTO	0,95
moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:	0,9975

valore medio iniziale	coefficiente correttivo:	valore corretto adottato
850,00 €/mq	0,9975	847,88 €/mq

Norme tecniche ed indici:

superfici (mq.)	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente mq
Superficie lorda 114,00	114,00	100 %	114,00
Sup. non resid. (balconi)	16,00	25%	4,00
superficie commerciale			118,00

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento al DPR 138/1998.



Valutazione dell'appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale: 1

Calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

destinazione	superficie equivalente	valore equivalente	valore complessivo
appartamento	118,00	847,88 €/mq	100.049,84 €
valore complessivo intero (V s):	1/1	In c. t.	100.000,00 €

B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

Nell'applicare tale metodo occorre inizialmente determinare il reddito annuo lordo (R. L.) che si ricaverebbe dall'abitazione oggetto di stima. All'uopo lo scrivente ha provveduto a contattare le agenzie immobiliari del luogo che si interessano di affitti nella zona ove si trova l'abitazione pignorata, oltre le informazioni assunte presso l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori 2,4 e 3,6 (€/mq x mese) in cui oscillano detti affitti, che per la nostra superficie commerciale variano tra € 283,20 e € 424,80 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del magazzino si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 354,00**. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo che è di **€ 4.248,00**.

Alla somma trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

Dove sono stati indicati con:

I = imposte = IMU + TASI;

Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione;

nello specifico avremo:

I = l'importo delle imposte è limitato all'incidenza dell'I.M.U.+TASI (0% del canone annuo d'affitto)	€ 0,00 x 0,00 % =	€ 00,00
Q = quote di sfitto, ovvero Sfitto: 1% del R. L.	€ 4.248,00 x 1% =	€ 42,48
S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione;		€ 465,72
Inesigibilità 0,50 % del R. L.	€ 4.248,00 x 0,50 % =	€ 21,24
Manutenzione + Ammortamento 0 % del R. L.	€ 4.248,00 x 3% =	€ 127,44
	Sommano	€ 656,88



Calcolo del reddito annuo netto:

R. L. - I, Q, S, inesigibilità e manutenzione – ammortamento	€ 4.248,00 – 656,88 =	€ 3.591,12
R. N. : tasso di capitalizzazione 0 %	€ 3.591,12 : 3,36 % =	€ 106.878,57
	Valore A in c. t.	€ 107.000,00
Valore medio $V_m = (V_s + V_a) / 2$	$V_m = (100.000,00 + 107.000,00) / 2$	€ 103.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15%	€ 15.450,00
Spese per ripristino stato dell'immobile alla situazione urbanistica e/o catastale:		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 0,00
Altre spese (pagamenti condominiali arretrati)		€ 2.025,45
		€ 85.524,55

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in c.t.:

<p>Prezzo a base d'asta del lotto. € 86.000,00</p>

QUESITO n. 13

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

La quota pignorata è di 1/1 del valore di € 86.000,00.

QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio



- Residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento: [REDACTED]
- Residenza anagrafica del debitore alla data attuale: [REDACTED]
- Stato civile dell'esecutato [REDACTED]

Si rileva che:

“la partecipazione ad una asta giudiziaria comporta in sé l'accettazione dell'alea di un acquisto che corrisponde ad un meccanismo particolare, in cui il valore di mercato è indicativo solo per il Giudice ai fini della fissazione della base d'asta, mentre il giusto prezzo è garantito dalla gara fra gli offerenti. Rendersi aggiudicatario di un immobile significa acquisirlo nello stato di fatto e di diritto in cui è, senza possibilità di ottenere riduzioni successive; è onere dell'aspirante aggiudicatario accertarsi della situazione concreta dell'immobile.”

(Cassazione Civile, Sezione III, n. 2359 del 18 dicembre 2009)

LEGENDA:

- A – Procedente
- B – Esecutata
- C – Precedente Proprietario
- D – Creditore ipotecario

Si producono i documenti in allegato per costituirne della presente relazione parte integrante e sostanziale.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - INDIVIDUAZIONE RESIDENZA -Comune di Agrigento (AG) - Servizi Demografici
- ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3 - VERBALI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI
- ALLEGATO 4 - TITOLI DI PROPRIETA'
- ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ALLEGATO 8 - ELABORATI GRAFICI
- ALLEGATO 9 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO 10 - TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO - ESECIZIONI IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE - CONSERVATORIA DEI RR. II. DI AGRIGENTO
- ALLEGATO 11 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

L' ESPERTO STIMATORE

