

Studio Tecnico
Via Federico Fellini n° 3- 92100 Agrigento
Ing. Mangione Antonino pec : antonino.mangione@ingpec.eu
email : ing.mangioneantonino@gmail.com
cell. 339-3155309



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare 169/2019

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI : **Dott.ssa Ragusa Beatrice**

CUSTODE E DELEGATO ALLA VENDITA : **avv. Militello Maria**

pec : avv.mariamilitello@avvocatiagrigento.it

Esecuzione promossa da: OMISSIS non in proprio conto ma quale procuratrice di OMISSIS e per essa la OMISSIS rappresentata e difesa dall'avv. OMISSIS pec : [OMISSIS](#) ed elettivamente

domiciliata presso lo Studio dell'Avv. OMISSIS

pec : OMISSIS

c/

LOTTO N°01

RELAZIONE INTEGRATIVA

C.T.U. : **ing. Mangione Antonino**

1- DATI GENERALI

PROCEDURA N° 169/2019

Esecutato : OMISSIS

Procedente : OMISSIS non in proprio conto ma quale procuratrice di OMISSIS e per essa la OMISSIS

• **Udienza di rinvio: 29/10/2024 ore 10:00**

2-ANALISI DEI VARI PARAGRAFI E SUB-PARAGRAFI DELL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE DAL C.T.U. IN DATA 24/02/2022 CON LE INTEGRAZIONI ESPLICATIVE RICHIESTE DAL G.E. DEL TRIBUNALE DI AGRIGENTO.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA : Beni in Aragona (Agrigento) via F24 (contrada Poveromo) Cooperativa edilizia " OMISSIS " **Lotto 001.**

I sub-paragrafi **A)** e **A1)** relativi al **paragrafo 1** dell'elaborato peritale risultano completi nelle sue parti e non sono stati oggetto del reclamo effettuato in data 14/08/2023 da parte dei procuratori della debitrice. I suddetti punti sono coerenti con la formazione del **lotto 01**, concepito dallo stesso C.T.U. come unico lotto in quanto rispecchia verosimilmente al momento della descrizione e quantificazione del valore del bene la soluzione economicamente più fruttuosa per il creditore procedente e quindi la soluzione più invitante per attrarre una maggiore platea dei possibili interessati offerenti. Lo scrivente puntualizza che il lotto 01, così come formato dallo scrivente, è costituito dall'appartamento ubicato al piano terzo con annessa cantina, priva di autonomo identificativo catastale, posta al piano terra dell'edificio, nonché del box (locale accessorio) ubicato sempre al piano terra della medesima palazzina, censiti rispettivamente al NCEU del Comune di Aragona al Fg. 62 part. 1403 sub. 14 e al sub. 3.

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Ragusa Beatrice

Pagina 2 di 16



2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristiche zona: semicentrale/di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: supermercato (buono), scuola elementare (buono), campo da calcio (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), municipio (buono), piscina (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Casteltermini, Comitini, Santa Elisabetta, Sant'Angelo., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle dei templi, lidi balneari, scala dei turchi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (2).

Il **paragrafo 2** dell'elaborato peritale risulta nella descrizione completo e coerente nelle sue parti e non è stato oggetto del reclamo effettuato in data 14/08/2023 da parte dei procuratori della debitrice.

Altresì il suddetto paragrafo risulta coerente con l'analisi effettuata dallo scrivente C.T.U. depositata telematicamente in data 30/09/2024 e qui ribadita infatti i cespiti appartenenti al **lotto 01** si trovano in una zona di periferia a sviluppo residenziale del Comune di Aragona **con ampia disponibilità di parcheggi gratuiti all'aperto** pertanto l'eventuale scorporo della cantina dall'appartamento e la riformulazione dello stesso elaborato peritale causerebbe, secondo lo scrivente, prima di tutto una riformulazione dello stesso lotto 01 con la conseguente formazione di più lotti e con la successiva vendita disgiunta della cantina e del box dall'appartamento bensì facenti parte dell'attuale Lotto 01. Secondo lo scrivente C.T.U. tale situazione specifica, potrebbe essere poco invitante e poco appetibile per eventuali possibili interessati offerenti e quindi ciò porterebbe ad una soluzione poco fruttuosa dal punto di vista economico per lo stesso creditore procedente per il recupero di quanto richiesto. Nel caso specifico le valutazioni di questo genere si dimostrano essenziali ed utilissime al fine di garantire anche una maggior partecipazione di possibili interessati e comunque una miglior riuscita della vendita dei cespiti che costituiscono il lotto originario di formazione.

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Ragusa Beatrice

Pagina 3 di 16

3. STATO DI POSSESSO :

Il suddetto **paragrafo 3** dell'elaborato peritale anche se formalmente dai procuratori della debitrice non è stato citato nel reclamo di fatto è stato il nocciolo della vicenda che ha investito il cespite oggetto di pignoramento e precisamente il possesso della cantina senza riferimento autonomo catastale graffata all'appartamento censito al NCEU del Comune di Aragona al Fg. 62 part. 1403 sub. 14, perché di fatto scambiata, stante al reclamo prodotto dai procuratori dell'esponente, con soggetti estranei alla procedura e precisamente i signori (OMISSIS e OMISSIS) che detenevano sine titolo, la cantina graffata all'appartamento censito al NCEU del Comune di Aragona al sub. 14 part. 1403 del Fg. 62 del Comune di Aragona intestata alla debitrice e che oggi invece risulta detenuta così come dichiarato nel verbale del 04/05/2024 dalla debitrice. Ovviamente tali fatti riscontrati sulla reale detenzione sine titolo sia della debitrice che di altri soggetti estranei alla procedura delle sole cantine graffate con gli appartamenti è stata riscontrata a reclamo presentato da parte dei procuratori e solo dopo avere ampliato le ricerche opportunamente autorizzate dal G.E. anche su soggetti estranei alla procedura stessa ma lo scrivente ribadisce che non trovavano riscontro sulla parte documentale verificata dallo stesso C.T.U. dato che nello specifico sia l'atto di assegnazione degli immobili pignorati che i successivi titoli dei cespiti oggetto della suddetta procedura riportano i dati catastali correttamente inseriti sia nell'elaborato peritale che nei vari allegati prodotti dallo stesso C.T.U..

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I sub-paragrafi **4.1 (4.1.1-4.1.2-4.1.3-4.1.4)**, **4.2 (4.2.1-4.2.2-4.2.3-4.2.4)** relativi al **paragrafo 4** dell'elaborato peritale risultano nella descrizione completi e coerenti nelle loro parti e non sono stati oggetto del reclamo effettuato in data 14/08/2023 da parte dei procuratori della debitrice e così pure il sub-paragrafo **4.3.1 "Conformità urbanistico edilizia"** dove sono state riscontrate dal C.T.U. le seguenti difformità : " Lo scrivente C.T.U., avendo confrontato la pianta "TAV. 1 -PIANTA PIANO TERZO-PALAZZINA B-INTERNO 5" allegata a corredo dell'Autorizzazione Edilizia n°06 del 09/02/2006 con lo stato attuale dell'immobile, denota una lieve difformità opportunamente evidenziata dallo stesso negli elaborati grafici a corredo con l'elaborato peritale. Regularizzabili mediante : CILA in sanatoria. Oneri previsti CILA in Sanatoria (sanzione) (Fg. 62 part. 1403 sub.14) : €

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Ragusa Beatrice

1.000,00. Oneri tecnici per la redazione della CILA in sanatoria : € 1.500,00". Per quanto concerne il sub-paragrafo **4.3.2 "Conformità catastale"** invece deve essere integrato in riferimento al reclamo effettuato dai procuratori della debitrice e alle ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente nonché su ulteriori verifiche sulle parti comuni dell'edificio (sub.28) e sulle planimetrie (sub.10) di fatto appartenenti a soggetti estranei alla suddetta procedura esecutiva. Oltre alle difformità messe in evidenza dal C.T.U. nell'elaborato peritale e precisamente : "Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (VSI) relativamente al piano terzo, inoltre in visura deve essere indicata anziché scala A la scala B. Regularizzabili mediante : Pratica docfa : Oneri presentazione: € 50,00 ; Oneri tecnici per pratica docfa: € 1.850,00 , Oneri totali: € 1.900,00". Tale descrizione deve essere integrata riportando che : Lo scrivente C.T.U. sulla scorta della planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento e censita al NCEU del Comune di Aragona al Fg.62 part. 1403 sub.10 **(All.2)** appartenente a soggetti estranei alla procedura esecutiva (Falletta G. e Rizzo M.), nonché dal confronto della planimetria presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento e censita al NCEU del Comune di Aragona al Fg.62 part. 1403 sub.14 **(All.3)** appartenente alla debitrice, nonché esponente, ha riscontrato, in riferimento a quest'ultima planimetria, una errata rappresentazione catastale nella descrizione dei confini. In particolare la cantina in oggetto graffata con il pianto terzo (sub.14), secondo la scheda planimetrica in atti, risulta confinante a nord con il solo sub.12, ma di fatto dal sopralluogo esperito in data 10/02/2014 dal sottoscritto, risulta confinante a nord con il sub. 10 (appartenente a soggetti estranei alla procedura). Quest'ultimo subalterno 10 risulta, sempre in direzione nord, confinante con il sub.12 (appartenente a soggetti estranei alla procedura). Inoltre sempre la planimetria catastale, in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento e censita al NCEU del Comune di Aragona al Fg.62 part. 1403 sub.14, presenta un ulteriore errore in quanto il subalterno 14 risulta confinante, secondo sempre la anzi citata scheda planimetrica, con lo stesso sub. 14 e non con il sub. 8 (sempre appartenente a soggetti estranei alla procedura) come di fatto risulta da sopralluogo esperito. Lo scrivente C.T.U. ha potuto descrivere tali incongruenze solo grazie al confronto con la planimetria catastale presente in atti censita presso il NCEU del Comune di Aragona al Fg.62 part. 1403 sub.10, appartenente a soggetti estranei alla procedura. I confini risultano correttamente riportati per il sub.10 nella scheda planimetrica in atti che risulta essere confinante a nord con il sub.12 (estraneo alla procedura) e a sud

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Ragusa Beatrice



con la cantina graffata con il piano terzo (sub.14 oggetto di pignoramento). Pertanto lo scrivente non può che ribadire quanto già relazionato e depositato telematicamente in data 15/02/2024 evidenziando che si tratta di un mero errore materiale commesso da parte del tecnico compilatore all'atto della presentazione della planimetria catastale e ciò risulta evidente in riscontro alle ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente C.T.U. in quanto ha potuto appurare che i confini inseriti nell'elaborato planimetrico presente in atti presso l'Agenzia delle entrate sez. Territorio di Agrigento **(All.4)** risultano corretti come da rilievo planimetrico del 10/02/2024 e del 04/05/2024 effettuato dal C.T.U.. Lo scrivente C.T.U. nel proprio elaborato grafico del 27/11/2021 aveva posizionato correttamente planimetricamente la cantina graffata con il piano terzo (sub.14), oggetto di pignoramento, in quanto per le diverse difformità catastali evidenziate nell'opportuna sezione dell'elaborato peritale, ha eseguito nella medesima data un rilievo planimetrico esterno della cantina ubicandola e inserendola correttamente. Lo scrivente precisa altresì che da parte dello stesso C.T.U. non vi è stato un errore di ubicazione della cantina negli elaborati grafici dei cespiti oggetto di pignoramento a corredo con l'elaborato peritale bensì lo scrivente ha rappresentato nella planimetria della cantina al piano terra solamente un confine errato infatti lo scrivente ha trascritto erroneamente a nord il sub.12 anziché il sub.10, come anche risulta nella planimetria catastale agli atti, in contraddizione però, con l'elaborato planimetrico che risulta corretto e tutt'ora ancora in atti come lo scrivente ha ampiamente documentato nella relazione integrativa depositata in data 15/02/2024 con i vari allegati. Altresì il C.T.U. puntualizza che l'errore materiale a cui lo scrivente è stato indotto è per lo più di natura fotografica in quanto è dipeso da una detenzione della cantina, oggetto di pignoramento, di fatto a soggetti estranei alla procedura e così come comunicato dallo scrivente, mediante opportuna relazione, il possesso della stessa cantina è ritornato in data 04/05/2024 all'attuale debitrice. Il C.T.U. riconferma gli oneri totali sopra descritti per una eventuale regolarizzazione catastale il cui ammontare risultano pari ad euro 1.900,00 ma ovviamente oltre alla causale VSI (diversa distribuzione degli spazi interni) dovrà essere considerata lo scorporo della cantina, oggetto del reclamo, dall'appartamento ubicato al piano terzo per effetto delle disposizioni emesse in data 01/07/2020 da parte dell'Amministrazione Centrale dell'Agenzia delle Entrate. Il C.T.U. vuole sottolineare e chiarire che nel caso specifico, dopo una scrupolosa e attenta valutazione del contesto edificatorio dove i cespiti risultano ubicati, lo scorporo della cantina dall'appartamento ubicato al piano terzo oggetto di pignoramento censito al NCEU del Fg.62 part. 1403 sub.

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Ragusa Beatrice

Pagina 6 di 16

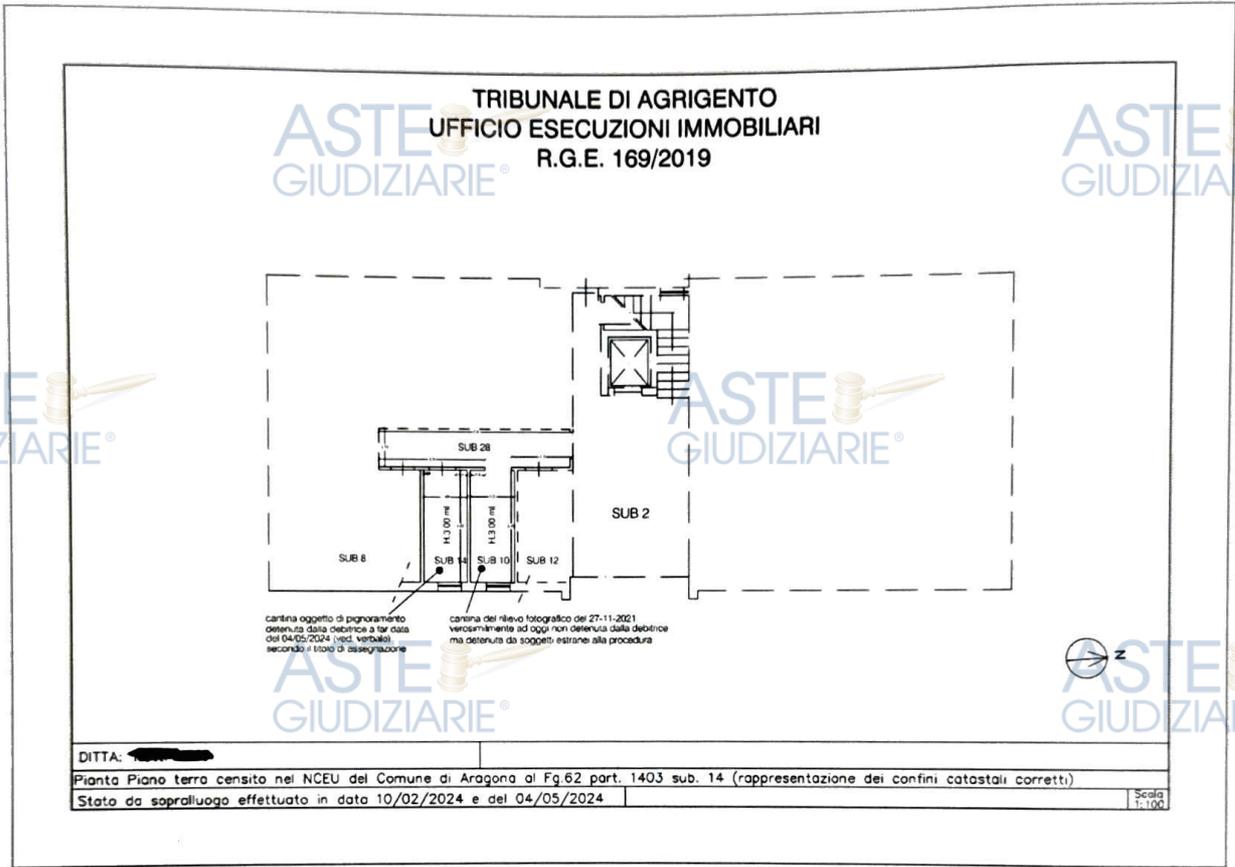


14 del Comune di Aragona, mediante procedura DOCFA, potrebbe comportare con la formazione di un nuovo subalterno, per effetto delle disposizioni emesse in data 01/07/2020 da parte dell'Amministrazione Centrale dell'Agenzia delle Entrate, un'autonomia funzionale e reddituale della stessa cantina, non di facile valutazione ma soprattutto in contrasto oggi con la reale domanda del mercato dei possibili offerenti e pertanto il C.T.U. non può che riconfermare e ribadire la formazione del Lotto 01 pensato e costituito nel proprio elaborato peritale. Lo scrivente pertanto consiglia che la vendita del compendio immobiliare avvenga come unico lotto, così come lo scrivente aveva pensato e costituito la formazione dello stesso, cosicché l'eventuale aggiudicatario possa diventare proprietario di una abitazione con annessa cantina e relativo box-auto in modo che non venga snaturata la formazione del lotto 01 così come era stato concepito sin dalla sua edificazione, ed in modo tale che nel caso specifico ed in questo particolare contesto il creditore procedente possa ottenere dalla vendita degli immobili costituenti il lotto 01 la più fruttuosa soluzione economica evitando così un forte deprezzamento dei cespiti costituenti il Lotto 01, soprattutto in considerazione del fatto che l'eventuale correzione della scheda planimetrica e quindi la variazione catastale che si andrebbe effettuare sul sub.14 andrebbe ad incidere sensibilmente dal punto di vista economico sulla valutazione dei cespiti rispetto ai modesti costi per la rettifica catastale. Pertanto, secondo lo scrivente C.T.U., l'eventuale regolarizzazione catastale, più volte descritta, in questa fase di riammissione alla vendita dei cespiti costituenti il Lotto 01 deve essere subordinata alle ulteriori e riconfermate ricerche valutative della zona dove ricadono i cespiti costituenti il Lotto 01 di formazione, considerato anche il particolare momento generale del mercato immobiliare nella provincia di Agrigento e nello specifico considerando che il prezzo medio di vendita al metro quadrato degli immobili nella provincia di Agrigento dal Febbraio 2022 (anno del deposito della perizia) al Febbraio-Marzo 2024 (dati estrapolati dalle varie piattaforme che usano i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI) risulta essere in decremento **(All.5)**. Lo scrivente puntualizza che ha descritto nel presente elaborato peritale integrativo e negli allegati grafici integrativi a corredo le varie difformità catastali già evidenziate nonché ha integrato l'elaborato peritale depositato telematicamente in data 24/02/2022 con la nuova documentazione fotografica del 04/05/2024 **(All.6)** già depositata in modo tale che l'eventuale aggiudicatario possa avere contezza di ciò che acquista allo stato di fatto e dei relativi costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica che ovviamente sono stati riportati e riconfermati dallo stesso C.T.U. e che ad oggi non sono cambiati dal deposito dello stesso elaborato peritale.

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Ragusa Beatrice

Pagina 7 di 16

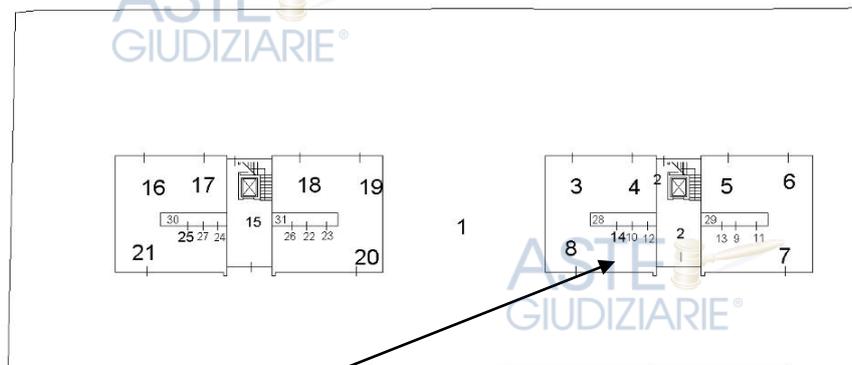




Stralcio dell'elaborato planimetrico catastale con evidenza dell'esatta rappresentazione dei confini della cantina al piano terra presente nell'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento in contrasto con le difformità rispetto alla planimetria catastale (fuori-scala)

PIANO TERRA

P.IIa 1359



P.IIa 55

P.IIa 1368

P.IIa 1368

Esatta rappresentazione dei confini catastali presente nell'elaborato planimetrico catastale presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento

N



I paragrafi **5.** e **6.** con i sub-paragrafi **6.1** e **6.2** ed il **paragrafo 7.** dell'elaborato peritale risultano nella descrizione completi e coerenti nelle loro parti e non sono stati oggetto del reclamo effettuato in data 14/08/2023 da parte dei procuratori della debitrice. Il paragrafo **8** con i sub-paragrafi **8.1**, **8.2**, **8.3**, **8.4**, **la nota al p.to 8.4.1 (Adeguamenti e correzioni della stima)** e **8.5** risultano completi nelle loro parti e non sono stati oggetto del reclamo effettuato in data 14/08/2023 da parte dei procuratori della debitrice. Inoltre lo scrivente C.T.U. ribadisce che i suddetti punti sono coerenti con la formazione del lotto 01, concepito dallo stesso C.T.U. come unico lotto in quanto rispecchia verosimilmente al momento della descrizione e quantificazione del valore del bene la soluzione economicamente più fruttuosa per il creditore precedente e quindi la soluzione più invitante per attrarre una maggiore platea dei possibili interessati offerenti. Lo scrivente puntualizza che così facendo non viene snaturata la formazione del lotto 01 così come era stato concepito sin dalla sua edificazione. Nel caso specifico ed in questo particolare contesto il creditore precedente deve avere la possibilità dalla vendita degli immobili costituenti il lotto 01 la più fruttuosa soluzione economica evitando così un forte deprezzamento dei cespiti costituenti il Lotto 01. Pertanto, secondo lo scrivente C.T.U., l'eventuale regolarizzazione catastale, più volte descritta, in questa fase di riammissione alla vendita dei cespiti costituenti il Lotto 01, deve essere subordinata alle ulteriori e riconfermate ricerche valutative (vedasi il sub-paragrafo 8.2 dell'elaborato peritale depositato telematicamente in data 24/02/2022) della zona dove ricadono i cespiti costituenti il Lotto 01 di formazione, considerato anche il particolare momento generale del mercato immobiliare nella provincia di Agrigento e nello specifico considerando che il prezzo medio di vendita al metro quadrato degli immobili nella provincia di Agrigento dal Febbraio 2022 (anno del deposito della perizia) al Febbraio-Marzo 2024 (dati estrapolati dalle varie piattaforme che usano i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI) risulta essere in decremento **(All.5).**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Lo scrivente C.T.U. riconferma i valori riportati nel sub-paragrafo **8.5** dell'elaborato peritale depositato telematicamente in data 24/02/2022 in modo tale che **l'eventuale aggiudicatario possa avere contezza di ciò che acquista allo stato di fatto e dei relativi costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica** che ovviamente non sono cambiati dal deposito dello stesso elaborato peritale.

Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Ragusa Beatrice

Pagina 14 di 16



Procedura esecutiva n° 169/2019

- **Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 72.026,16.**
- **Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 67.626,16.**

Dalla suddetta relazione integrativa e dagli allegati alla presente, la S.V. illustrissima potrà notare che lo scrivente si è adoperato puntualmente per un'ampia risposta alle integrazioni in maniera completa ed esauriente descrivendo con precisione la condizione in cui versa il compendio pignorato sempre in riferimento agli elementi in possesso dallo scrivente C.T.U. al fine di informare e orientare i possibili offerenti e nell'interesse della procedura esecutiva.

Agrigento, 16/10/2024

Il Tecnico
Ing. Mangione Antonino



Tribunale di Agrigento - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Ragusa Beatrice

Pagina 15 di 16

