

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simone Celeste, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.385,70	13

All'udienza del 17/06/2024, il sottoscritto Arch. Simone Celeste, con studio in Via Cesare Pavese,13 - 92026 - Favara (AG), email arch.celestesimone@libero.it, PEC arch.celestesimone@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Licata (AG) - Via Regina Elena n. 149, piano T-1-2

Casa indipendente sviluppata su tre livelli composta al piano terra dalla zona giorno con soggiorno, cucina e servizio igienico; al piano primo dalla zona notte con due camere da letto unite da un corridoio; infine al piano secondo una terrazza coperta allo stato grezzo, adibita a deposito.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Licata (AG) - Via Regina Elena n. 149, piano T-1-2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Ravanusa, si evince che gli esecutati sono sposati tra loro in regime comunione legale dei beni dal 05/07/1999.

CONFINI

L'immobile pignorato confina a nord con via Regina Elena, a ovest con immobile su part. catastale 964, ad est con immobile su part. catastale 422.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,55 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,10 m	T-1
Balcone scoperto	2,20 mq	2,20 mq	0,25	0,55 mq	0,00 m	
Locale di deposito	43,10 mq	55,50 mq	0,5	27,75 mq	2,10 m	2
Totale superficie convenzionale:				138,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2007 al 21/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1124 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 326,66 Piano T-1-2
Dal 21/04/2009 al 26/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 1124, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 326,66 Piano T-1-2

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1124		1	A3	4	5,5 vani	126 mq	326,66 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria presentata in catasto. Nello specifico il piano secondo non risulta avere la destinazione di abitazione, ma trattasi di una terrazza adibita a deposito, allo stato grezzo. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentata una pratica DOCFA per il frazionamento del piano terra e del piano primo con il piano secondo, con conseguente cambio di destinazione d'uso di quest'ultimo in categoria C/2. Questa pratica potrà essere presentata da un tecnico abilitato e potrà avere un costo complessivo di € 1.200,00. Inoltre, al piano secondo è stato realizzato un vano non presente in planimetria, quest'ultima potrà essere aggiornata durante la presentazione della pratica sopra detta.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567., secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione a meno della copertura dell'ultimo piano che risulta realizzata in legno e lastre probabilmente in amianto. Per queste ultime sarà necessario un sopralluogo da parte di un tecnico esperto e di una ditta specializzata per analizzarne la natura e la consistenza.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite pignorato è un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra in muratura potante. Il piano terra ed il piano primo presentano pavimentazioni in piastrelle monocottura e pareti rifinite con gesso scagliola e pittura lavabile. Gli infissi esterni si presentano in parte in alluminio e vetro, e in parte in legno e vetro tutte con persiane esterne in alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato e telai in ferro. La scala che collega i due livelli è rifinita in marmo. Il bagno, ricreato nel sottoscala, al piano terra risulta piastrellato fino all'altezza di 2,20 metri, ove possibile. Il secondo piano, invece, utilizzato come deposito, risulta allo stato grezzo con copertura in legno e lastre in amianto e non presenta infissi esterni. L'esterno risulta ristrutturato ed il prospetto in via Regina Elena risulta rifinito in ogni sua parte. Tutti gli infissi esterni si affacciano sulla via Regina Elena. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di impianto di riscaldamento/raffrescamento costituito da un climatizzatore al piano terra. I proprietari non dispongono di certificazioni di conformità degli impianti e A.P.E. aggiornato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalle loro figlie, ovvero:

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1965 al 21/04/2009	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lo Leggio Giuseppe	06/11/1965	23929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Agrigento	25/11/1965	22478	20751
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Canicatti	22/11/1965	2658	188
Dal 21/04/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ferraro Antonina	21/04/2009	70202	21203
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agrigento	30/04/2009	11114	9047
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a AGRIGENTO il 30/04/2009
Reg. gen. 11115 - Reg. part. 1113
Importo: € 90,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45,00
Rogante: FERRARO ANTONINA
Data: 21/04/2009
N° repertorio: 10204
N° raccolta: 21204

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMNETO**
Trascritto a AGRIGENTO il 01/06/2023
Reg. gen. 10393 - Reg. part. 8994
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

• VERBALE DI PIGNORAMENTO

Trascritto a AGRIGENTO il 02/01/2024

Reg. gen. 42 - Reg. part. 42

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella zona "B" del vigente P.R.G. comunale. La sottoscritta ha richiesto C.D.U. all'U.T.C., non ancora pervenuto. La sottoscritta si riserva di depositarlo appena verrà rilasciato dall'ufficio urbanistica del comune di Campobello di Licata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 1059/1970 il 13/10/1970 alla ditta **** Omissis ****. Nell'eseguire le opere previste sono state apportate modifiche al piano terra ed è stata realizzata una copertura tecnica al secondo piano, lavori per i quali è stata richiesta la Sanatoria amministrativa ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85. Per lo stesso è stata rilasciata Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 6327 del 11/08/2009 alla stessa ditta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato di fatto del cespite pignorato non corrisponde agli elaborati presentati per il rilascio della Concessione per l'esecuzione dei lavori edili. Nello specifico non è stato realizzato il wc autorizzato al piano primo, la cucina si trova al piano terra anziché al piano primo ed è stato realizzato un vano al piano secondo. Per la regolarizzazione degli abusi presenti sarà necessario presentare all'U.T.C una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo complessivo sarà di circa €1.800,00; mentre per la mancanza di abitabilità/Agibilità dovrà essere presentata una S.C.A. da parte di un tecnico abilitato che potrà avere un costo di circa € 2.500,00. Durante il sopralluogo è emerso che la copertura realizzata al piano secondo sembrerebbe in amianto e che, seppur si trovi in un locale non abitabile e si tratti di una copertura tecnica, necessita di un sopralluogo da parte di un tecnico abilitato e di una ditta specializzata iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali per verificare se abbia natura compatta o friabile e di conseguenza stabilire quali delle tecniche di bonifica utilizzare nel caso specifico (il costo

dell'operazione dipende dalla tecnica che dovrà essere utilizzata e non può essere calcolata alla data odierna). Infine, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni degli impianti presenti, che al momento risultano mancanti, con il costo di circa di € 1.700,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato è una casa indipendente, pertanto non vi è l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Licata (AG) - Via Regina Elena n. 149, piano T-1-2
Casa indipendente sviluppata su tre livelli composta al piano terra dalla zona giorno con soggiorno, cucina e servizio igienico; al piano primo dalla zona notte con due camere da letto unite da un corridoio; infine al piano secondo una terrazza coperta allo stato grezzo, adibita a deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1124, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.873,00
In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.
Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.
Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per

renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima è stata quindi secondo lo schema:

$VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$

Le fasi che hanno caratterizzato la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale;
- b) Valore unitario
- c) Stima dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale.

Il risultato di questa analisi permette di determinare il giusto valore di mercato dell'immobile pignorato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campobello di Licata (AG) - Via Regina Elena n. 149, piano T- 1-2	138,30 mq	310,00 €/mq	€ 42.873,00	100,00%	€ 42.873,00
				Valore di stima:	€ 42.873,00

Valore di stima: € 42.873,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7200,00	€
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 31.385,70

Per la stima dell'immobile è stata effettuata un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e altre agenzie immobiliari del territorio (immobiliare.it, casa.it, portale vendite pubbliche, aste giudiziarie e idealista.it). Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici è stato ottenuto il valore unitario ordinario (euro/mq) che è stato utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore è stato poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale del bene pignorato. A quest'ultimo sono stati decurtati gli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile ed è stato decurtato il 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

ELENCO ALLEGATI

Allegato_1: Documenti catastali;

Allegato_2: Titoli di proprietà;

Allegato_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Campobello di Licata;

Allegato_4: Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_6: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti. La presente relazione di stima è composta da 13 pagine più allegati, oltre ad essere inviata a mezzo raccomandata A/R agli esecutati, viene depositata presso questo Spettabile Tribunale.

Favara, li 27/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Simone Celeste

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Licata (AG) - Via Regina Elena n. 149, piano T-1-2 Casa indipendente sviluppata su tre livelli composta al piano terra dalla zona giorno con soggiorno, cucina e servizio igienico; al piano primo dalla zona notte con due camere da letto unite da un corridoio; infine al piano secondo una terrazza coperta allo stato grezzo, adibita a deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1124, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona "B" del vigente P.R.G. comunale. La sottoscritta ha richiesto C.D.U. all'U.T.C., non ancora pervenuto. La sottoscritta si riserva di depositarlo appena verrà rilasciato dall'ufficio urbanistica del comune di Campobello di Licata.

Prezzo base d'asta: € 31.385,70

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.385,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campobello di Licata (AG) - Via Regina Elena n. 149, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1124, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	138,30 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione a meno della copertura dell'ultimo piano che risulta realizzata in legno e lastre probabilmente in amianto. Per queste ultime sarà necessario un sopralluogo da parte di un tecnico esperto e di una ditta specializzata per analizzarne la natura e la consistenza.		
Descrizione:	Casa indipendente sviluppata su tre livelli composta al piano terra dalla zona giorno con soggiorno, cucina e servizio igienico; al piano primo dalla zona notte con due camere da letto unite da un corridoio; infine al piano secondo una terrazza coperta allo stato grezzo, adibita a deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalle loro figlie, ovvero: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****		