

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 17/1993 + 240/2017

Banca Nazionale del Lavoro c/

Al Giudice Dell'Esecuzione Dott.ssa Federica BONSANGUE

RELAZIONE DI APPROFONDIMENTO

1. PREMESSA:	2
2. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI:	2
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI SUOI LUOGHI E A TAVOLINO:	4
4. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI POSTI I N ESECUZIONE.	4
5. SUSSISTENZA DI IPOTECHE E PIGNORAMENTI	4
6. STATO OCCUPAZIONALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.	5
7. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE.	6

1. PREMESSA:

Con Ordinanza della S.V. in data 23 Novembre 2021, lo scrivente **Geom. PALUMBO Pasquale Consulente Tecnico** regolarmente iscritto al n.1919 del Collegio dei Geometri della Provincia di Agrigento e al n.219 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento, con Studio Tecnico sito in Agrigento nella Via Manzoni n.167, veniva nominato esperto stimatore dei beni immobili appresso alla procedura esecutiva.

Prestato giuramento nell'udienza del 24.11.2021, ha fissato il primo sopralluogo tramite avviso alle parti, per il 21.12.2021 alle ore 09:30 presso l'immobile sito in località Racalmuto nel Viale Hamilton n.25/27/29, la data di inizio delle operazioni peritali è stata comunicata al legale del creditore precedente e al delegato alla vendita a mezzo pec, e alla parte esecutata a mezzo raccomandata, regolarmente ricevuta (cfr allegati).

Il mandato affidatomi viene espresso nell'ordinanza di nomina della consulenza, dove il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica BONSANGUE assegna il seguente incarico: "*nomina esperto per il compimento delle indagini di cui al provvedimento emesso dal G.E. allegato all'ordinanza di giuramento del 23.11.2021*".

2. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI: INDICAZIONE CESPITI E FORMAZIONE DEI LOTTI.



Successivamente al conferimento dell'incarico lo scrivente si è adoperato a verificare tutta la documentazione in atti nello specifico l'atto di pignoramento immobiliare notificato, e la certificazione notarile allegata.

Le parti interessate nel procedimento esecutivo, definite anche sulla base della trascrizione dell'atto di pignoramento, vengono così identificate:

CREDITORE PROCEDENTE:

- Banca del Lavoro S.p.A/Dobank S.p.A. (c.f e p.iva: 00390840239)
rappresentata nella procedura dall' Avv. Carini Lorenzo.

DEBITORI:

- ✓ 
oggi residente nel Viale Hamilton n. 25/27/29-92020 Racalmuto (AG).
- ✓ 
oggi residente nel Viale Hamilton n. 25/27/29-92020 Racalmuto (AG).

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni immobili, posti ad esecuzione forzata, di proprietà di entrambi gli esecutati, nella misura del 50% ciascuno, è il seguente:

Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, composto da 7,5 vani catastali, sito in Viale Hamilton n. 25/27/29, Racalmuto.

Locale garage consistenza 15 mq, sito al piano terra, presso Viale Hamilton n.25/27/29, Racalmuto.

Il tutto censito nell'Agencia del territorio del Comune di Racalmuto, al foglio 19, particella 126, sub. 15, Cat. A/2, cl. 5, vani 7,5, R.C.E. 325,37.

Il tutto censito nell'Agencia del Territorio del Comune di Racalmuto, al foglio 19, particella 126, sub. 8, Cat. C/6, cl. 4, R.C.E. 51,13.

Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Per le proprietà sopra elencate, salvo migliori più esatti confini e dati catastali.



Lo scrivente CTU esaminata la documentazione ipo-catastale depositata e l'atto di pignoramento e dopo uno scrupoloso riscontro e accertamenti documentali

effettuati ha riscontrato che il tutto coincide con quanto riportato nell'atto di pignoramento notificato.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI SUOI LUOGHI E A TAVOLINO:

Le operazioni di sopralluogo venivano svolte il 21 Dicembre 2021 alle ore 09:30, presso il Comune di Racalmuto dove ricade il bene oggetto di esecuzione immobiliare, per meglio riscontrare la documentazione con lo stato dei luoghi.

Le operazioni hanno avuto, quindi, inizio il 21.12.2021, *vedi verbale di sopralluogo allegato.*

In tale occasione ho rinvenuto, sui luoghi, la presenza della Sig. 
 operazioni peritali si sono svolte a mezzo di ricognizione visiva, fotografica e metrica degli immobili e dal raffronto della documentazione depositata con lo stato dei luoghi.

Inoltre è stata riscontrata tutta la documentazione richiesta e ritirata l'Agenzia del Territorio.

4. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI POSTI I N ESECUZIONE.

Il cespite di cui alla procedura esecutiva, è ben definito catastalmente, alla perizia del lotto sarà allegata la documentazione catastale.

5. SUSSISTENZA DI IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Si riportano per maggiore semplicità esclusivamente i pignoramenti rilevati dalle certificazioni ipocatastali depositate agli atti.

Un primo pignoramento è stato notificato il giorno 11 Gennaio 1993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento l'8 Marzo 1993 ai

n. 4300/3825 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] un mezzo indiviso a carico di [REDACTED]

Un secondo pignoramento immobiliare è stato notificato il 21 Ottobre 1994 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 19 Novembre 1994 al n. 18110/15808 in favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Trapani e contro [REDACTED]

Un terzo pignoramento è stato notificato il giorno 08 Novembre 2017, trascritto il 07 Dicembre 2017 ai nn. 19196/16172 a favore di Dobank S.p.A. con sede in Verona e contro [REDACTED]

Per cui lo stato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei debitori eseguiti è quello indicato nella certificazione notarile allegata, che viene qui di seguito riportato:

PROVENIENZA DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare sono stati acquistati dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà superficaria, mediante l'atto notarile pubblico di compravendita del 19/12/1980 (Rep. 1413) ai rogiti del notaio Nipote Maria di Favara, trascritto il 07/03/1981 ai nn°4424/3993 da potere di Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata "La Casa" con sede in Racalmuto (AG).

6. STATO OCCUPAZIONALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Sui beni in oggetto non grava nessun contratto di locazione parziale o totale e sono in piena disponibilità della parte esecutata, in questo momento abitato dal Sig. [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED] abitazione principale.

7. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE.

Poiché l'immobile ricade in un edificio condominiale, lo scrivente ha richiesto a mezzo mail del 21.12.2021, le informazioni necessarie all'Amministratore del Condominio Rag. ~~_____~~ quale con nota del 13.01.2022 rispondeva fornendo le informazioni richieste, a cui si rimanda nella relazione del lotto.

Tanto si doveva all'incarico affidatomi, nel rimanere disponibile per ogni ulteriore chiarimento ed aggiornamento in merito, si rimette la presente perizia che consta di n. 6 pagine.

Agrigento, lì 04.03.2022

IL CTU

Geom. Pasquale Palumbo

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro

N. Gen. Rep. **17/1993 + 240/2017**

Giudice dell'esecuzione Dr. **Dott.ssa Federica Bonsangue**

RELAZIONE SINTETICA
LOTTO 1

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO
iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848*

*Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167
Telefono: 092224215
Cellulare: 3386380480
Fax: 092224215
e-mail: palumbostudioimmobiliare@gmail.com*



LOTTO N°1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Consiste in un fabbricato per civile abitazione, della consistenza di vani 7,5, facente parte del fabbricato denominato "A" della Cooperativa "La Casa", sito in Racalmuto presso Viale Hamilton nn. 25/27/29 e di un box garage al piano terra, sito in Racalmuto presso Viale Hamilton nn. 25/27/29. Nello specifico l'unità immobiliare occupa il piano primo alla sinistra della scala condominiale.

Fa parte del lotto il vano magazzino posto al piano terra dello stesso edifici.

L'immobile che ricade in un edificio costruito in cooperativa, è limitato al diritto di superficie per il tempo e secondo le modalità risultanti dalla convenzione stipulata tra il Comune di Racalmuto e i soci della cooperativa stessa.

DATI CATASTALI DEL BENE:

Identificativo catastale:

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare, risultano così individuate nel Catasto Fabbricati, Comune di Racalmuto; (*Vedi allegato Documenti catasto*):

- Foglio 19_ Particella 126_ subalterno 15_ Categoria A/2 _ Classe 5_ Consistenza 7,5 vani _ Superficie catastale Totale:151 mq _ Rendita € 325,37_ Indirizzo Viale Hamilton 25/27/29 Piano 1
- Foglio 19_ Particella 126_ subalterno 8_ Categoria C/6 _ Classe 4_ Consistenza 15 mq _ Rendita € 51,13_ Indirizzo Viale Hamilton Piano T

Dati derivati da:

Variatione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie

Provenienza:

L'immobile è stato acquistato con atto notarile di compravendita del 19.12.1980 ai rogiti del Notaio Nipote Maria repertorio 1413 raccolta 634 trascritto il 07.03.1981 ai nn° 4424/3993.

Coerenze Catastali:

Analizzata l'ultima planimetria in atti al catasto fabbricati riportante una data di presentazione del 18.01.1980, e dopo un raffronto con lo stato di fatto, si riferisce che gli immobili sono catastalmente conformi.

Confini catastali:

L'unità immobiliare (posta al piano primo) confina con il vano scala, da cui ha accesso, con appartamento di proprietà con appartamento di proprietà



Il vano cantina confina con il cortile condominiale da cui ha accesso, con altri magazzini proprietà

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima, come già detto sopra, è un'abitazione unifamiliare facente parte del fabbricato denominato "A" della Cooperativa "La Casa".

Fermo restando quanto sopra riportato in merito al diritto di superficie.

Tale fabbricato condominiale in cui ricade l'immobile si sviluppa in 5 piani fuori terra: piano terra, primo, secondo, terzo e quarto; (*Vedasi elaborato fotografico*)

Il complesso edilizio presenta tutti i prospetti aperti: il prospetto principale si affaccia sul Viale Hamilton da cui il condominio ha ingresso.

In fase di sopralluogo avvenuto il 21.12.2021, l'immobile si mostrava nel modo seguente:

L'abitazione (posta al piano primo) presenta una pianta regolare, con superficie utile escluse le aree scoperte di circa mq 147, costituita da un corridoio centrale che disimpegna: cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici e un ripostiglio; (*Vedasi elaborato fotografico e la planimetria catastale*).

Tutti gli ambienti presentano delle aperture verso l'esterno eccetto il ripostiglio, nello specifico l'immobile è dotato di due balconi, uno posto ad est dove si affacciano il soggiorno e una camera e uno posto a ovest dove prospetta la cucina e i servizi igienici e una camera.

Le finiture dell'immobile sono di qualità e tipologia tipica dell'epoca di realizzazione e comprendono pavimentazioni in parte in gres porcellanato, in parte con mattoni in cemento e in parte in ceramica così come i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici; i serramenti esterni sono in alluminio schermati da avvolgibili in pvc, mentre le porte interne in legno di tipo tamburato, le pitture sono a ducotone/traspirante di colori tenui; (*Vedasi elaborato fotografico*).

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'immobile in esame è discreto.

La cantina (posta al piano terra) è accessibile direttamente dal cortile condominiale a mezzo di saracinesca, presenta una pianta rettangolare costituita da un solo vano con superficie utile di circa 15 mq; lo stato conservativo è scadente infatti nelle pareti perimetrali sono presenti rigonfiamenti e mancanze, quindi anch'essa è bisognosa di manutenzione ordinaria; (*Vedasi elaborato fotografico*).

STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE:

Sul bene oggetto di esecuzione immobiliare non grava nessun contratto di locazione parziale o totale ed è in pieno uso dei proprietari eseguiti, costituendo la loro abitazione principale

PIGNORAMENTI:

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti limitato ai pignoramenti

-Un primo pignoramento è stato notificato il giorno 11 Gennaio 1993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento l'8 Marzo 1993 ai n. 4300/3825 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro

... da un mezzo indiviso a carico di :



-Un secondo pignoramento immobiliare è stato notificato il 21 Ottobre 1994 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 19 Novembre 1994 al n. 18110/15808 in favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Trapani e contro ..

-Un terzo pignoramento è stato notificato il giorno 08 Novembre 2017, trascritto il 07 Dicembre 2017 ai nn. 19196/16172 a favore di Dobank S.p.A. con sede in Verona e contro .. per la quota di 1/2.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente e dall'analisi dell'atto di compravendita del 19.12.1980 ai rogiti del Notaio Nipote Maria repertorio 1413 raccolta 634 trascritto il 07.03.1981 ai nn° 4424/3993 risulta che l'immobile è stato realizzato in esecuzione a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Racalmuto, per lo stesso è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 10 del 01.12.1971.

DIFFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA:

L'immobile come sopra descritto risulta pienamente conforme sia da un punto di vista catastale che urbanistico.

SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Da quanto è emerso dalla dichiarazione del Rag. .. amministratore di condominio della Cooperativa non esistono debiti condominiali rilevanti; *vedi riepilogo importi allegato alla presente*; inoltre l'importo annuo preventivo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ammonta ad 750,00 Euro, per maggiori dettagli della condizione e delle dotazioni condominiale *si rimanda alla dichiarazione dell'amministratore di condominio allegata alla presente*.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

Criterio di Stima

L'immobile è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati reperimenti da informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, unitamente ai valori medi dettati dall'OMI.

E' stata altresì, fatta indagine su siti specializzati.
Indagini che si allegano

Valutazione



In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della ubicazione, e dei dati ufficiali OMI, che raffrontato con il valore di siti specializzati e conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene che il bene abbia un valore pari a **48.000,00 (diconsi Quarantaottomila/00)**.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per crisi del mercato immobiliare € 9.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (app.to e magazzino) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.400,00 (trentottomila/400).

AGRIGENTO IL 04.03.2022

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO

