TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA UFFICIO

Procedimento n° 235/2012 R.G.E.

Procedimento Esecutivo promosso da MPS Gestione Crediti Banca S.p.a.

contro [redacted]

Al G.E. Dott.ssa SPANO' Domenica Maria

PREMESSA:

Con Ordinanza della S.V. in data 25 Marzo 2013, io sottoscritto **Geom. PALUMBO Pasquale –Consulente Tecnico-** regolarmente iscritto al n.1919 dell'Albo del Collegio Professionale 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, venivo nominato C.T.U. nella procedura esecutiva promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.a. c/ [redacted]

Prestato giuramento nell'udienza del 05.04.2013, ho accettato l'incarico.

Il mandato affidatomi viene espresso nel verbale di giuramento del C.T.U ., dove il G.E. assegna l'incarico di cui allo stesso Verbale di Giuramento e alle indicazioni riportate nella circolare esplicativa consegnatami dal G.E.

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Pasquale Palumbo
N 219 Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Così per come dal G.E. disposto, le operazioni peritali hanno avuto inizio entro gg.60 dall'udienza di giuramento (05.04.2013), ed è stata data comunicazione della data di inizio delle stesse – 23.04.2013- per iscritto a mezzo di lettera raccomandata A/R, del 08.04.2013 (allegata alla presente), al legale del creditore procedente e alla parte esecutata.

Si fa presente che le lettere Raccomandate con la comunicazione della data di inizio delle operazioni peritali, così come prima riportato, sono tutte ritornate con regolare avvenuta notifica (cfr. ricevute allegate).

BOZZA DI CANCELLERIA

Così per come disposto dal G.E. si è provveduto a predisporre la "Bozza di Cancelleria", depositata il 09.04.2013 (cfr allegato).

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Alla data del primo sopralluogo, ai fini dell'inizio delle operazioni peritali fissato per il 23 Aprile 2013, così per come previsto nell' apposito preavviso alle parti, mi sono recato in località Porto Empedocle nella Via Gramsci n.11, dove è ubicato l'immobile oggetto di procedura individuato a mezzo di confronto del stralcio del foglio di mappa e altra documentazione allegata al fascicolo procedurale in mio possesso dove veniva riscontrato l'immobile, sui luoghi ho avuto la presenza del Sig. [redacted], proprietario dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare.

Sull' immobile è stata fatta ricognizione visiva, metrica e fotografica, per cui si rimanda al verbale di sopralluogo allegato.

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Pasquale Palumbo
N 219 Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

DEDUZIONI DEI FASCICOLI PROCEDURALI:

Dall'esame del fascicolo procedurale della procedura esecutiva n. 235/2012 si rileva che con atto di Pignoramento Immobiliare del 22.10.2012 depositato nella Cancelleria dell' Esecuzioni Immobiliari il 23.10.2012, regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, il 22 Ottobre 2012 ai nn.21705/18615, la Banca Monte dei Paschi ha sottoposto a pignoramento il bene immobile che si evidenzia di seguito:

Procedimento Esecutivo n. 235/2012 – promosso da

MPS Gestione Crediti Banca S.p.a.

contro

[redacted]

Bene di appartenenza esclusiva di [redacted] di cui all'Atto di Pignoramento e alla Certificazione Notarile depositata da Banca Monte Paschi di Siena.

Appartamento in Porto Empedocle, Via Gramsci n.11, ubicato al piano terra rialzato dell'edificio di cui è parte denominato fabbricato "1" del nucleo "B", composto di tre vani ed accessori, compresa espressamente, tra questi ultimi, la cantina al piano terra. L'Appartamento è confinante con detta via, vano scala condominiale, con alloggio interno 2 del fabbricato della scala "A", mentre la cantina è confinante con vano scala, con corridoio condominiale da cui è l'accesso relativo, con cantina proprietà [redacted] con terrapieno e con un locale condominiale adibito a deposito motorette, salvo altri.

Il bene è censito in catasto al foglio 23 particella 483 sub 43.

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Pasquale Palumbo
N. 219 Albo C.T. Tribunale di Agrigento

RILIEVI, ACCERTAMENTI E OSSERVAZIONI E RISCONTRI PRELIMINARI

PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO DI BANCA MONTE PASCHI DI SIENA

Si riporta di seguito la provenienza del bene di proprietà del Sig. [redacted], per cui si procede alla stima.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto alla parte esecutata, [redacted], a mezzo di atto di vendita del 08 aprile 2008 ai rogiti del Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle, repertorio n. 30215/11452, trascritto ad Agrigento il 11.04.2008, ai nn. 9444/6826, da potere di [redacted] nato a Porto Empedocle il [redacted] nata in Houthalen (Belgio) il [redacted].

Agli stessi era pervenuto a mezzo di atto di vendita del 19 aprile 2001 ai rogiti del Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle, repertorio n. 8352, trascritto ad Agrigento il 11.05.2001, ai nn. 7870/7018, da potere di [redacted] nato a Milena il [redacted]

N.B. Nello stesso titolo di provenienza (cfr. allegato) il Sig. [redacted] acquistava anche la quota di 1/8 su vano deposito a piano terra di circa mq. 85 distinto in catasto al Foglio 23 Part. 483 Sub 38 (cfr. visura allegata – non è stata registrata voltura nell'intestazione).

La proprietà in quota del predetto immobile non è stata riportata nell'atto di pignoramento.

RILIEVI, ACCERTAMENTI E OSSERVAZIONI E RISCONTRI CON I FOGLI DI MAPPA E RELATIVE VISURE e SCHEDE CATASTALI E

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Pasquale Palumbo
N 219 Albo C.T.U. – Tribunale di Agrigento

ACCERTAMENTI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO DI AGRIGENTO AL COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE E ALL' I.A.C.P. DI AGRIGENTO.

Dalla visione e dal raffronto dei fogli di mappa e delle visure catastali ricavati in seguito meglio esposti, si è riscontrato che l' immobile oggetto di procedura visionato si sviluppa e si trova nella stessa posizione planimetrica del relativo foglio di mappa riportato in catasto e si è inoltre riscontrata la coincidenza dei dati catastali ricavati con quelli risultanti dalla documentazione prodotta e dalla relazione notarile (cfr Visura allegata).

Dalle planimetrie catastali e dai riscontri effettuati all'Agenzia del Territorio di Agrigento sono emerse, comunque, delle incongruenze.

In particolare nel corso del sopralluogo si accertava che lo stato dei luoghi non corrispondeva con la planimetria catastale, prima richiesta all'Agenzia del Territorio, più specificatamente l'appartamento ha subito un ampliamento nel senso che i due balconi-veranda prima esistenti sono stati chiusi in muratura oltre ad avere realizzato una pertinenza scoperta ad uso esclusivo (cfr e raffronta planimetria catastale e planimetria redatta allegate e doc. fotografica).

Al fine di accertare la regolarità urbanistica di quanto realizzato è stata fatta istanza al Comune di Porto Empedocle il 08.10.2013 –Prot. 4527UT/14029E- al fine di assumere informazioni su quanto accertato sui luoghi (cfr allegato).

Con nota del 22.11.2013 (cfr allegato) il Comune di Porto Empedocle riscontrava la mia nota attestando che **in merito alla chiusura in muratura di due balconi-verande** con aumento della superficie utile dell'appartamento oggetto di esecuzione, **non risulta rilasciata concessione edilizia, ne vi sono domande di sanatoria edilizia, è pertanto non vi sono le condizioni di sanabilità del realizzato volume.**

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Pasquale Palumbo
N. 219 Albo Tribunale di Agrigento

In merito alla pertinenza scoperta ad uso esclusivo realizzata (cfr allegata planimetria) l'area non risulta essere di proprietà del Comune di Porto Empedocle ma bensì verosimilmente sia ancora di proprietà IACP.

Per il muro di recinzione realizzato è possibile, riporta la nota del Comune, **ottenere l'autorizzazione edilizia ai sensi dell'Art. 13 L.47/85**, con applicazione di una sanzione amministrativa di € 500,00 oltre ad € 108,00 per diritti tecnici e di segretaria.

Al fine di accertare la proprietà dello spazio antistante l'appartamento oggi divenuto area di pertinenza ad uso esclusivo è stata fatta istanza all' I.A.C.P. di Agrigento il 27.11.2013 –Prot. 11958- al fine di assumere informazioni su quanto accertato sui luoghi (cfr allegato).

Con nota del 12.12.2013 – Prot. 12215 U/13 ESPR (cfr allegato) l' I.A.C.P. riscontrava la mia nota attestando che **l'area di cui trattasi è di proprietà dell'I.A.C.P. e che lo stesso Istituto non ha rilasciato al Sig. [redacted] nessuna autorizzazione per tutto quanto realizzato**.

Da informazioni assunte direttamente con il funzionario responsabile dell'IACP **veniva confermata la possibilità di ottenere il rilascio di detta area in proprietà, al proprietario dell'immobile oggi oggetto di esecuzione immobiliare, previa perizia di valutazione da parte dell'UTE**.

Si rimette la presente relazione che consta di n. 6 pagine, riguardante la descrizione generale del cespite che riguarda la procedura esecutiva, e si rimanda al singolo fascicolo per la descrizione del lotto.

Agrigento, lì 17 FEB. 2014

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Pasquale Palumbo
N 219 Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

MPS Gestione Crediti Banca S.p.a.

N. Gen. Rep. **235/2012**

Giudice Dr. SPANO' Domenica Maria

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

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Pasquale Palumbo
N 219 Albo C.T.U. – Tribunale di Agrigento

Bene in Porto Empedocle - Ag - Via Gramsci n. 11 - Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento piano terra – rialzato con vano di pertinenza al piano terra sito in comune di Porto Empedocle -Ag- , Via Gramsci n. 11 – Edificio 1 – Scala B.
   Composto da tre camere, oltre, ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, bagno, ripostiglio.
   L'appartamento confina con la Via Gramsci, con vano scala condominiale con alloggio interno 2 della stessa scala e con alloggio interno 2 del fabbricato scala A.
   Il vano cantina di pertinenza al piano terra è composto da unico vano confina con disimpegno condominiale con vano prop. Donato e con terrapieno.
   Appartamento e cantina sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 105,00[1].
   APE Classe Energetica "G" – Prestazione Energetica Globale 98,4 kWh/m²*anno
   Identificati in catasto:

   - intestata a [redacted] nato a Agrigento il [redacted] C.F. [redacted] A089R-, foglio 23 mappale 483 subalterno 43, categoria A/4, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano T-1°, - rendita: 193,15.
     Coerenze: L'immobile così come riportato in Catasto (visura) coincide esattamente con il bene in argomento.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
   Caratteristiche zone limitrofe: aree edilizia economica – popolare..
   La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
   Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Occupato dalla famiglia degli esecutati.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**
   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. d'assegnazione 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:
   Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di Mutuo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** – ai rogiti del Notaio Fanara di Porto Empedocle del 08.04.2008 (Rep- 30216/ Racc 11453) atto trascritto ad Agrigento in data 11/04/08 ai nn. 9445/1798.
   Montante € 104.000,00 – Sorte € 52.000,00.

   Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale a favore di **SERIT SICILIA S.p.a.**– ipoteca trascritta ad Agrigento in data 06/10/09 ai nn. 25193/3510.
   Montante € 61.711,04 – Sorte € 30.855,52.

   IL CONSULENTE TECNICO
   Geom. Pasquale Palumbo
   N 219 Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

   4.2.2. Pignoramenti:

[1] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Pignoramento a favore di **Siena Mortgages 09-06 del 22.10.2012**- con atto trascritto ad Agrigento in data 09/11/2012 ai nn. 21705/18615 contro [redacted]

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Non Conforme.***

4.3.2. Conformità catastale: ***Non Conforme.***

Cfr Relazione Consulenza Generale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 120,00 circa**

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:

Cause in corso: nessuna causa in corso, così per come dichiarato dal Sig[redacted]o nel corso del sopralluogo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

[redacted] nato ad Agrigento il [redacted], pervenuto a mezzo di atto di vendita del 08 aprile 2008 ai rogiti del Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle, repertorio n. 30215/11452, trascritto ad Agrigento il 08.04.2008, ai nn. 9444/6826, da potere di [redacted] nato a Porto Empedocle il 27.09.1948 e [redacted] nata in Houthalen (Belgio) il 27.04.1954 .

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E ***Cfr Relazione Consulenza Generale***

Descrizione appartamento con vano di pertinenza al piano terra di cui al punto A

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento piano terra – rialzato con vano di pertinenza al piano terra sito in comune di Porto Empedocle -Ag- , Via Gramsci n. 11 – Edificio 1 – Scala B.
Composto da tre camere, oltre, ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, bagno, ripostiglio.
L'appartamento confina con la Via Gramsci, con vano scala condominiale con alloggio interno 2 della stessa scala e con alloggio interno 2 del fabbricato scala A.
Il vano cantina di pertinenza al piano terra è composto da unico vano confina con disimpegno condominiale con vano prop. [redacted] e con terrapieno.
Appartamento e cantina sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 105,00[2].
APE Classe Energetica "G" – Prestazione Energetica Globale 98,4 kWh/m²*anno
Identificati in catasto:

- intestata a [redacted] nato a Agrigento il [redacted] C.F. [redacted]-, foglio 23 mappale 483 subalterno 43, categoria A/4, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano T-1°, - rendita: 193,15.
Coerenze: L'immobile così come riportato in Catasto (visura) coincide esattamente con il bene in argomento.

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Pasquale Palumbo
N 219 Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

[2] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'edificio è stato costruito negli anni 1950.
Costituito da 3 piani complessivi, 2 piani fuori terra.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 circa.
Dotazioni condominiali: l'appartamento ricade in un complesso di immobili realizzati come alloggi popolari.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali (struttura):	materiale:muratura, condizioni: ottime.
Travi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: ottime.
Solai (struttura):	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.
Copertura (struttura):	tipologia: tetto a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Scale (struttura):	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.
Balconi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: ottime.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
Manto di copertura (componente edilizia):	materiale: laminati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: servizi, materiale: ceramica, condizioni: ottime.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
Scale (componente edilizia):	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.
Citofonico (impianto):	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Fognatura (impianto):	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: ottime.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico – Comparativa

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Porto Empedocle, Conoscenza del Territorio.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	SuperF.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento con vano di pertinenza al piano terra	105,00	€. 80.000,00	**€. 80.000,00**

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Pasquale Palumbo
N° 219 Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

8.4. 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: **€. 12.000,00**

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale così come specificato nella relazione di consulenza generale: **€. 15.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 53.000,00**

Agrigento, 17 FEB. 2014

il perito
Geom. Pasquale PALUMBO

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Pasquale Palumbo
N° 219 Albo C.T.U Tribunale di Agrigento