
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 222/14

Giudice Dott.ssa **Maria Cultrera**

ELABORATO PERITALE

Lotto unico – Appartamento in Porto Empedocle (AG)

Esperto tecnico incaricato: [REDACTED]
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Premessa

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto [REDACTED] Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, nominato con verbale di giuramento del 06.10.2015 nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 222/14 R.G.E., quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 disp. att. c.p.c., ha provveduto preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori ed inter alia ha in particolare provveduto ad esaminare la relazione sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari verificandone, con esito positivo, la completezza della storia del dominio, nel [REDACTED] antecedente la data del pignoramento.

Il sottoscritto esperto ha quindi provveduto, previa comunicazione scritta alle parti esegutate e al creditore procedente, all'accesso all'immobile pignorato avvenuto in data 31.10.2015 e successivamente in data 18.01.2016, documentando le operazioni svolte in appositi verbali allegati alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, qui di seguito si rimettono le risposte ai quesiti del G.E. che il sottoscritto ha formulato in esito alle operazioni peritali espletate in adempimento all'incarico ricevuto.

Quesito 1 - "esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento"

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di un appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento), via Abramo Lincoln 41, piano primo, composto da un ampio salone di ingresso, tre camere, una cucina/pranzo, due servizi/wc e un ripostiglio. L'appartamento è dotato di due ampi terrazzi, uno a sud ed uno a nord, oltre a due balconi. Il terrazzo nord è parzialmente coperto da una tettoia in legno della superficie di 21,15 mq sotto la quale è stato realizzato il ripostiglio anzidetto. L'appartamento sviluppa una superficie netta interna pari a 114,50 mq oltre a 104,55 mq di superficie esterna costituita da due balconi e due ampi terrazzi.



Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati Foglio 25, Particella 1670, sub.13, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, intestati: [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni, proprietari per ½ ciascuno, rendita: 469,98 €, scheda presente in atti.

Con riferimento ai passaggi catastali del bene, risulta che l'unità immobiliare pignorata, Foglio 25, Particella 1670, sub.13, è stata originata dalla soppressione, per divisione/diversa distribuzione degli spazi interni, intervenuta in data 30.09.2003, delle seguenti tre unità: Foglio 25, Particella 1670, sub.3/sub.4/sub.5. Le visure catastali storiche di anzidette unità soppresse sono state prodotte dal creditore precedente e inserite nel fascicolo agli atti.

Il fabbricato di cui facevano parte le tre unità sopra elencate venne edificato con regolare concessione edilizia del 1968, su area libera al Foglio 25, particella 47, C.T.

Non sussistono difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, la nota di trascrizione, il negozio di acquisto e le risultanze catastali.

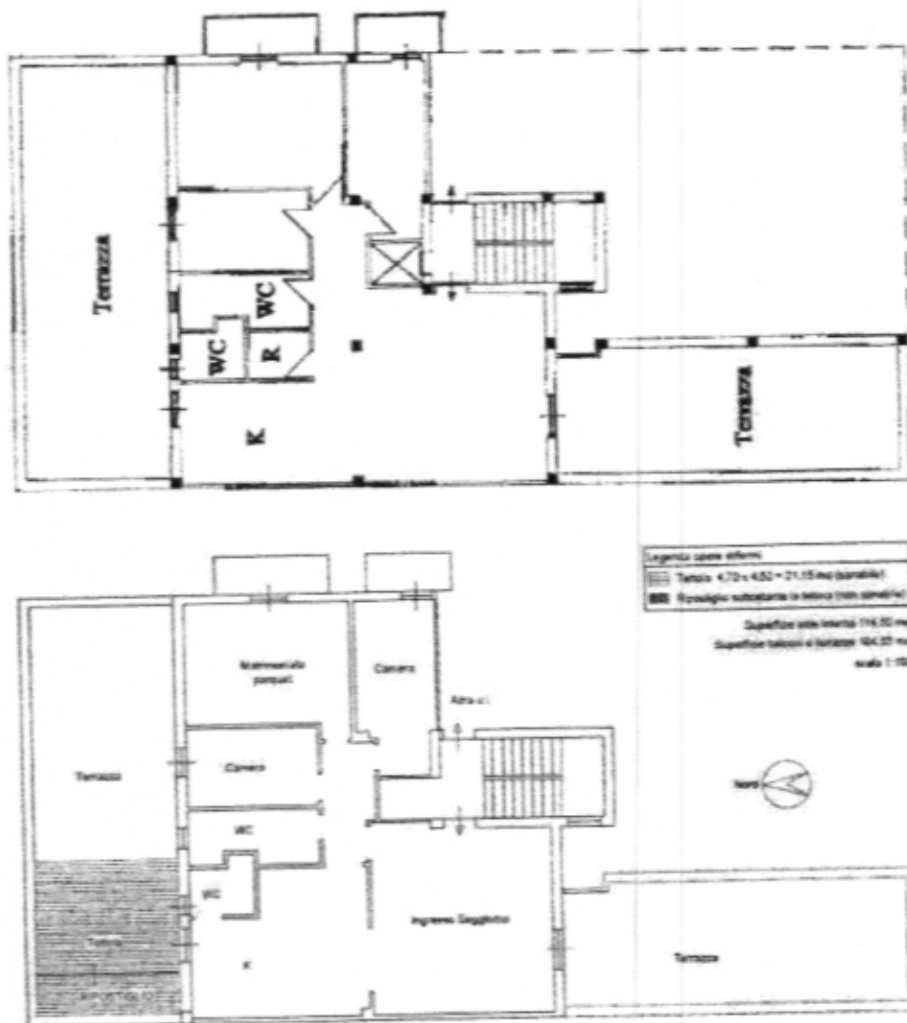
La planimetria catastale non è coerente con l'attuale divisione interna. Il sottoscritto CTU, previo rilievo metrico, ha redatto la pianta dello stato attuale dell'appartamento, allegata alla presente relazione.

Rispetto a quanto riportato in planimetria catastale, l'appartamento non presenta comunque incoerenze importanti nella divisione dei vani interni. Si è infatti riscontrata solo l'eliminazione di un piccolo tramezzo a seguito della quale il ripostiglio riportato in planimetria catastale risulta oggi inglobato nella cucina. Sono tuttavia presenti, presso il terrazzo nord, difformità più significative consistenti nella realizzazione di una tettoia in legno della superficie di 21,15 mq sotto la quale è stato realizzato un ripostiglio, in aderenza al confine ovest, avente dimensioni in pianta paria a circa 1,20 m x 4,50.

Suddette difformità sono state realizzate in assenza di regolare titolo autorizzativo e possono essere parzialmente eliminate. In particolare, per come attestato, su richiesta del sottoscritto esperto, dalla nota Prot. n. 7890 del 04.04.2016, del Comune di Porto Empedocle - Dipartimento LL.PP. Territorio ed



Ambiente, la realizzazione di tettoie o coperture con strutture precarie può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 per come integrato dalla L.R. n. 15/2006, art. 12, dietro versamento oneroso di € 25,00 al metro quadrato, oltre alla sanzione pecuniaria prevista dall'art. 10 comma 1 della legge 47/85 e ss.mm.ii. ridotta di un terzo ($516 € * 2/3$).



Confronto tra planimetria catastale e stato reale, con indicazione delle difformità



Quesito 4 - "esistenza di formalità, vincoli o oneri"

Sul bene non gravano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Con riferimento a oneri giuridici e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si segnalano:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 02.09.2002 ai nn. 15789/1417 dipendente da atto di mutuo condizionato in Notaio [redacted] da Porto Empedocle, Rep. n. 11861 del 30/08/2002, con montante di € 340.000,00 a garanzia di un capitale di € 170.000,00 [redacted]
[redacted] sopra le tre unità catastate al foglio 25, particella 1670, sub. 3, sub 4 e sub 5, la cui soppressione ha dato origine al sub 13 oggetto di esecuzione.
Annotata di erogazione parziale il 09.12.2002 ai nn. 22775/712
Annotata di erogazione parziale il 15.03.2003 ai nn. 5949/220
Annotata di restrizione di beni il 05.06.2004 ai nn. 14269/573 (non pertinente)
Annotata di riduzione di somma il 05.06.2004 ai nn. 14269/573
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 14.12.2004 ai nn. 31935/6243 dipendente da atto di mutuo fondiario in Notaio [redacted] da Porto Empedocle, Rep. n. 18769 del 10/12/2004, con montante di € 220.000,00 a garanzia di un capitale di € 110.000,00, a favore [redacted]
[redacted]
- **Pignoramento** trascritto il 05.12.2014 ai nn. 21619/16403 dipendente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 10.09.2014, Rep. n. 4885/2014 a favore di [redacted]
[redacted]
- **Difformità urbanistico edilizie** consistenti nella realizzazione in assenza di titolo autorizzativo di una tettoia in legno sul terrazzo nord e di un sottostante ripostiglio su parte dell'area coperta da suddetta tettoia.
I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, come già sopra calcolati, sono pari a 528,75 € per oneri di sanatoria ex art. 20, L.R. n. 4/2003, 344,00



per sanzione ex art. 10, c.1, L. 47/85 oltre a 400,00 € per lavori di demolizione del ripostiglio (non sanabile). Il totale di suddetti costi di regolarizzazione urbanistica, pari a 1.875,00 €, comprensivo di spese tecniche, oneri, sanzioni e lavori, è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta del lotto.

Difformità catastali: il sottoscritto esperto ha proceduto, tramite redazione e presentazione di elaborati DOCFA presso l'Agenzia delle entrate, alla eliminazione delle difformità derivanti dal mancato accatastamento delle opere abusive anzidette. I costi di accatastamento, sostenuti dal sottoscritto esperto, sono stati inclusi tra le spese documentate in parcella.

Quesito 5

"verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico"

A meno degli abusi edilizi sopra descritti, oggettivamente di lieve entità, consistenti nella realizzazione di una tettoia in legno sul terrazzo nord (sanabile dal punto di vista urbanistico) e del sottostante ripostiglio (da demolire perché non regolarizzabile), i lavori di ristrutturazione che hanno dato l'appartamento nello stato attuale sono stati realizzati con regolare Concessione Edilizia, n. 2792, rilasciata dal comune di Porto Empedocle il 05.08.2002 ed allegata in copia alla presente relazione.

Vista la "pianta piano primo" di progetto acquisita dal sottoscritto esperto presso l'ufficio tecnico comunale competente, estratta dalla pratica edilizia di cui alla sopra menzionata Concessione n. 2792 ed allegata in copia alla presente relazione, la costruzione dell'immobile risulta rispondente alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Quesito 6 - *"accertamento esistenza di censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato"*

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



Quesito 7 - "spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data di perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

Il sottoscritto perito ha contattato [redacted]

[redacted] amministratore del condominio [redacted] di cui fa parte l'appartamento pignorato.

All'amministratore condominiale, previo contatto telefonico, è stato testualmente inoltrato il testo del presente quesito a mezzo posta elettronica. Nonostante i ripetuti solleciti non si è avuto alcun riscontro.

Il sottoscritto perito ha pertanto acquisito presso la parte eseguita le informazioni utilizzate per formulare la risposta al presente quesito.

La [redacted] ha esibito un prospetto riepilogativo di ripartizione delle spese condominiali al 31.12.2013 riportante, come dovuta dai condomini [redacted] una somma totale di € 557,17 comprensiva di: ascensore, luce scala, pulizia scala, amministrazione e varie.

Si può quindi stimare che spese fisse di gestione o manutenzione condominiali dell'appartamento ammontino a circa 600 €/anno, pari a 50 €/mese.

La [redacted] ha dichiarato allo scrivente di aver provveduto al pagamento, per l'anno 2013, di soli € 60,00 e di dovere quindi, per l'anno 2013, un saldo pari a € 497,17. La [redacted] altresì informato lo scrivente di non aver provveduto a pagare alcuna rata per spese condominiali del biennio 2014-2015, né per i trascorsi mesi del corrente anno 2016.

Pertanto è stimabile che le spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data della presente perizia ammontino a circa € 1.200,00.

Allo scrivente perito non risulta che sia in essere alcun procedimento giudiziario relativo al bene pignorato.



**RELAZIONE ESTIMATIVA DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO
(LOTTO UNICO)**

Descrizione: Appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento), via Abramo Lincoln 41, piano primo, composto da un ampio salone di ingresso, tre camere, una cucina/pranzo, due servizi/wc e un ripostiglio. L'appartamento è dotato di due ampi terrazzi, uno a sud ed uno a nord, oltre a due balconi. Il terrazzo nord è parzialmente coperto da una tettoia in legno della superficie di 21,15 mq sotto la quale è stato realizzato il ripostiglio anzidetto. L'appartamento sviluppa una superficie netta coperta pari a 114,50 mq oltre a 104,55 mq di superficie esterna costituita da n.2 balconi sul lato est e n.2 ampi terrazzi di cui uno a sud, sulla via Lincoln, ed uno a nord.

Superficie commerciale complessiva pari a circa 250 mq.

Realizzato con **Concessione Edilizia, n. 2792, rilasciata dal comune di Porto Empedocle il 05.08.2002**, allegata in copia alla presente relazione.

Il bene pignorato è censito in **catasto fabbricati Foglio 25, Particella 1670, sub.13**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, intestato a [redacted] coniugi in regime di separazione dei beni, proprietà per 1/2 ciascuno, rendita: 469,98 €, scheda presente in atti.

L'appartamento è in ottime condizioni, rifinito con materiali di buona qualità. I pavimenti sono in grès tranne camera matrimoniale in parquet.

Classe energetica D, attestato di prestazione energetica (APE) allegato alla presente relazione, redatto dal sottoscritto perito in data 11.04.2016, con scadenza 31.12.2017, in quanto immobile privo di libretto di impianto, con centrale termica non censita in catasto impianti termici presso il Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Appartamento con predisposizione per impianto di riscaldamento (esistenti le tubazioni posate sotto traccia) ma privo di terminali di emissione.



Stato di possesso: appartamento occupato dai debitori esecutati, proprietari per 1/2 ciascuno, [redacted]

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:




Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.200,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari: [redacted] proprietari dal 10/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [redacted] in data 10/12/2004 rep. n. 18768/6745, registrato ad Agrigento in data 10/12/2004 al n. 4250, trascritto ad Agrigento in data 14/12/2004 ai nn. 31934/24388.
Precedenti proprietari: [redacted] con sede in Porto Empedocle, proprietario dal 27/08/2001 al 10/12/2004 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [redacted] in data 27/08/2001 ai rep. n. 868, registrato ad Agrigento in data 17/09/2001 al n. 3046, trascritto ad Agrigento in data 12/09/2001 ai nn. 15419/13733.

PRATICHE EDILIZIE: In atto nessuna. Dovrà comunque procedersi alla demolizione del ripostiglio non regolarizzabile, realizzato a parziale chiusura della soprastante tettoia realizzata nella parte ovest del terrazzo nord. Per la tettoia, anch'essa abusiva, può procedersi alla sanatoria come sopra illustrato. Ordine di demolizione del ripostiglio non emesso.

PRATICHE CATASTALI: Il sottoscritto esperto ha provveduto in data 11/04/2016 a presentare la pratica DOCFA per la regolarizzazione catastale del ripostiglio e della tettoia realizzati sul terrazzo nord.

Dati Relativi alla pratica		Elenco dei documenti che compongono la pratica		
		Descrizione	Data	Dimensioni
Codice Invio	88178164			1.02MB
Data e ora di Trasmissione	11/04/2016 17:52.14	 Documento trasmesso	11/04/2016	(1,066,990 bytes)
Identificativo Pratica	NCV039.pdf	 Ricevuta di Trasmissione	11/04/2016	10.76KB (11,019 bytes)
Tecnico compilatore	[redacted]	 Ricevuta di Trasmissione	11/04/2016	9.19KB (9,413 bytes)
Cognome Dichiarante	[redacted]			
Nome Dichiarante	[redacted]			

Accessori: ---

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

La stima è stata effettuata previa analisi del mercato immobiliare della zona, consultando le fonti ufficiali disponibili e sentendo in merito anche il parere informale di tecnici ed operatori di fiducia del CTU aventi comprovata esperienza del settore immobiliare.

Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, Consulto informale con esperti di fiducia del CTU di comprovata esperienza del settore immobiliare.
Letteratura di settore e tools disponibili in rete (www.borsinoimmobiliare.it).

Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:

- Valore accessori:

- Valore complessivo intero:

- Valore complessivo diritto e quota:

Peso ponderale: 1

€ 187.500,00

€ 0,00

€ 187.500,00

€ 187.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	250 mq	€ 187.500,00	€ 187.500,00

Adeguamenti e correzioni 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 immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 28.125,00

€ 0,00

Spese tecniche, oneri, sanzioni e lavori per regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 1.875,00

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Nessuna

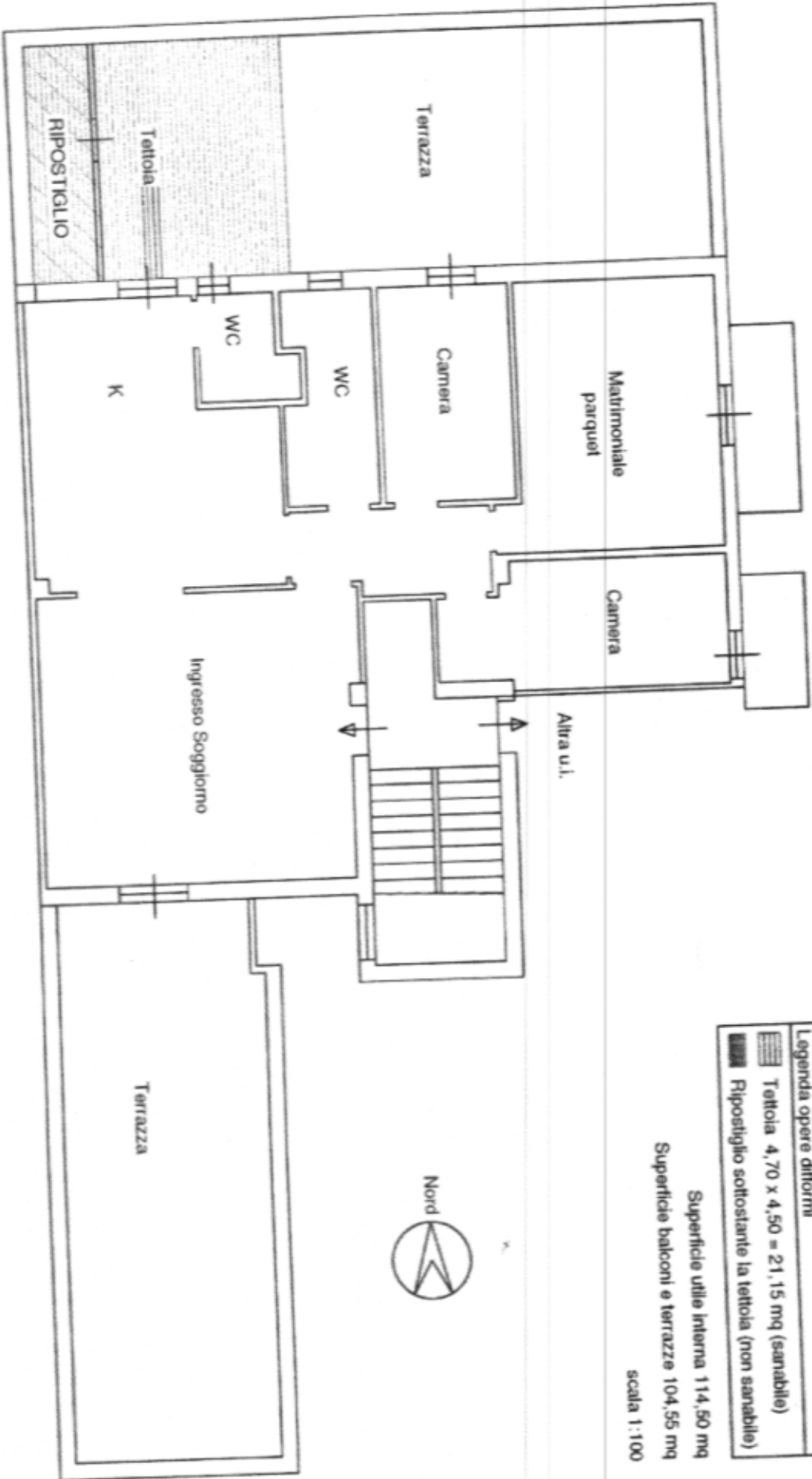
8.5. Prezzo base d'asta del lotto



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 157.500,00

Agrigento, 12/04/2016

L'Esperto - C.T.U.



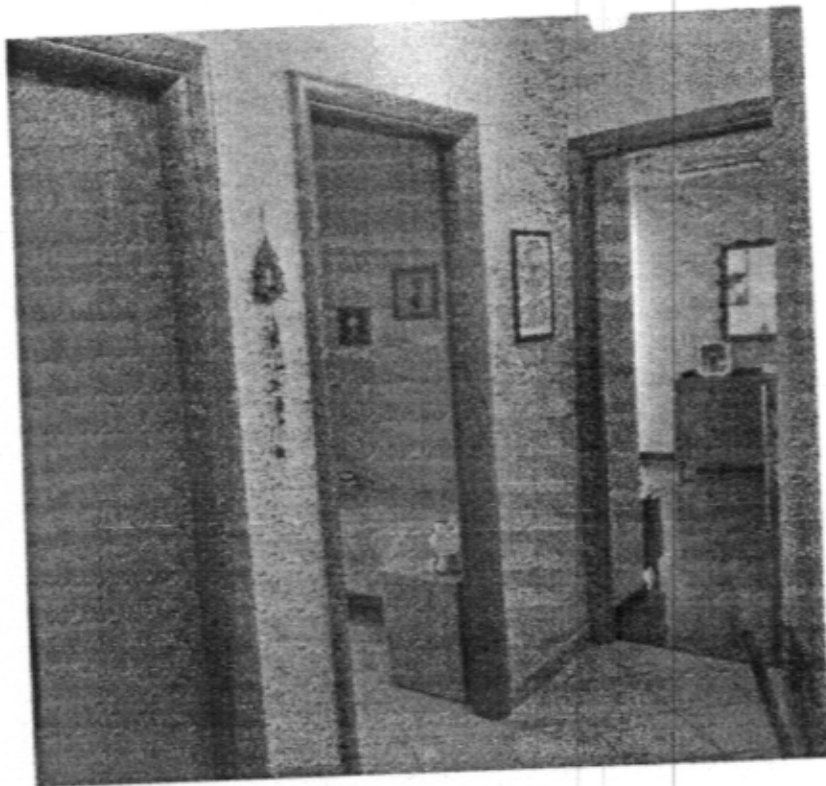
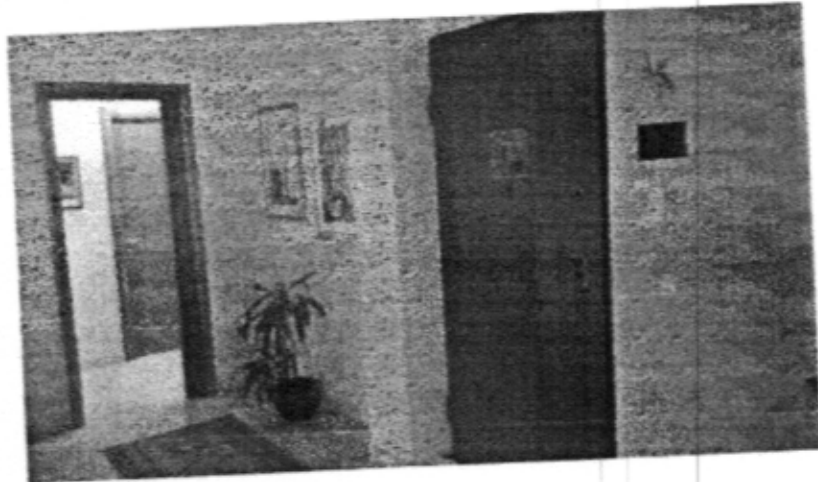
Legenda opere difformi	
	Tettoia 4,70 x 4,50 = 21,15 mq (sanabile)
	Ripostiglio sottostante la tettoia (non sanabile)

Superficie utile interna 114,50 mq
 Superficie balconi e terrazze 104,55 mq
 scala 1:100

H=3,10 m
 Piano 1

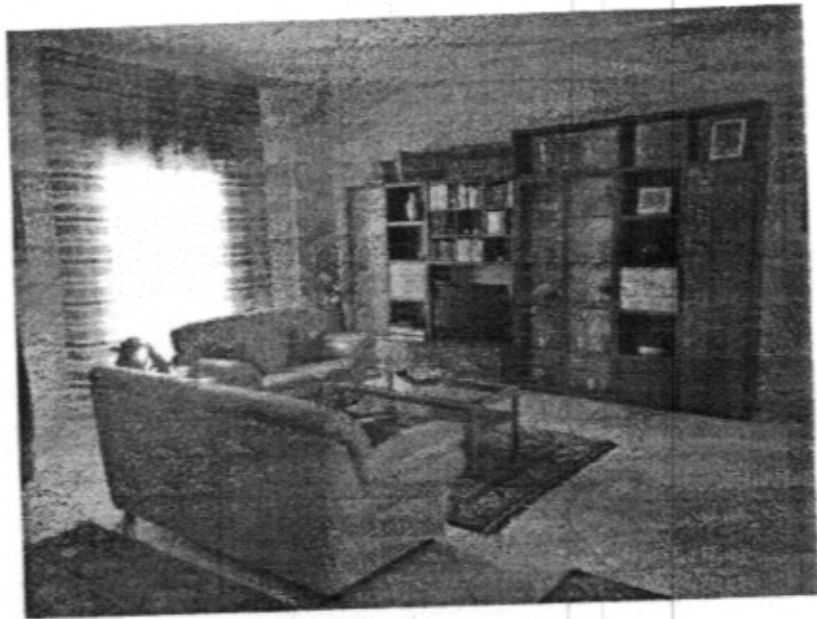


Fornito Da:  Progettato Da: ANUBAPREC S.P.A. NO. CA. 3 Servizi: 4026427136790562392999970



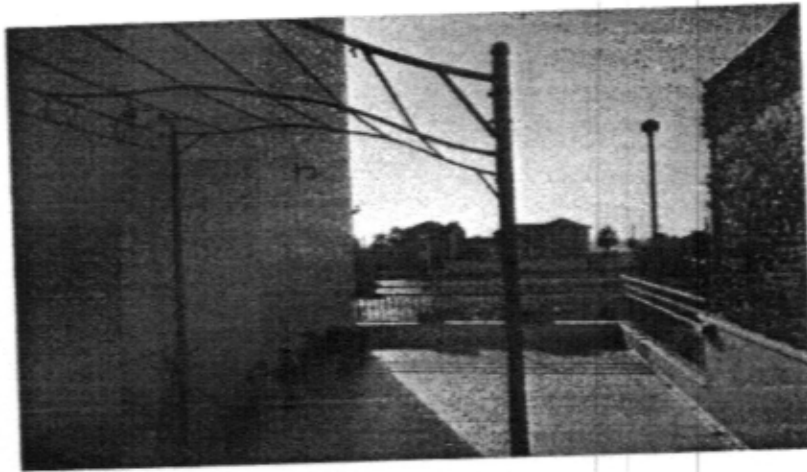
Fotografie interne





Fotografie interne





Terrazzo sud



Tettoia sul terrazzo nord e sottostante ripostiglio





Prospetto sud



Prospetto est

