TRIBUNALE DI AGRIGENTO

= ESECUZIONI IMMOBILIARI=

Procedura Esecutiva immobiliare
N. Gen. Esec. 8/2017

Promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Cultrera

"Lotto 3"

Piena proprietà dell'unità immobiliare adibita a magazzino al piano terra di un edificio urbano sito nel Comune di Agrigento (Ag), nella via Giuseppe Garibaldi, n. 228, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 142, part. 342, sub 6, Cat. C/2, classe 1, sup. 68 e r.c. di €. 188,87.

— Elaborati:

- Rapporto di stima Lotto 3
- Allegati
-
-
-
-

— Tecnico Incaricato:

Arch. Domenico Gueli
Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 713
Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento al n. 264
C.F. GLU DNC 69D23 I185G – P.Iva 0199790 0 848

Studio in S. Elisabetta (Ag) nel C/so Umberto I° 315
Tel./Fax 0922-470142 – Email: d.gueli@virgilio.it

Udienza di Giuramento: 04/10/2017

Prossima udienza: 12/04/2018

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:

>> Identificazione:

Cespite A

>> Lotto 3

Piena proprietà dell'unità immobiliare adibita a magazzino al piano terra di un edificio urbano sito nel Comune di Agrigento (Ag), nella via Giuseppe Garibaldi, n. 228, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 142, part. 342, sub 6, Cat. C/2, classe 1, sup. 68 e r.c. di €. 188,87.

>> Identificazione: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Agrigento (Ag), nella via Giuseppe Garibaldi, n. 228 al piano terra, di un edificio plurifamiliare di 4 elevazioni fuori terra. L'unità immobiliare pignorata è costituita rispettivamente da una superficie complessiva di 68 mq, con impianto distributivo semplice, a pianta rettangolare, si compone di un ampio spazio, con annesso w.c. e un piccolo magazzino nella parte inferiore a servizio dell'immobile. *(Cfr. All. 5 – Planimetria distributiva)*

La superficie lorda coperta complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq. 68,00. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto, risultavano nella disponibilità degli esecutati, abitato dal proprio nucleo familiare, come si può evincere dalle foto allegate alla perizia. Si evidenzia uno scarso stato di conservazione, e degrado delle finiture interne dato che l'immobile non viene utilizzato correntemente. *(Cfr. All. 10 – Album Foto)*

>> Situazione catastale:

L'unità immobiliare a piano terra e primo in pignoramento, risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Favara		Partita catastale:		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
142	342	6		C/2	1	68	€. 188,87
➢ **Indirizzo:** Via Giuseppe Garibaldi, n. 228, Piano terra							
Intestazione: - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - [redacted] nato a [redacted] il [redacted]							Proprietà 1/2 Proprietà 1/2

(Cfr. All. 3 – Visura catastale)

>> Coerenze dell'immobile:

- A est con affaccio sul cortile Tornabene II;
- a sud con affaccio sulla via Giuseppe Garibaldi;
- a ovest con fabbricato in aderenza;
- a nord con fabbricato in aderenza.

(Cfr. All. 2 – Estratto di mappa)

>> Scheda catastale: La scheda catastale è stata aggiornata nel corso della perizia, con pratica catastale autorizzata dal sig. Giudice Maria Cultrera.

(Cfr. All. 4 – Scheda Catastale)

2. Descrizione sommaria dei cespisti:

2.1 >> Caratteristiche della zona:

Il magazzino oggetto di valutazione, è posto in una zona vicino al centro storico nella parte ovest del centro abitato di Agrigento (Ag), precisamente nella via Giuseppe Garibaldi, asse viario tra i principali tra il centro storico e la periferia della cittadina, ben collegata al resto della città, in un quartiere abitato in prevalenza da famiglie di pensionati, dove le costruzioni sono per lo più appartenenti al tessuto più vecchio della città.

(Cfr. All. 1 – Inquadramento territoriale)

Urbanisticamente, la zona di che trattasi è un'area destinata ad uso residenziale, dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, telefono ecc.), presenta un aspetto di edilizia economica e popolare e dista poche centinaia di metri dalle aree servite dai servizi pubblici di trasporto.

- **Principali collegamenti pubblici** (Km):

autobus (0,9), ferrovia (Agrigento) strada statali (3,0)

- **Servizi offerti dalla zona:** farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), Uffici pubblica sicurezza (buono), scuola media inferiore (buono), strutture sportive (buono), mercato settimanale (buono), strutture di culto (buono), uffici postali (buono), uffici ASL (buono).
- **Caratteristiche zone limitrofe:**

Centro abitato e zone residenziali, la zona è provvista di servizi di urbanizzazione

3. Stato di possesso dei cespiti:

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in pignoramento, risultava in disponibilità all'esecutata che la abitava unitamente al proprio nucleo familiare, per come dichiarato dagli stessi nel corso dell'accesso ai luoghi.

4. Vincoli e oneri giuridici:

4.0 >>Controllo e completezza della documentazione ipotecaria e catastale

La Documentazione ipocatastale ex art. 567 C.P.C., depositata in cancelleria in data 03/04/2017 dal creditore procedente, attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, per cui risulta completa e regolare.

4.1 >>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. - *Domande giudiziali o altre Trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna***

4.1.2. - *Convenzioni matrimoniali e provv. Assegn.ne casa coniugale:* ***Nessuna***

4.1.3. - *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

4.1.4. - *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

4.2 >> Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 **.. Iscrizioni**

Ipoteca d'ipoteca, eseguita il 18/02/2005 ai nn. [redacted] a favore [redacted] con sede in [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted] via [redacted] presso [redacted] contro [redacted] nat[redacted] ad [redacted] il [redacted] in regime di comunione legale e [redacted] nat[redacted] ad [redacted] il [redacted] in regime di comunione legale per mutuo del 10/02/2005 rogato dal notaio [redacted] di [redacted] per il montante di [redacted] sopra l'immobile in Agrigento, Salita Santa Croce, 29, piano T e 1, foglio 142, particella 336 sub 2.

4.2.2 **.. Iscrizioni**

Ipoteca d'ipoteca, eseguita il 19/10/2005 ai nn. [redacted] a favore [redacted] con sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted] presso [redacted] contro [redacted] nat[redacted] ad [redacted] il [redacted] in regime di comunione legale e [redacted] nat[redacted] ad [redacted] il [redacted] in regime di comunione legale per mutuo del 10/02/2005 rogato dal notaio [redacted] di [redacted] per il montante di € [redacted] sopra l'immobile in Agrigento, Salita Santa Croce, 29, piano T e 1, foglio 142, particella 336 sub 2.

4.2.3 **.. Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare del 11/01/2017, ai nn. [redacted] a favore [redacted] con sede in [redacted] contro:

- [redacted] nat[redacted] ad [redacted] il [redacted] e [redacted] nat[redacted] ad [redacted] il [redacted] sopra immobile in Agrigento, Salita Santa Croce n. 29, piano T-1, foglio 142 particella 336 sub 2;

- [redacted] nat[redacted] ad [redacted] il [redacted] e [redacted] nat[redacted] ad [redacted] il [redacted] sopra immobile in Agrigento, Cortile Tornabene I n. 4, piano 1, foglio 142 particella 336 sub 4 e 338 sub 2; immobile in Agrigento, Via Garibaldi n. 228, piano T, foglio 142, particella 342 sub 1; immobile in Agrigento, foglio 104 particella 257 di are 1.90;

- [redacted] nat[redacted] ad [redacted] il [redacted] sopra immobile in Agrigento, Cortile Tornabene I n. 9, piano T-1, foglio 142, particella 336 sub 6;

per pignoramento immobiliare del giorno 29 dicembre 2016, Ufficiale Giudiziario di. Agrigento;

4.2.4 **.. Altri oneri:** Nessuno+-

4.3 >>Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Non sono state riscontrate difformità: Per i cespiti pignorati, oggetto di esecuzione immobiliare, in ordine alla conformità urbanistica-edilizia è da rilevare che l'immobile, ricade secondo le previsioni del Piano Regolatore vigente all'epoca della costruzione nel Comune di Agrigento, presa atto del Piano Regolatore Generale, delle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche e correzioni apportate

dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente giusto Decreto di approvazione del Dirigente Generale n. 1106 del 28 ottobre 2009, pubblicato nella GURS n. 60 del 24 dicembre 2009 e successivi Decreti n. 459/2010, n. 760/2010 e n. 538/2011", ricadente nella **Zona A1**, "Centro storico".

E' stato possibile visionare il PRG vigente e richiedere quanto necessario al fine di accertare la conformità urbanistica degli immobili su richiamati, a mezzo interfaccia informatica, a cura del sistema informatico territoriale regionale – Nodo Comunale – Agrigento, del geoportale presente all'indirizzo web: http://www.comune.agrigento.sitr.it/geoportale/gfmaplet/).

(Cfr. All. 9 – CDU)

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico, relativamente al cespite appreso alla procedura esecutiva, non è stato possibile visionare pratiche edilizie collegate.

(ALL. 8 Documentazione U.T.C. Agrigento)

Conformità catastale:

4.3.2 La scheda catastale è stata aggiornata dal sottoscritto esperto nel corso della perizia, con pratica catastale autorizzata dal sig. Giudice Maria Cultrera.

(Cfr. All. 4– Scheda catastale)

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo e da quanto rilevato in sede di verifica metrico dimensionale, per l'unità immobiliare al piano terra e primo, non si sono rilevate delle difformità catastali.

5. Altre informazioni per l'acquirente:

>>> Spese ordinarie annue di gestione condominiale e di manutenzione dell'immobile: Dalle informazioni assunte direttamente dall'esecutato per la gestione della gestione condominiale ammontano ad euro.....	***nessuna***
>>> Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:.....	***nessuna***
>>> Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:.....	***nessuna***
>>> Cause in corso:.....	***nessuna***
>>> Atti ablativi P.A.:.....	***Nessuno***

6. Attuali e precedenti proprietari:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile decritto ai punti precedenti, risulta appartenere a Sigg.:

>> [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] *Proprietà per 1/2 in regi*
comunione dei beni con
>> [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] *Proprietà per 1/2 in regime di comunio*
beni con [redacted]
Atto di compravendita del 15/11/1975 rogato dal Notaio [redacted] di [redacted]
trascritta ai nn [redacted]

(Cfr. All. 6 - Titolo di proprietà)

6.2 Precedenti proprietari:

>> [redacted] nat[redacted] a [redacted] C.F. ;

(Cfr. All. 6 - Titolo di proprietà)

7. Pratiche edilizie collegate:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico, relativamente al cespite appreso alla procedura esecutiva, come meglio esplicitato nella nota del Comune di Agrigento prot. 2303 del 17/05/2018 non risultano assunte agli atti dell'U.T.C. del Comune di Agrigento nessun condono edilizio e/o istanza di sanatoria L.47/85, L724/94 e L.326/03 nessuna pratica. La costruzione dell'immobile risale come esplicitato nel titolo di proprietà a prima del 1967. *Cfr. All. 7 – Nota del Comune di Agrigento)*

8. Consistenza e descrizione del Lotto:

Come detto, il giudizio di stima in questione, interessa la intera quota di 1000/1000, relativamente ad una unità immobiliare a piano terra e primo, sito in Agrigento, nella Salita Santa Croce. Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: norma tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, O.M.I..

Si adopererà pertanto, il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dalla norma UNI 10750, che tiene conto e prende a riferimento, le:

- Superfici coperte calpestabili;
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati, giardini etc...;
- Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc.....

Nel panorama immobiliare italiano, le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca) suggeriscono dei coefficienti di ponderazione, esplicitati in riferimento al mercato locale e specializzati in riferimento alla tipologia e destinazione dell'immobile, che vengono rappresentati nella tabella seguente :

Coefficienti di ponderazione	
Superficie coperta	1,00
- verande	0,60
- pati e porticati	0,20 -0,30
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
- Giardini e spiazzali	0,03 -0,05
- vialetti e sistemazioni	0,10
Pertinenze/Accessori	Variabile
- Garage autorimessa coperti	0,75

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla scorta delle planimetrie elaborate dai rilievi metrico/dimensionali eseguiti ai fini dell'accertamento, nonché dai riscontri fotografici dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione. Pertanto si è calcolata la superficie commerciale complessiva da porre a base di calcolo e valutazione, tenendo conto dell'articolazione distributiva dettagliata nella tabella seguente.

TABELLA 1 – Calcolo della superficie Commerciale

		Superfici			
Locali principali		**Utile mq.**	**Lorda mq.**	**Coeff.**	**Commerciale mq.**
PT°	Ambiente 1	47,11			
PT°	Ambiente 2	5,44			
PT°	W.C.	0,82			
	TOTALE	**53,37**	**68,00**	**1,00**	**68,00**
	TOTALE Superficie commerciale mq.				**68,00**

Riepilogo Tabella superfici locali:						
Destinazione	**Sup. utile calpestabile**	**Sup. Lorda**	**Coeff.**	**Superficie Commerciale**	**esposizione**	**condizioni**
Locali principali e accessori diretti	53,67		1,00	68,00	buona	discrete
Balconi/verande		0,00	0,00	0,00	"	"
Aree scoperte		0,00	0,00	0,00		
	Totale Superficie commerciale			**68,00**		

>>> Caratteristiche costruttive degli immobili:

☐ **Caratteristiche strutturali:**

- *Fondazioni:* tipologia: dirette in opera in muratura – condizioni: mediocre
- *Strutture verticali:* tipologia: muratura – condizioni: mediocre.
- *Solai:* tipologia: latero cemento in opera – condizioni: buone.
- *Scale:* tipologia: nessuna –condizioni: -
- *Balconi:* -
- *Copertura:* a tetto con tegole – condizioni: mediocre

☐ **Componenti edilizie:**

Infissi esterni	in legno. – condizioni: scarse.
portoni di ingresso:	in ferro – condizioni: buone.
Serramenti interni:	-.
Pareti esterne:	materiale: in muratura parzialmente intonacato– condizioni: scarse.
Pavimenti interni:	materiale: cemento –condizioni: buone.
Tramezzature interne:	muratura – condizioni: mediocri.
Scala interna:	-

☐ **Caratteristiche impianti:**

Ascensore:	tipologia: assente
Antenna:	-.
Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220 V; condizioni: buone, privo di conformità:
Citofonico:	-
Gas:	-
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non ispezionabile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione
Riscaldamento	tipologia: -.
Telefonico:	-

9. Valutazione complessiva del Lotto:

9.1 Criterio di stima adottato:

Nel nostro caso, trattandosi di immobile urbano che ha caratteristiche di finiture interne discrete, ubicato in una zona periferica del centro storico e popolare della cittadina di Agrigento, il grado di appetibilità da parte del mercato risulta abbastanza medio/scarso.

A tal uopo si è proceduto dapprima, nel ricercare i più probabili valori attribuiti a beni simili ai fabbricato in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori in una libera contrattazione.

Nella fattispecie, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile, col metodo sintetico o del confronto, con in riferimento al parametro superficie, che si esplica attraverso due fasi:

① Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi

② Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Si sono eseguite una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli interessati, effettivamente avvenute in tempi recenti, richiedendo informazioni presso le agenzie immobiliari e gli operatori di settore, operanti sul territorio.

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i locali ad uso abitazione, con le vocazioni e suscettività tipo il nostro, è il metro quadrato commerciale.

Tali quotazioni, sono state poi specializzate in funzione della tipologia edilizia e dello stato di conservazione dell'immobile pignorato.

Sia la buona posizione rispetto al centro della città, sia la tipologia, contribuiscono alla affermazione del grado di appetibilità, di converso anche lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni ne conferma l'interesse.

Sulla scorta di tali considerazioni, dai dati assunti dal mercato immobiliare, e dalla specializzazione degli stessi per la categoria degli immobili e della zona immobiliare omogenea in oggetto è risultato che un prezzo medio unitario oscillante tra **500,00 €/mq – 850,00 €/mq.** a seconda del grado di rifinitura e conservazione delle componenti edilizie e di finitura.

Nel nostro caso, trattandosi di immobile con grado di rifinitura interno discreto, considerata la attuale situazione del mercato immobiliare, in netta flessione, il più probabile prezzo unitario può essere assunto pari a: **700,00 €/mq.**

9.2 Fonti di informazione:

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti sul territorio.

9.3. Valutazioni delle superfici e conteggi:

Immobili	Superficie Commerciale	Prezzo medio al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
Cespite A. Piena proprietà dell'unità immobiliare adibita a magazzino al piano terra di un edificio urbano sito nel Comune di Agrigento (Ag), nella via Giuseppe Garibaldi, n. 228, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 142, part. 342, sub 6, Cat. C/2, classe 1, sup. 68 e r.c. di €. 188,87	68,00	€ 700,00	€ 47.600,00	€ 47.600,00

9.4 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:	- €	**7.140,00**
>>> Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		**Nessuno**
>>> Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		**Nessuna**
>>> Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti ed opere di riparazione		**Nessuna**
>>> Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale		**Nessuna**

9.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'intera quota di 1000/1000 di proprietà degli immobili costituenti il lotto al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 40.460,00**

10. Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto: Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta della proprietà dell'unità immobiliare di cui al punto A) , costituente il lotto, al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova, e per la intera quota di diritto pari a 1000/1000 in capo agli esecutati [redacted] risulta essere pari ad 40.460,00 in cifra tonda corrisponde a **€. 40.500,00** (diconsi euro Quarantamilacinquecento/00).

Agrigento, li 09 Giugno 2018

Il C.T.U.

Arch. Domenico Gueli