

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILARE
NRG 17 DEL 2023
DOTT.SSA VITALBA PIPITONE



Definitiva 30.03.2025
Relazione Tecnica di Stima
redatta dal CTU Arch. Carmelina Drago

CREDITORE [REDACTED] e per essa quale mandataria [REDACTED]

CONTRO

DEBITORE

L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone nominava la scrivente Carmelina Drago, architetto iscritta all'Ordine degli Architetti di Agrigento, al n 902, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Agrigento; al n. 2881, con studio in Agrigento in via Artemide 5, quale Esperto Stimatore della procedura Esecutiva NRG 17 DEL 2023.

CREDITORE

[REDACTED] e per essa quale mandataria [REDACTED]

DEBITORE

nato a CANICATTI' (AG) il :

Diritto di: Proprieta' per 167/1000

nata a CANICATTI' (AG) il :

Diritto

di: Proprieta' per 666/1000

nata a CALTANISSETTA (CL) il :

; Diritto di: Proprieta' per 167/1000

Nella lettera d'incarico conferitomi dal Giudice, erano allegati i seguenti quesiti, al fine di effettuare una stima completa dell'immobile oggetto della presente relazione.



1) QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

QUESITO N.2: ELEN CARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

QUESITO N.4: STATO DI POSSESSO DEL BENE. A tal fine, l'esperto deve indicare se l'immobile è occupato da terzi,

QUESITO N.5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

QUESITO N.6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

QUESITO N.7: FORMALITA', VINCOLI, ONERI

QUESITO N.8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO N.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO N.10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N.11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Esaminati i fascicoli ed effettuate le ricerche necessarie presso gli Enti Preposti, la scrivente ha effettuato le seguenti operazioni per lo svolgimento dell'incarico:

FASI DELLE OPERAZIONI:

- In data 18.03.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Vitalba Pipitone ha nominato la scrivente Arch. Carmelina Drago quale esperto stimatore.
- In data 18.04.2024 la scrivente ha inviato RR, per comunicare ai tre comproprietari, la nomina ricevuta, il lavoro da espletare e la data del sopralluogo;



- In data 30.04.2024, unitamente al custode il dottore Ferrante Bannera è stato effettuato l'accesso all'immobile. In quella data sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento.
- Accesso al catasto per l'acquisizione della planimetria degli immobili;
- UTC del Comune di Canicatti per la regolarità urbanistica degli interventi.
- Richiesta del titolo di proprietà presso l'Archivio di Stato.
- Certificazione APE da inserire

Durante l'espletamento dell'incarico la scrivente ha avuto accesso presso: - l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Agrigento per estrarre copia dell'estratto di mappa, della visura storica ventennale, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali (Allegato n.2); - gli Uffici del Settore Territorio del Comune di Siculiana, per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria.

3) SOPRALLUOGO

Come precedentemente esposto, il sopralluogo si è svolto il 30.04.2024 in unione con il dott. Ferrante Bannera. L'accesso all'immobile è stato consentito dalle signore [redacted] madre dell'esecutato e sorella dello stesso, che attualmente occupano l'immobile, poiché il creditore il sig. [redacted] non si è presentato

L'appartamento oggetto della presente stima si trova al terzo piano dell'immobile, si accede da un portone condominiale prospiciente la via [redacted] l'immobile è sprovvisto di ascensore. Lo stato di fatto dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale e le rifiniture, come la pavimentazione, i rivestimenti, gli infissi e le porte risalgono al periodo della realizzazione dell'immobile stesso. L'appartamento è composto da un ingresso corridoio, da due camere da letto, un salotto, una cucina abitabile ed un bagno.

4) RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N 1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'appartamento si trova al piano terzo di un immobile sito In Canicatti in via Sondrio composto da Tre vani, Cucina e Bagno, identificato all'Agenzia delle Entrate come Catasto Urbano, Comune di Canicatti Foglio 71 Particella 325 subalterno 7.

- [redacted] è proprietaria per la quota di 666/1000



- è proprietario per la quota di 167/1000
- è proprietaria per la quota di 167/1000

QUESITO 2

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Il bene pignorato è un appartamento sito in Canicattì (AG) al piano terzo di mq 77 che di seguito sarà individuato come **LOTTO UNICO**.

QUESITO N.3:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto di stima è un appartamento al piano terzo di un immobile sito in Canicattì in via Sondrio n. 14 (ex Viale regina Elena).

1. Comune di Canicattì, Catasto fabbricati, Foglio 71 particella 325 sub 7

QUESITO N.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'immobile attualmente è occupato dalla signora

Quesito N.5:

LOTTO UNICO: – I proprietari dell'immobile sono i signori

è riportato nel C.F. del Comune di Canicattì al foglio 71, p.lla 325 sub 7; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; L'immobile è stato costruito con Nulla Osta del Comune di Canicattì nel 1967, Pratica Edilia n 1370 rilasciata a Marzo del 1967. L'immobile corrisponde al progetto del Nulla Osta e alla planimetria catastale, quindi non è stata rilevata nessuna difformità.

QUESITO N.6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

- Ai signori _____ perla quota pari a $\frac{1}{2}$, l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 12/11.1969, Notaio _____ Trascritto il 21.11.1969 ai nn 199371/17645.
- Ai signori _____ l'immobile è pervenuto per atto di successione del 7/11/2017 registrato Registrazione Volume 9990 n. 1340 registrato in data 22/11/2018 - SUCCESSIONE+ _____ Voltura n. 1161.1/2019 - Pratica n. AG0002381 in atti dal 25/01/2019



QUESITO N.7: FORMALITA', VINCOLI, ONERI

- 1 ISCRIZIONE del 19/04/2017 - Registro Particolare 526 Registro Generale 5926Pubblico ufficiale Repertorio 36212/13642 del 04/04/2017IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
- 2 TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2019 - Registro Particolare 15410 Registro Generale 18051 Pubblico ufficiale CANICATTI' Repertorio 1340/9990 del 22/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CANICATTI'(AG) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
- 3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2021 - Registro Particolare 4069 Registro Generale 4584 Pubblico ufficiale Repertorio 14874/10845 del 15/03/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in CANICATTI'(AG) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
- 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2023 - Registro Particolare 2275 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 42 del 11/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-Immobili siti in CANICATTI'(AG) Nota disponibile in formato telematico.

5) STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO UNICO

Il metodo di stima per comparazione diretta, permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, tale confronto porterà alla formazione di prezzi, al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Dalle ricerche effettuate, sui siti delle agenzie immobiliari di Canicatti(AG) la scrivente ha individuato alcuni immobile con caratteristiche simili, collocati in aree urbane limitrofe a quella dove insiste l'immobile, o aree urbane con caratteristiche simili a quella presa in esame. Il confronto con il valore del mercato immobiliare del territorio, ha prodotto una valutazione di mercato tra i 500,0€/mq ai 700€/mq. Considerate le caratteristiche dell'immobile, appartamento al terzo piano senza ascensore, da ristrutturare, poiché non ha subito ristrutturazioni dal periodo di costruzione dell'immobile stesso.



La scrivente quanto sopra premesso ha individuato un valore di mercato pari a 600,00€/mq e quindi considerando che l'immobile ha una superficie di 77mq

6

77 mq x 600€/mq = 46.200,00 € valore commerciale dell'immobile.

CONCLUSIONI.

La presente relazione ha come oggetto la stima di un immobile sito nel Comune di Canicattì., con precisione un appartamento sito al terzo piano di un immobile costruito con regolare Nulla Osta edilizio del 1967. La scrivente al fine di effettuare la stima dell'immobile ha utilizzato il metodo di stima comparativa, valutando immobili in vendita nel territorio comunale di Canicattì che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, e di immobili anche in aree urbane lontane ma che presentino caratteristiche simili all'area urbana oggetto della presente relazione di stima.

Il metodo di stima per comparazione diretta permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, tale confronto porterà alla formazione di prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Premesso che l'appartamento oggetto della presente stima è collocato al terzo piano, che l'immobile è sfornito di ascensore e che lo stesso necessita di una ristrutturazione edilizia e di adeguamento di impianti, la scrivente, dopo un'attenta ricerca di mercato ha calcolato un valore di mercato idoneo per questo immobile pari a € 600,00 €/mq

L'immobile ha una superficie utile di 77 mq

1. Valore Commerciale dell'immobile è di € 46.200,00

Per calcolare il valore dell'immobile a base d'asta si procede come segue:

Valore commerciale - 20% = 46.200,00 - 20% = 46200,00 x 0,20 = 9.240,00 = 46.200,00 - 9240 = € 36.960,00.

IL VALORE DELL'IMMOBILE A BASE D'ASTA E' DI € 36.960,00.

LA SCRIVENTE RITIENE DI AVERE SVOLTO IL SUO COMPITO IN MANIERA ESAUSITVA E RIMANE A DISPOSIZIONE DEL GIUDICE PER QUALUNQUE CHIARIMENTO E/O INTEGRAZIONE.

AGRIGENTO, 30.03.2025



IL CTU

ARCH. CARMELINA DRAGO



Si allegano alla presente relazione di stima

- 1) Foto dell'immobile al momento del sopralluogo;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Visure catastali aggiornate;
- 4) Visure storiche;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Estratto di mappa catastale;
- 7) Documentazione UTC del Comune di Canicattì che comprovano la regolarità urbanistica dell'immobile;
- 8) Copia del PRG del Comune;
- 9) Titolo di proprietà copia conforme Presso Archivio Di Stato;



