

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agrigento, 5 Maggio 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

- **Giudice: dott.ssa R. MUSUMECI**

- **Parti:**

Banca DOBANK S.P.A.

Debitore: xxx

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **N. Ruolo Gen. N. 61/2019**

- **Data prossima udienza 14 Giugno 2022**

Tecnico incaricato: ing. Eugenio Agnello

iscritto all'Albo Ordine Ingegneri Agrigento al N. 1100
iscritto all'Albo CTU Tribunale Agrigento al N. 326

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.F. GNLGNE72C07A089D

studio in Via Graceffo, 2 - 92100 Agrigento

Tel 0922 403123 Cellulare: 3382378603

pec: eugenio.agnello@ingpec.eu mail: agnelloe@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

Relazione del C.T.U. alla causa N.r.g. 61/2019 in carico alla *Giudice* dott.ssa R. Musumeci.

Le parti:

- La Banca DOBANK S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Contrino Antonio,
- **debitore:** xxx

Il sottoscritto ing. Eugenio Agnello, nato ad Agrigento il 7.3.72 ed ivi residente in Via Graceffo n.2, - 92100 Agrigento, ed iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1100, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Agrigento al n. 326, avente C.F. GNLGNE72C07A089D, P.Iva 02467770844 e recapiti: cellulare: 338-2378603, email pec: eugenio.agnello@ingpec.eu

Premesso

- che con nota del 10-5-2021 veniva nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe;
- che il 19-11-2019 ha prestato giuramento presso la cancelleria per l'accettazione dell'incarico;
- che in data 23 Giugno 2021 hanno avuto regolare svolgimento le operazioni peritali;
- che l'acconto di 500 euro assegnato dal giudice è stato incassato;

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria Relazione di consulenza tecnica. Il perito, con la presente, rassegna i risultati degli accertamenti compiuti, i dati di consistenza degli immobili, le loro caratteristiche, e le conclusioni alle quali è pervenuto.

SOMMARIO

<i>RELAZIONE DEL CTU</i>	3
<i>Sezione A - Controlli preliminari</i>	3
<i>Quesito 1: Identificare i Diritti Reali ed i Beni Oggetto del Pignoramento</i>	3
<i>Quesito 2: Elencare ed Individuare i Beni Componenti ciascun Lotto e Procedere alla Descrizione Materiale di ciascun Lotto</i>	4
<i>Quesito 3: Identificazione Catastale del Bene Pignorato</i>	9
Regolarità urbanistica.....	9
<i>Quesito 4 - Stato di Possesso del Bene</i>	9
<i>Quesito 5 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	10
<i>Quesito 6: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	10
<i>Quesito 7: Formalità, vincoli, oneri</i>	11
<i>Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	11
<i>Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	12

<i>Quesito 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;</i>	<i>12</i>
<i>Quesito 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i>	<i>12</i>
<i>Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.....</i>	<i>13</i>

RELAZIONE DEL CTU

Di seguito la relazione del CTU rispondendo puntualmente al quesito del Giudice.

Sezione A - Controlli preliminari

Sono state compiute le verifiche riguardo la completezza della documentazione presentata dai creditori. Nel dettaglio è stata esaminata la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed è stata verificata anche la completezza della storie del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, e non si segnalano dati mancanti, inidonei o non conformi rispetto agli elementi acquisiti.

Il compendio pignorato è costituito dall' abitazione principale del debitore. E' stato ottenuto dal Comune di Siculiana il certificato di residenza storico ed il certificato dello stato di famiglia. i certificati indicano che Il debitore residente nel bene pignorato e che è l'unica persona che via abita.

In data 10 Giugno 2021 è stata inviata comunicazione per posta raccomandata all'esecutato xxx. L'avviso prevedeva il sopralluogo per il 23 Giugno 2021. Contestualmente era stata inviata via posta elettronica certificata all'ente creditore all'indirizzo dell'avvocato Antonio Contrino.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio regolarmente il 23 Giugno 2021 presso l'abitazione dell'esecutata in C.da Cuba, Siculiana alla sola presenza del padre e del Custode Giudiziario Avv. Calogero Orlando. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici dei beni. Di seguito l'identificazione dei beni.

Quesito 1: Identificare i Diritti Reali ed i Beni Oggetto del Pignoramento.

Il cespite immobiliare oggetto di causa risulta così identificato in catasto:

I beni sono intestati a xxx nata a xxx a Mutlangen, Germania – Codice fiscale: xxx, come unica proprietaria / piena proprietà.

E' stata riscontrata la perfetta rispondenza tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale. I beni risultano univocamente identificati secondo le seguenti coordinate catastali:

Indirizzo	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Cons.	Rendita	Proprietà
Siculiana (AG) Contrada Cuba, Piano T	22	309	34	C/6	26 mq	€. 69,82	100%
Siculiana (AG) Contrada Cuba, Piano T-1	22	309	35	A/2	7 vani	€. 578,43	100%

Al fine della definizione dei lotti per la vendita, in ordine all'appetibilità sul mercato, è stata valutata la possibilità di formare un unico lotto poichè trattasi di un appartamento e il relativo garage/rimessa auto che sono considerate delle stabili pertinenze dell'appartamento.

Quesito 2: Elencare ed Individuare i Beni Componenti ciascun Lotto e Procedere alla Descrizione Materiale di ciascun Lotto.

Le unità immobiliari si trovano nella periferia di Siculiana in aperta campagna. Coordinate geografiche 37.341402, 13.425673 (<https://bit.ly/3xQJK8P> Google Maps) in Contrada Cuba Cantamatino n. 5 - 92010 Siculiana (AG).

Le unità immobiliari sono costituite 3 Sub catastali appartenenti allo stesso condominio. Trattasi di un appartamento, da un box auto, e da locale al piano terra denominato cantinetta di modeste dimensioni e con finalità di deposito o ripostiglio. Le tre unità non sono considerate separabili per la vendita perchè renderebbero l'appartamento meno appetibile sul mercato immobiliare.

Appartamento, box auto e cantinetta saranno considerati come unico Lotto in questa perizia e sarà compiuta un'unica stima.

L'appartamento in questione si trova al Piano Primo dello stesso edificio che comprende anche la cantina ed il garage al Piano Terra. L'accesso avviene da un ingresso condominiale e fa parte di un edificio che si sviluppa su 3 elevazioni.

L'edificio è stato costruito con regolare concessione edilizia rilasciata dal comune di Siculiana n. 16 del 14 Settembre 1998.

Nel corso degli anni non sono state operate modifiche sostanziali.

L'area circostante è costituita da 3 corpi di fabbrica con la stessa destinazione d'uso residenziale costruiti con la stessa Concessione Edilizia intestata a La Mia CASA soc. coop a r.l.

Il Comune di Siculiana conta circa 4.200 ab. La posizione del bene in questione è in zona periferica ed in aperta campagna rispetto allo sviluppo del centro abitato. Considerata la modesta dimensione del centro abitato l'unità immobiliare si trova non lontano da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della città.

La zona è di tipo economica e fa parte di un'area a vocazione residenziale. La zona in oggetto non presenta altri edifici ed è immersa nella campagna.

Le strutture di servizio pubblico (chiese, supermercati, ecc.) sono localizzate nel comprensorio abitato ma possono essere raggiunti con l'automobile. Le scuole medie e gli uffici pubblici sono ubicati in città e possono essere facilmente raggiunti con pochi minuti di automobile o a piedi.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'area. Strutture portanti con telaio tridimensionale in cemento armato in opera con travi e pilastri. I solai sono gettati in opera con travi di ferro e riempimento con elementi in laterizio. Sono presenti corpi in aggetto quali balconi.

Il bene è costituito da un appartamento al piano primo.

La qualità delle finiture sono di un capitolato di edifici di qualità buona sia per la parte edile che impiantistica. Lo stato di manutenzione si rileva ottimo.

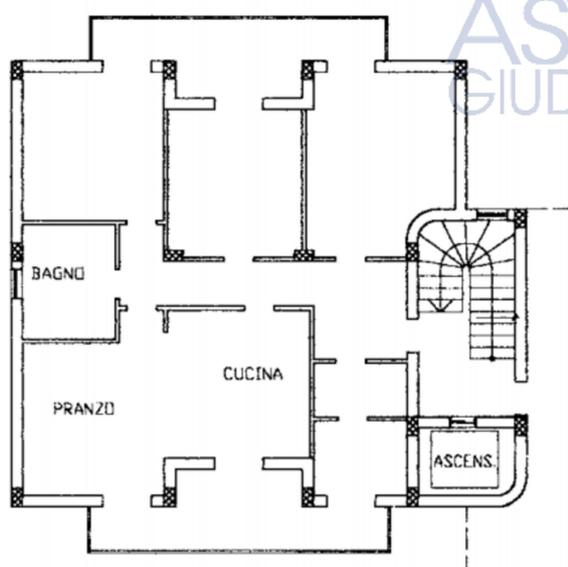
È presente la planimetria catastale. Le dimensioni dei locali sono state verificate e risultano coincidere in buona misura con quelle indicate nelle visure catastali. Non sono presenti abusi.

Non è presente l'**Attestato di Prestazione Energetica**, e poichè il sottoscritto è abilitato alla redazione dell'attestato si è proceduto con la redazione dello stesso APE che è allegato alla presente.

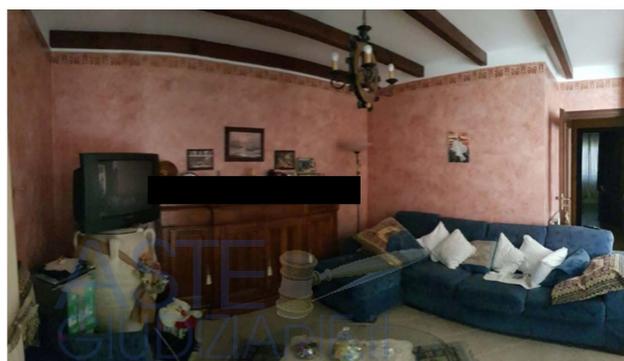
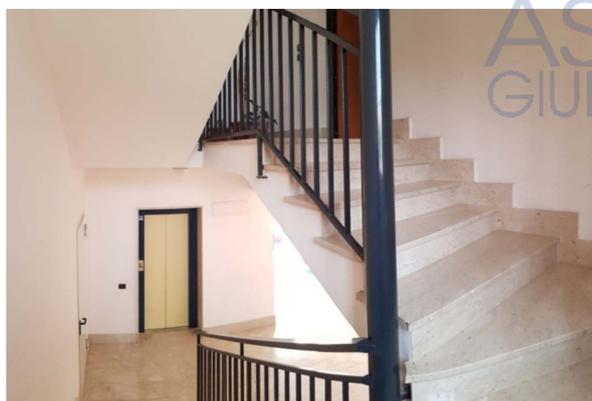
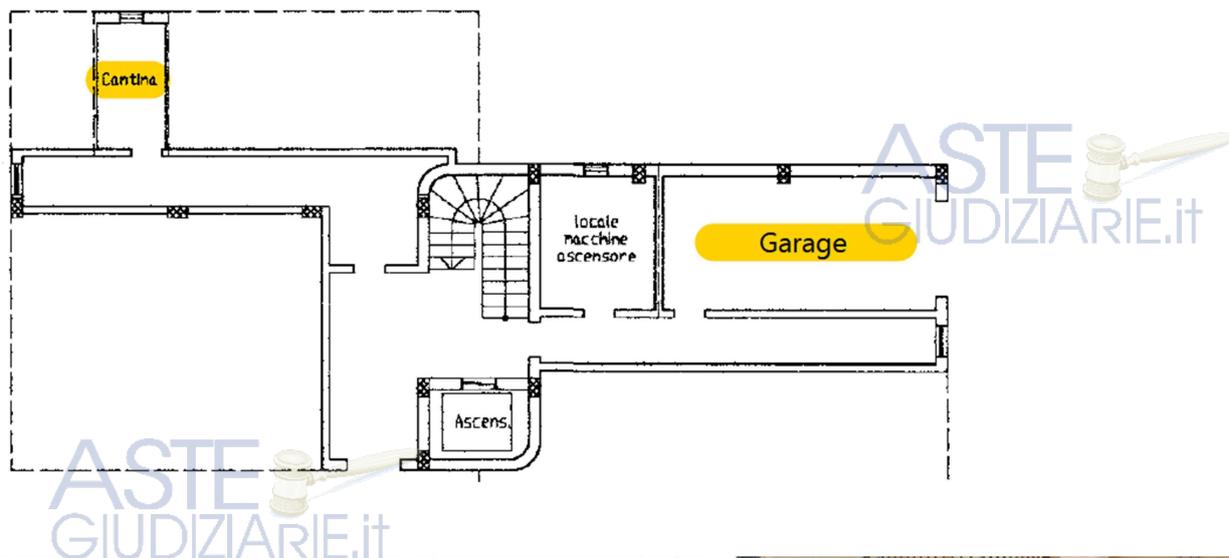
Di seguito si mostrano planimetria dello stato reale dei luoghi e alcune fotografie.

Planimetrie e Foto sono altresì allegate alla relazione in formato più adeguato.

L'appartamento al Primo Piano:

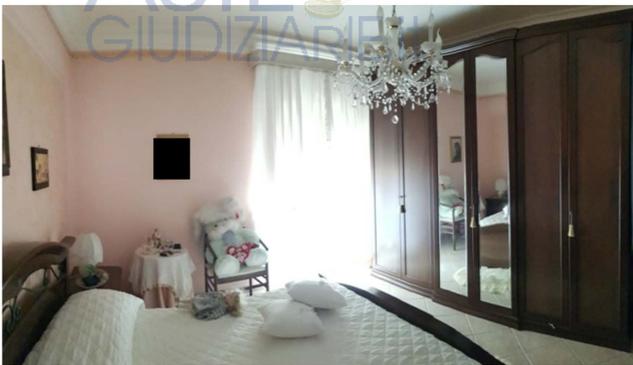


La Cantina e il Garage:

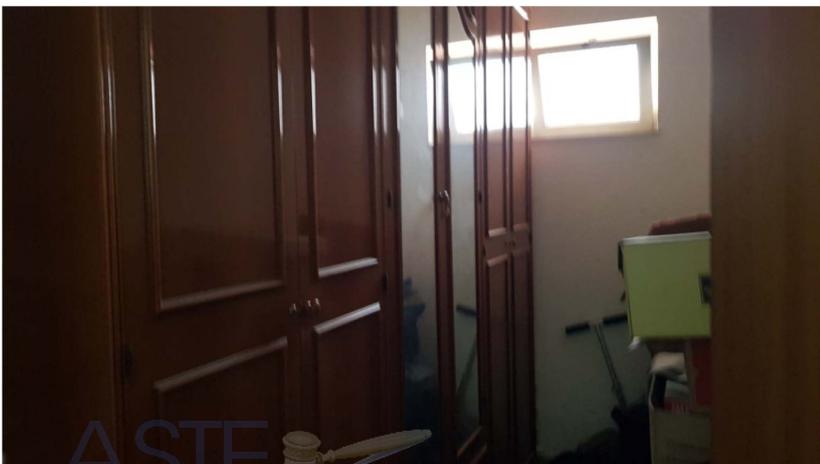




ASTE
GIUDIZIARIE.it



CANTINA:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BOX AUTO / Garage:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 3: Identificazione Catastale del Bene Pignorato

Le coordinate catastali attuale del bene pignorato sono:

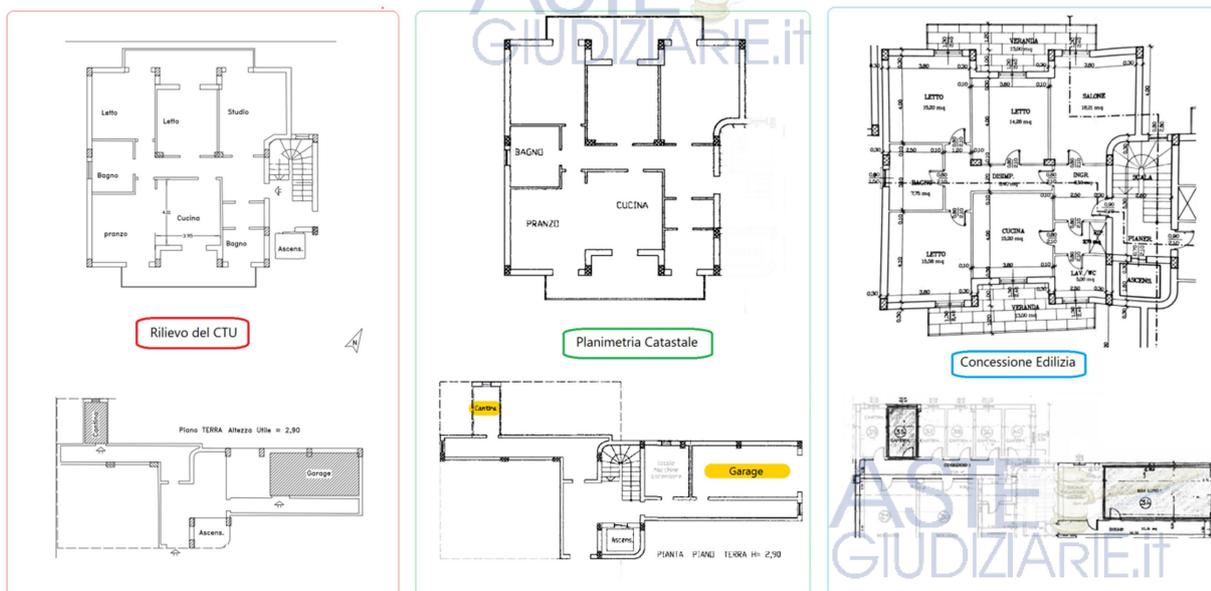
Indirizzo	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Cons.	Rendita	Proprietà
Siculiana (AG) Contrada Cuba, Piano T	22	309	34	C/6	26 mq	€. 69,82	100%
Siculiana (AG) Contrada Cuba, Piano T-1	22	309	35	A/2	7 vani	€. 578,43	100%

Regolarità urbanistica

Dal punto di vista urbanistico non sono state riscontrate irregolarità. E' stata recuperata dal Comune di Siculiana, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti, la Concessione Edilizia dell'intero fabbricato è la N. 16 del 14-9-1998. Atto compravendita nel 2002 ed accatastamento nel 2004. Dal momento dell'accatastamento ad oggi non sono intervenute modifiche come si può evincere dalla Visura Catastale Storica allegata.

Raffronto Planimetrie fra Concessione e Stato Reale

E' stato compiuto un raffronto fra planimetrie della Concessione Edilizia, quelle Catastali e quelle rilevate dal sottoscritto dello Stato Reale. Le risultanzanze hanno fornito dati per confermare la conformità fra tutte e tre le planimetrie. Concludendo, dal punto di vista urbanistico/edilizio il bene risulta regolare poiché non sono presenti abusi.



Quesito 4 - Stato di Possesso del Bene

Il bene è in possesso della debitrice xxx.

Quesito 5 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Di seguito la predisposizione – per l'unico lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO:

1. piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Siculiana (AG) in Contrada Cuba Cantamatino n. 5 (Coordinate geografiche 37.341402, 13.425673), piano terra (cantina e box auto) e primo (appartamento);
2. è composto da una cantina e un box auto al piano terra e da un appartamento al primo piano. Si trova all'interno di un condominio;
3. è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Siculiana al foglio Foglio 22, P.IIa 309, Sub 34 e 35;
4. il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;
5. vi è la concessione edilizia N. 16 del 14-9-1998, cui è conforme lo stato dei luoghi;

Quesito 6: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Formalità Pregiudizievoli nel Ventennio:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 754/36 del 15/01/2001 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 29/12/2000 notaio Fabio Cutaia di Agrigento rep. 120755 a favore di Banco di Sicilia spa con sede in Agrigento c. f. 03987280827 (domicilio eletto in Agrigento) contro xxx soc. coop. arl con sede in Siculiana c. f. 01452620840 per il diritto di superficie sulle p.lle 28 6, 287, 253, fg. 22 comune di Siculiana

Capitale Lire 2.664.000.000 ipoteca lire 5.328.000.000

Detta formalità è stata rettificata con:

ISCRIZIONE NN. 14064/1331 del 02/08/2002 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 31/07/2002 notaio Fabio Cutaia di Agrigento rep. 133663 a favore di Banco di Sicilia spa con sede in Palermo codice fiscale 05102070827 contro la xxx con sede in Siculiana codice fiscale 01452620840 sul diritto di superficie delle p.lle 286, 287, 253 fg. 22

capitale euro 1.375.841,18 ipoteca euro 2.751.682,36

N.B. Nel quadro "D" della nota risulta che: IL 15.1.2001 ai nn. 754/36 e stata iscritta a favore del banco di sicilia spa e contro la cooperativa la mia casa su un lotto di terreno che il comune di siciliana, prima ancora di acquisirne la propri eta, aveva assegnato alla cooperativa in diritto di superficie (convenzione trascritta in agrigento il 22/4/1998 ai nn.6383/5723); conclusasi la procedura espropriativa, il conseguente acquisto della propri eta in favore del comune e stato trascritto il 12/3/2002 ai nn . 4584/4116 E4585/4117. I n conseguenza di cio la cooperativa ha regolarizzato la garanzia concessa al banco a fronte del mutuo che le era stato accordato, con la concessione dell'ipoteca volontaria di cui all'odierna nota. Detta ipoteca colpisce sia i l terreno di cui alle particelle indicate nel "Quadro b" Della presente nota sia gli entrostanti tre corpi di fabbrica in corso di costruzione per la realizzazione di diciotto appartamenti dotati di boxes e cantine.

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE NN. 30708/1256 del 01/12/2004, derivante da atto di frazionamento in quota del 29/06/2004 notaio Fabio Cutaia rep. 150881 con il quale agli immobili p.lle 309/34-35 veniva assegnata una quota capitale di euro 76.435,62 per un montante di euro 152.871,24

TRASCRIZIONE NN. 6597/5706 DEL 29/04/2019 verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale giudiziario di Agrigento in data 11/04/2019 rep. 853, a favore di DoBank spa con sede in Verona c.f. 02659940239 contro xxx

ISCRIZIONE NN. 20437/1138 DEL 30/12/2020 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Capitale € 1.375.841,17 Totale € 2.751.682,35 a favore di BANCO DI SICILIA SPA Sede AGRIGENTO (AG) Codice fiscale 03987280827 contro xxx per il diritto di Proprietà Superficiaria.

Non sono intervenuti frazionamenti o variazioni catastali.

Quesito 7: Formalità, vincoli, oneri

Non vi sono vincoli, oneri e formalità di natura condominiale gravanti sul bene che riamarranno a carico dell'acquirente. Con la presente procedura verranno cancellati Iscrizioni Ipotecarie e Pignoramenti. Non sono presenti difformità catastali e urabnistico-edilizie.

Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Si è proceduto alla verifica dei beni pignorati e le risultanze mostrano che il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale



I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 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;

L'epoca di realizzazione dell'immobile è l'anno 1998 in virtù della Concessione Edilizia del Comune di Siculiana dell'intero fabbricato che è la N. 16 del 14-9-1998

E' stata verificata la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Sono stati consultati i titoli autorizzativi, allegati a questa perizia, che dimostrano come lo stato di fatto è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici. Non vi sono istanze di sanatorie.

La destinazione d'uso è residenziale. Non è presente il Certificato di Abitabilità fra i documenti consultati al Comune di Siculiana.



Quesito 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Le spese di gestione sono relative al consumo del gas attraverso una caldaia autonoma ed un impianto di riscaldamento a radiatori. Non sono presenti climatizzatori. Le spese di gestione sono legate alla bolletta del Gas e quella delle corrente elettrica. Non ci sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.



Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. In altri termini sono stati pesati differentemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Per la zona in oggetto, ci si è riferiti per la stima, ai dati forniti dagli intermediari locali, che hanno gentilmente fornito i dati relativi ai valori ed ai prezzi praticati in recenti contrattazioni aventi per oggetto unità assimilabili a quelle oggetto di stima. Inoltre si è tenuto conto dei dati forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, la cui ricerca ha mostrato i risultati sotto riportati:

Valori aggiornati al Semestre 1 del 2021.

Comune di Siculiana (AG)

Fascia/zona: Periferica/2TR V.ROMA -V.Z 16 -Z 17 -Z 19-C/DA CAPO-CALVARIO

Codice zona: D1. Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazione di tipo Civile	Normale	480	620	Lorda

E' stata scelta la tipologia Abitazione di tipo Civile poichè questa è la categoria catastale.

Si sono ricercati contratti di alienazione di beni simili ma senza successo e soprattutto non recenti.

Ho anche consultato degli intermediari locali che hanno gentilmente fornito i dati relativi ai valori ed ai prezzi praticati in recenti contrattazioni aventi per oggetto unità assimilabili a quelle oggetto di stima:

- Agenzia Immobiliare Montana Di Montana Alfonso
- Progenius Agenzia immobiliare
- Vero Affare Di Cuschera Geom. Antonino

E che ho rilevato essere coerenti con i valori indicati dall'Osservatorio.

Secondo questi riferimenti e quelli descritti nel paragrafo della descrizione del complesso immobiliare, il sottoscritto ha potuto svolgere la valutazione finale.

E' stato eseguito il Calcolo della Superficie Commerciale

- Superficie **Coperta**: 137 mq (interni 100 %, muri esterni 100%, muri confine altra proprietà 50%)
- Superficie **Scoperta**: Balconi 1 = 9,5mq, balcone 2 = 8,3mq. Totale 17,8 mq x 25% = 4,45 mq
- Superficie **Pertinenze**: Cantina = 3,8 mq x 25 % = **0,95 mq** , Box Auto = 15,8 mq x 60% = **9,48 mq**. Totale pertinenze: 10,43 mq.

Totale Superficie Commerciale: $137 + 4,45 + 10,43 = 151,88$ mq

La valutazione delle superfici, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, hanno consentito la determinazione dei seguenti calcoli. L'appartamento presenta discrete condizioni intrinseche ed estrinseche che consentono di attribuire il valore intermedio fra quelli indicati dall'Osservatorio e quindi: **550 € /mq**.

Quindi moltiplicando 550 €/mq per la superficie lorda dei locali per **151,88mq**, otteniamo un valore di mercato del bene €. **83.534**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Prezzo a base d'asta: €. **83.534 x 90% = € 75.180,60**

Il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Agrigento, 5 Maggio 2022

In fede Ing. *Eugenio Agnello*

Di seguito gli ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it