

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 99/2022



GIUDICE: Dott.ssa Vitalba Pipitone

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

LOTTO UNICO



Tecnico Incaricato:

Arch. Celeste Simone

Via Cesare Pavese, 13 – 92026 Favara (AG)

Cell. 320 0528072 – tel. 0922824215

Email: arch.celestesimone@libero.it

Pec: arch.celestesimone@archiworldpec.it



All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Del Tribunale di Agrigento

Ufficio Esecuzioni immobiliari



OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 99/2022 R.G.E.



PREMESSA

La sottoscritta arch. Simone Celeste [REDACTED], iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con n. 1947, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Agrigento, il giorno 21/04/2023 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Vitalba Pipitone per il proc. con R.G. n. 99/2022. Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 24/04/2023 la sottoscritta C.T.U. si atteneva ai quesiti disposti dal giudice nel provvedimento di nomina.

RISPOSTE AI QUESITI

Ricevuto ed accettato l'incarico della Dott.ssa Vitalba Pipitone, la sottoscritta CTU, previa comunicazione alle parti, ha dato inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 05/07/2023. Dalle verifiche effettuate al fascicolo telematico è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale risalente fino ad un atto di acquisto trascritto anteriormente rispetto al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. In essa i dati catastali attuali e storici sono corretti rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento e, da quest'ultimo, non sono state rinvenute altre trascrizioni.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e storico che la sottoscritta ha acquisito autonomamente presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO_1). La sottoscritta ha acquisito, altresì, Visura Camera Storica presso la C.C.I.A.A. di Agrigento a nome della società esecutata dal quale sono emerse tutte le informazioni riguardanti i dati anagrafici, i soci ed i titolari, nonché le modifiche intervenute nel tempo. Terminati i controlli preliminari, il CTU ha prodotto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dal G.E. con nomina del 21/04/2023.

LOTTO UNICO

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

Il bene che compone il lotto è un magazzino posto al piano seminterrato di un fabbricato in Ravanusa sito in via Terenzio Mamiani n. 63. La proprietà si articola su un unico livello ed è identificata al NCEU con foglio 19 part. 1876 sub. 2, facente parte di un edificio confinante a sud con cortile privato, a nord con part. 392, ad ovest con part. 400 e 1303, mentre ad est con via Mamiani. L'accesso, al momento del sopralluogo, avviene tramite un piccolo magazzino posto al piano terra, ad uso esclusivo della proprietà pignorata. Il magazzino che costituisce l'accesso non appartiene alla società esecutata e la servitù di passaggio è concessa da soli accordi verbali tra i proprietari. L'apertura dell'accesso indipendente originario può essere ripristinata con lavori edili. Il magazzino appartiene per la piena quota alla società [REDACTED] per averla acquistata ai rogiti del notaio Roberta Cicchese in data 01/04/1996 rep. 38 da potere di [REDACTED]



Ortofoto dell'area ove risiede il bene pignorato

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

Il magazzino oggetto del presente pignoramento è articolato ad un unico livello, posto nel piano sotterraneo di un edificio in Ravanusa (AG) in via Terenzio Mamiani n. 63. L'accesso al bene, al momento del sopralluogo, avviene tramite un piccolo magazzino situato al piano terra che però appartiene ad altri proprietari. Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che la servitù di passaggio avviene solo tramite accordi privati tra i proprietari, che è a suo uso esclusivo e che l'accesso originario può essere ripristinato riaprendo la porta originaria, accessibile da un vano scala presente dietro il fabbricato. Dal magazzino posto al piano terra al civico n. 63, si accede alla proprietà posta al piano sotterraneo tramite un vano scala. Il cespite è costituito da un grande vano utilizzato come deposito, un piccolo bagno con antibagno, un ripostiglio ed infine di un ufficio creato con infissi removibili. La superficie totale è di circa 329 mq.



Foto esterne del lotto pignorato.



Il bene presenta danni dovuti ad umidità soprattutto in prossimità del bagno, mentre il resto dell'immobile è in buone condizioni. Esso presenta pareti in gesso scagliola, pavimenti in gres porcellanato ed infissi interni in legno tamburato; mentre la scala di accesso è a doppia rampa rifinita in marmo. Nell'intradosso del solaio sono presenti delle aperture che permettono l'areazione dei locali. L'impianto idrico è di tipo sottotraccia, mentre quello elettrico è in parte costituito da canalette esterne.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

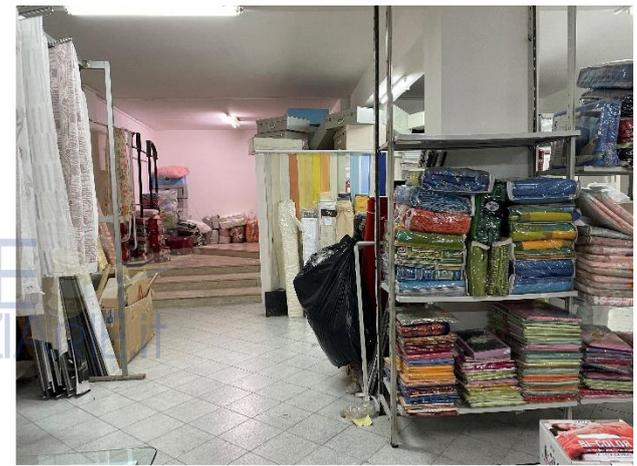


Foto del lotto pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

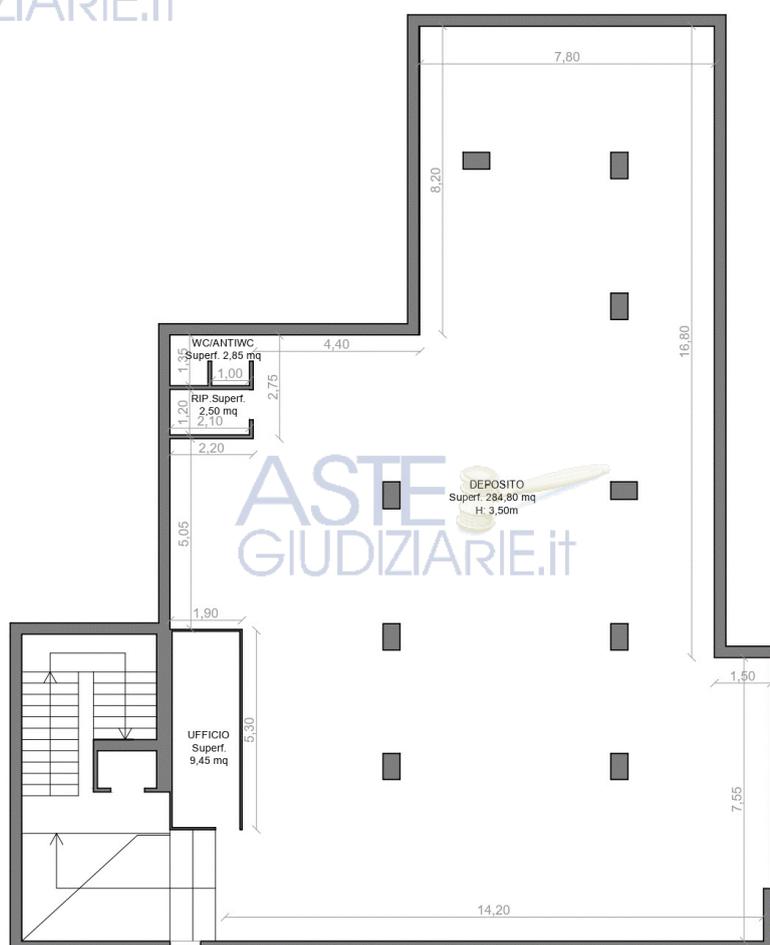
Il magazzino è sprovvisto di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

In riferimento al D.P.R. n. 138 del 223/03/1998, la superficie commerciale del fabbricato risulta essere 207,35 mq, così distinta:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico piano seminterrato	100% di 342 mq	342 mq
Totale		342 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PIANTA PIANO SOTTERRANEO



Pianta del fabbricato pignorato.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

La sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure catastali, attuali e storiche, dell'immobile (Allegato_1), dai quali si evince che:

- Il magazzino è identificato al NCEU con foglio 19, particella 1876 sub. 2 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza 329 mq - rendita euro 305,84. L'immobile ricade sulla particella 1876 del foglio 19 del comune di Ravanusa;

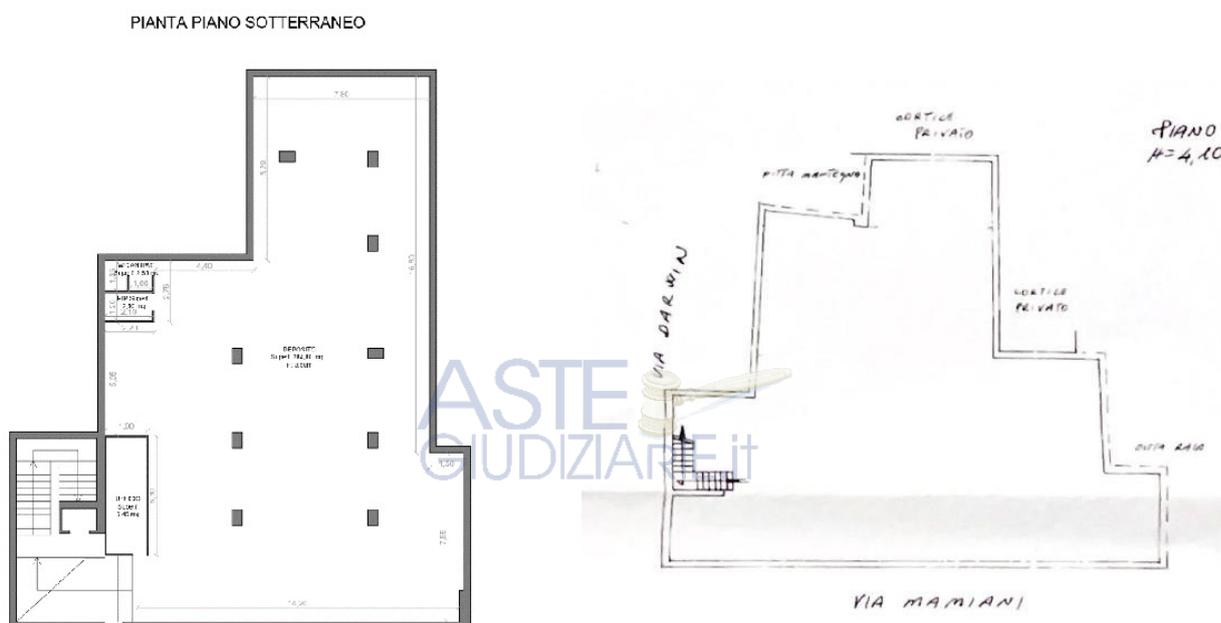
L'intestato dell'immobile è la ditta [REDACTED] per l'intera quota.

Dalla visura storica dell'immobile si evince che:

- Il fabbricato è stato costituito il 03/08/1989;
- Il 01/01/1992 ha subito una Variazione del quadro tariffario;
- Il 04/12/2013 l'immobile ha subito una variazione dell'indirizzo con prat. AG0201735;
- Il 23/12/2015 ha subito una Variazione nel Classamento per allineamento delle mappe;

Infine, si evince che prima del 01/04/1996 l'immobile apparteneva alla ditta [REDACTED]

Per quanto riguarda la regolarità catastale dell'immobile, eseguite le opportune ricerche, è emerso che la planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto e che non è inserito il codice fiscale e/o P. iva della ditta proprietaria in visura. Pertanto, per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una rettifica dell'intestazione per inserire i dati mancanti ed una pratica DOCFA per la variazione della planimetria catastale aggiornata, nonché l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico esistente. Il lavoro complessivo da parte di un tecnico abilitato è di circa 1.200,00€.



A sinistra la pianta rilevata, a destra la planimetria catastale

QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Il fabbricato al momento del sopralluogo è utilizzato come deposito dalla società esecutata.

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un magazzino sito nel comune di Ravanusa (AG) in via Terenzio Mamiani n. 63. Il bene è identificato al NCEU del comune di Ravanusa con foglio 19, part. 1876, sub. 2 e si trova al piano sotterraneo di un edificio confinante a sud con cortile privato, a nord con part. 392, ad ovest con part. 400 e 1303, mentre ad est con via Mamiani. Il bene si articola in un unico livello ed è composto da un grande vano utilizzato come deposito, un ripostiglio, un wc con antiwc ed un ufficio. Al bene si accede tramite un magazzino posto al piano terra del fabbricato, di proprietà di altri. L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia con prat. n. 4013, n. 4014 e n. 4015 rilasciate dal comune di Ravanusa in data 11/06/1987, ma gli elaborati grafici non corrispondono

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

Le proprietà non ricadono in zona 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;

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato costruito in seguito al rilascio di diverse Concessioni Edilizie rilasciate dall'U.T.C. di Ravanusa in data 11/06/1987, successivamente alla demolizione di due fabbricati esistenti. I lavori hanno avuto inizio in data 27/06/1987. Le Concessioni Edilizie riguardanti il bene pignorato sono: Concessioni Edilizie prat. n. 4013, n. 4014 rilasciate alla ditta [REDACTED] e Concessione Edilizia prat. n. 4015 rilasciata alla ditta [REDACTED]; successivamente volturate a nome della [REDACTED] nella persona del suo Amministratore unico [REDACTED]. Gli allegati delle stesse non sono chiari nei passaggi e risultano presentate diverse suddivisioni del fabbricato (alcune non datate) e, data la remota presentazione, di difficile catalogazione. L'immobile, in ogni caso, si presenta come unica unità abitativa (non divisa in diverse porzioni, quindi, come rappresentata negli elaborati tecnici delle Concessioni Edilizie) e con diversa distribuzione interna, pertanto è necessario presentare una S.C.I.A. in Sanatoria per regolarizzare gli abusi commessi. La sottoscritta stima un costo di circa 5.500€, che dovrà confermare l'ufficio comunale competente, comprendente anche l'onorario da parte di un tecnico abilitato. L'ufficio tecnico ha rilasciato, altresì, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che l'immobile ricade in Zona "A" del P.R.G. approvato con decreto 440/DRU del 30/05/1994, così come modificato dal decreto assessoriale 493/DRU del 12/12/2000 e dal D.D.G. n. 350 del 01/06/2011 di approvazione Piano Particolareggiato del Centro Storico. Inoltre, la stessa particella ricade in area a rischio molto elevato (R4) del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

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

Il magazzino che compone il lotto fa parte di un fabbricato istituito in condominio il cui amministratore è [REDACTED]. Il condominio è identificato con nome "CONDOMINIO MAMIANI" con C.F. 90029270841. L'amministratore ha dichiarato che il magazzino ha una quota millesimale di 91,259 con €10,00 di spese mensili e che, fino alla data 31.12.2022, ha un debito residuo di €1.263 (ALLEGATO_6).

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

PREMESSA

La proprietà pignorata sorge in una zona centrale del Comune di Ravanusa, costituita prevalentemente da abitazioni e locali commerciali. La zona risulta ricca di negozi, supermercati, oltre che servizi sia privati che pubblici. Il comune di Ravanusa è abbastanza articolato per quanto riguarda le consistenze immobiliari. Ogni singola zona è sostanzialmente ben identificata dalle tipologie di immobili che la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Dai dati OMI si individuano 3 zone per il comune di Ravanusa. La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona B1, ovvero la zona centrale, dove la tipologia di immobili prevalente è l'abitazione di tipo economico con carattere residenziale. Secondo i dati OMI, in riferimento al secondo semestre dell'anno 2022, il valore di mercato minimo per i box è di 270 €/mq ed il massimo 370 €/mq.

CRITERIO DI STIMA

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 si effettuerà quindi secondo lo schema:

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

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

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

a) La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente);
- della superficie della cantina al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune, calcolata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali e/o accessori.

Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico piano seminterrato	100% di 342 mq	342 mq
	Totale	342 mq

b) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2022 Semestre 2; e operatori specializzati come: immobiliare.it, portale vendite pubbliche, astegiudiziarie.it.

I valori desunti sono:

Intermediari	Valore minimo	Valore massimo
OMI	270	370
Portale Vendite Pubbliche	114	364
Aste giudiziarie	86	272
Immobiliare.it	142	235

c) coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima,

Coefficienti estrinseci (di zona):

tenuto conto che l'immobile si trova in zona periferica con servizi limitati.

Zona	centrale 1.00	Semicentrale 0.90	Periferica 0.80	Degradata 0.70
Ceto sociale	Alto 1.10	Medio 1.00	Degradato 0.80	
Arredo urbano e salubrità	Buono 1.10	Normale 1.00	Scarso 0.90	Problematico 0.70

Coefficienti intrinseci:

considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

Qualità edilizia	Signorile 1.20	Civile buono 1.10	Normale 1.00
Piano	Piano sotterraneo 0.90		
Dimensioni	Normali 1.00		
Manutenzione	Ottimo 1.10	Normale 1.00	Scadente 0.90
Luminosità	Assente 0.90		
Veduta esterna	Assente 0.90		
Impianto riscaldamento	Assente 0.90		

d) calcolo valore unitario reale

il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati con il proprio valore ordinario.

VU= valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU= euro/mq 231,62 x (1.00x1.00x1.10x1.10x0.90x1.00x1.00x0.90x0.90x0.90) = €/mq 183,88

Il valore unitario reale è di euro/mq 183,88. Tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

Calcolo del valore di mercato

Valore superficiale principale (342 mq) x (183,88€/mq) = € 62.886,96

Valore di mercato: € 62.886,96

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 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:

€ 6.288,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

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:

€ 49.898,26



Valore stimato (cifra tonda) € 49.900,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Il cespite pignorato appartiene per intero alla società esecutata, pertanto non vi è la presenza di quote indivise.



ELENCO ALLEGATI

Allegato_1: Documenti catastali;

Allegato_2: Titoli di proprietà;

Allegato_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Ravanusa;

Allegato_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_6: Documenti condominiali;

Allegato_7: 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 consulenza tecnica è composta da 12 pagine più allegati, oltre ad essere inviata tramite E-mail alla società esecutata (così come da essa richiesto) ed a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente, viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 11/08/2023

**Il C.T.U.
Arch. Celeste Simone**

