
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 267/2017 R.G.E.

promossa da



nei confronti di



Giudice: Dr.ssa BEATRICE RAGUSA

Creditore procedente: Avv. VALERIA CIANCIMINO

PERIZIA

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Inscritto all'ordine degli Architetti della provincia
di Agrigento al n°652 dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 – 3397277518

e-mail: giovanna.casalicchio@alice.it

pec: giovannamcasalicchio@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.267/2017

promossa da [REDACTED]

nei confronti di [REDACTED]

Giudice: Dr.ssa BEATRICE RAGUSA

Creditore procedente: Avv. VALERIA CIANCIMINO

Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Beni in Agrigento
Piazza don Pino Puglisi n.2, Pal. 2, Monserrato, Agrigento
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE SITA AL TERZO PIANO, IN PIAZZA DON PINO PUGLISI N.2, MONSERRATO, NEL COMUNE DI AGRIGENTO
- B. LOCALE AUTORIMESSA ED ANNESSA CANTINA, DI 31 MQ COMPLESSIVI, SITI AL PIANO TERRA IN PIAZZA DON PINO PUGLISI N.2, MONSERRATO, NEL COMUNE DI AGRIGENTO

Le unità immobiliari in oggetto sono siti nell'edificio D, catastalmente corpo scala B, facente parte di un complesso immobiliare costituito da cinque edifici condominiali contigui ad uso residenziale, siti in Agrigento nella frazione periferica di Monserrato, nella zona a monte posta a nordovest. Gli edifici sono disposti uno di seguito all'altro a formare una specie di arco attorno al piazzale di pertinenza, destinato in buona parte a parcheggio. L'ingresso al lotto avviene dalla Piazza Don Pino Puglisi attraverso un cancello pedonale al civico 2, affiancato da un cancello carrabile di tipo automatico. E' presente anche un secondo ingresso sul lato ovest del lotto, inutilizzato, che si apre lungo una strada in terra battuta denominata "strada Scirè", che conduce alla cava di materiale dell'omonima ditta. I cinque edifici sono stati denominati in progetto con le lettere A, B, C, D ed E procedendo da ovest verso est.

L'edificio D, sito ad est, è costituito da quattro elevazioni fuori terra ed ha una forma planimetrica rettangolare; un ampio e luminoso vano scala centrale serve due appartamenti per piano, con ascensore. Il vano scala ha due accessi uno sul prospetto principale e l'altro sul retro.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione è sito al terzo piano, ed occupa una superficie commerciale di circa mq.143 e una superficie utile residenziale di circa mq 110.

Al piano terra si trovano un locale autorimessa ed una cantina per una superficie commerciale complessiva di circa mq.31. L'autorimessa, con superficie utile di mq 23,30, ha l'accesso carrabile sulla strada condominiale adiacente al prospetto posteriore dell'edificio, oltre l'accesso interno dal vano scala. L'accesso carrabile, dotato di ampia apertura, allo stato attuale risulta rialzato di circa 25 cm rispetto alla strada di accesso condominiale per problemi legati alla stabilità dello spiazzale di pertinenza, il quale nel corso degli anni ha subito un distacco dall'edificio ed un notevole abbassamento rispetto alla quota di calpestio dell'autorimessa. Ai fini della carrabilità tale dislivello potrebbe essere colmato con la realizzazione di un opportuno scivolo. In adiacenza al vano scala, sul prospetto principale, trovasi un piccolo locale cantina a cui si accede attraverso un disimpegno condominiale.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL TERZO PIANO

foglio 98 del comune di Agrigento,

part.lla 579 sub 32 cat. A/2, classe 3, cons. 6,5 vani rendita € 486,76

viale Monserrato n. sn piano 3° scala B

registrato al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale

intestato:

[REDACTED] per la proprietà di 1000/1000

LOCALE AUTORIMESSA CON CANTINA AL PIANO TERRA
foglio 21 del comune di Agrigento,
part.lla 579 sub 21 cat. C/6, classe 2, cons. 31 mq rendita € 170,43
viale Monserrato n. sn piano T scala B
registrato al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale
intestato:

per la proprietà di 1000/1000

Coerenze:

L'unità immobiliare al terzo piano risulta libera su due lati e confina ad est e ovest con aria libera su spazio condominiale, mentre a nord con appartamento di proprietà e con vano scala. E' sovrastante ad appartamento di proprietà e sottostante a sottotetto di copertura.

Il locale autorimessa confina a sud con proprietà e con corridoio che conduce al locale cantina, a nord con vano scala e ad est con spazio condominiale.

Il locale cantina confina ad ovest con spazio condominiale, a nord con vano scala e a sud con proprietà

Nota:

Il riferimento ai punti cardinali di cui fa menzione l'atto di assegnazione ai soci della cooperativa non risulta esatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona suburbana, Monserrato frazione della città di Agrigento

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 4 Km dalla città

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: grande centro commerciale e piccole attività commerciali, oratorio parrocchiale.

3. STATO DI POSSESSO:

Il signor in qualità di proprietario possiede e abita nell'unità immobiliare al terzo piano, possiede il locale autorimessa e la cantina quali pertinenze dell'abitazione.

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. Vincoli urbanistici: nessuno

4.1.4. Altri vincoli:

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: L'accesso carrabile dell'autorimessa, allo stato attuale, risulta rialzato di circa 25 cm rispetto alla strada di accesso condominiale per problemi legati alla stabilità dello spiazzale di pertinenza, il quale nel corso degli anni ha subito un distacco dall'edificio ed un notevole abbassamento rispetto alla quota di calpestio. In merito a tali danni a carico del condominio è in corso la **causa civile n.518/2010** promossa dal signor quale condomino dell'unità immobiliare complanare all'unità oggetto del pignoramento, contro e altri.

La perizia della c.t.u. depositata presso il tribunale di Agrigento il 22/02/2019 espone largamente e nei dettagli la causa dei danni e la situazione attuale; in sintesi si riportano di seguito i dati più significativi:

“Gli edifici sono stati realizzati su un lotto di terreno che alcuni decenni or sono è stato sede di attività di estrazione di blocchi di calcarenite e che è stato successivamente riempito con materiali vari senza che fosse eseguita una adeguata compattazione dei riporti.”

In particolare nel paragrafo 4.1.2 *Sussistenza di lesioni sui fabbricati*, specifica che “Le lesioni interessano tre dei cinque edifici costituenti il complesso, ed in particolare quelli denominati “B”, “D” ed “E”..... E’ stato quindi eseguito il censimento di tutte le lesioni esistenti nei tre edifici. Esse sono risultate di vario tipo e dimensione; da capillari e con sviluppo di qualche decina di centimetri, fino a passanti con larghezza di diversi millimetri e lunghezza dell’ordine di alcuni metri. Le lesioni sono state riscontrate solamente lungo i pannelli delle murature diOMPAGNO o dei tramezzi interni e solo una interessa un elemento della struttura portante.....**Tuttavia, sulla base dei risultati dell’indagine fin qui condotta, sembra potersi concludere che gli edifici siano sostanzialmente stabili e non soggetti ad ulteriori cedimenti**, e che gli spostamenti verticali dei punti sul piazzale (cedimenti lungo l’asse Z), pur presenti, abbiano carattere stagionale, dato che tendono a compensarsi tra il primo ed il secondo periodo di osservazione.

Nel paragrafo 4.2.1 *Rimedi atti a eliminare i danni riportati dai fabbricati e relativo computo metrico*, prosegue specificando che “... lo sviluppo dei cedimenti dei pali ha consentito l’attivazione della componente di portanza di pali dovuta alla punta, pertanto risultano verificate le condizioni di sicurezza. Anche il monitoraggio topografico conferma l’insussistenza di ulteriori cedimenti nel periodo di osservazione. Di conseguenza, **non pare necessario eseguire opere di rinforzo delle fondazioni e per eliminare i danni riportati dai fabbricati sarà sufficiente effettuare la sarcitura delle lesioni e il ripristino delle tinteggiature**”.

Riguardo il piazzale il c.t.u. asserisce inoltre la seguente:

“I cedimenti del piazzale sono stati dovuti al processo di compattazione dei terreni di riporto. Il processo si è sviluppato inizialmente a causa della percolazione delle acque meteoriche provenienti dalla zona a nord est del lotto e alle conseguenti variazioni del contenuto d’acqua nei terreni.”

Concludendo che “Si può quindi ipotizzare che i cedimenti dovuti alla compattazione dei terreni di riporto su cui è stato realizzato il piazzale si siano sviluppati quasi totalmente. **Per tale motivo, di seguito si prevedono i soli lavori di ripristino del piazzale e dei servizi e alcune opere necessarie per limitare l’ingresso di ulteriori acque all’interno dei terreni.**”

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del 28/03/2002 rogato dal notaio Silvio Scaglia rep.n.23255 iscritta ad Agrigento il 03/04/2002 ai nn.5773/482 a favore della [redacted] contro la [redacted] a responsabilità limitata con sede Agrigento gravante sul terreno censito in catasto al foglio 98 part.lle 547 e 556 sul quale sorge l’edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto dell’esecuzione, con annotazione n.7473/594 del 19/03/2007 del frazionamento di mutuo in quote per le varie porzioni immobiliari, per cui sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione grava un importo di €82.633,10 di sorte capitale ed €165.266,20 di montante ipotecario.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare del 21/12/2017 trascritto il 15/01/2018 ai nn.613/506 presso la CC.RR.II. di Agrigento a favore della [redacted] con sede in Firenze e contro il sig. [redacted] sugli immobili oggetto di esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare, ricadente nel lotto 1 del piano di lottizzazione Valchiara, all’interno della zona C2 del P.R.G. di Agrigento; è stato realizzato con C.E. n°143 del 22/11/1999 e successiva variante n°46

del 27/05/2005, riguardante la costruzione di 30 alloggi popolari sul terreno sito in Agrigento in catasto al foglio 98 particelle 539, 541, 547 e 548, in favore della [REDACTED]. La successiva variante del 2008 interessa solo gli edifici A e B.

Per gli edifici C, D ed E in data 4/07/2003 è stato depositato presso il Genio Civile di Agrigento il certificato di collaudo statico ai sensi dell'art.7 L.n.1086/71, con riferimento all'autorizzazione n.44685 del 24/08/2001; inoltre lo stesso ufficio ha rilasciato il certificato di conformità ai sensi dell'art.28 L.n.64/74 prot.22350 del 9/07/2003 (v.allegati).

Ad oggi per gli immobili in oggetto non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune e negli uffici del Genio Civile, ed ha ritirato copia delle suddette concessioni edilizie, elaborati tecnici e certificati.

Il suolo su cui sorge l'edificio è di proprietà della suddetta [REDACTED] che ha realizzato la costruzione di 30 alloggi di tipo economico e popolare, con convenzione edilizia stipulata il 7/03/1997 dal notaio Silvio Scaglia rep.18995/7551 e trascritta ad Agrigento il 3/04/1997 ai nn.5330/4790.

4.3.2. *Conformità catastale*: la distribuzione interna attuale dell'unità immobiliare al terzo piano è **conforme** alla planimetria della scheda catastale relativa.
Lo stesso dicasi per locale autorimessa e per la cantina.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 30,00 al mese

Il condominio non risulta costituito

L'appartamento non è dotato di **attestato di certificazione energetica (APE)** pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione e la classe energetica è F.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Il signor [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare al terzo piano e del locale autorimessa con annessa cantina giusto atto di assegnazione a socio di [REDACTED] el 14/12/2005 rogato dal notaio Silvio Scaglia repertorio n.26750, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 13/01/2006 ai nn. 1386/950 da potere della società [REDACTED]

6.2 Proprietari precedenti

Alla suddetta società [REDACTED] con sede in Agrigento gli immobili suddetti erano pervenuti per aver costruito il complesso edilizio, nel quale essi sono compresi, sul lotto di terreno sito in c/da Monserrato censito al foglio 98 particelle 539, 541, 547 e 548 di complessive are 72.85, acquistato dalla stessa con atto rogato dal notaio Silvio Scaglia il 10/05/1999 repertorio n.20490, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 5/06/1999 ai nn. 9507/8317 da potere della società [REDACTED] con sede in Agrigento.

Alla società [REDACTED] con sede in Agrigento detto terreno censito con le originarie part.ile 191 e 192 è pervenuto giusto atto rogato dal notaio Rosario Marsala il 7/02/1992 repertorio n.23249, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 08/02/1992 ai nn. 3443/3171 da potere [REDACTED]



Descrizione dell'unità immobiliare al terzo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al terzo piano ha un'altezza utile interna di ml.2,70. E' composto da un ampio ingresso-salone di mq 26, da cui si accede ad un soggiorno di mq 16,15 e ad una cucina- pranzo di mq 13,86, adiacente alla quale trovasi un vano lavanderia di mq 6. Sul vano soggiorno una porta divide la zona giorno dalla zona notte attraverso un disimpegno di mq 3,41 che serve un bagno di mq 5, due camere da letto ciascuna di mq 21,23 e di mq 11,63. Quest'ultima camera è dotata di un wc di mq 4,10 ed un ripostiglio di mq 2,90. La superficie utile interna è complessivamente di mq 110,28. L'appartamento ha inoltre un ampio balcone di mq 13,90 sul prospetto ovest, a cui si accede dal salone e dal soggiorno; un secondo balcone trovasi sul prospetto est di mq9,70 con accesso da una camera e dall'adiacente wc.

Superficie utile interna mq 110,28

Superficie lorda mq 131

Superficie utile non residenziale mq 23,60

Totale superficie commerciale mq131+mq 23,60x0,50= mq142,80

Caratteristiche descrittive unità immobiliare al terzo piano

<i>Struttura</i>	intelaiata <i>materiale:</i> cemento armato e solai in latero cemento, <i>condizioni:</i> complessivamente discrete ad eccezione di localizzate lesioni a 45 gradi e orizzontali sui muri di tompagnamento perimetrali in laterizio, in corrispondenza dell'angolo sudovest del vano cucina (v.foto allegate)
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> porte in legno tamburato <i>condizioni:</i> buone
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> alluminio verniciato e avvolgibili, <i>condizioni:</i> buone
<i>Intonaco interno</i>	<i>materiale:</i> gesso con idropittura <i>condizioni:</i> buone
<i>Intonaco esterno</i>	<i>materiale:</i> ai silicati <i>condizioni:</i> buone
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> gres porcellanato, <i>condizioni:</i> buone rivestimento bagno e wc con piastrelle in ceramica
<i>Impianto termico e idro-sanitario</i>	funzionante con radiatori a parete allacciati a caldaia alimentata da bombole a gpl
<i>Impianto elettrico</i>	funzionante. Non è presente dichiarazione di conformità secondo la normativa vigente
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da vasca autonoma interrata nello spazio esterno e mediante serbatoi idrici collocati nel sottotetto per ciascuna unità.

Descrizione del locale autorimessa con annessa cantina al piano terra di cui al punto B

Planimetricamente il locale autorimessa ha una forma rettangolare per una superficie utile di mq 23,30. L'accesso carrabile, dotato di ampia apertura a ribalta, si trova sulla strada condominiale retrostante l'edificio; una porta interna conduce ad un disimpegno condominiale interno collegato all'androne del vano scala, attraverso cui ciascun condomino accede rispettivamente alla propria cantina o box auto. La cantina ha una superficie utile di mq 5,70 circa ed è dotata di finestra che si affaccia sul prospetto principale. L'altezza interna dei locali è di m. 2,40.

Superficie utile interna mq 29

Totale superficie commerciale mq 31

Caratteristiche descrittive del locale autorimessa e dell'annessa cantina

<i>Struttura</i>	Intelaiata <i>materiale:</i> cemento armato, <i>condizioni:</i> complessivamente discrete ad eccezione di localizzate lesioni a 45 gradi e orizzontali sui tramezzi interni visibili dal disimpegno condominiale (v.foto allegate)
<i>Impianto elettrico</i>	Funzionante. Non è presente dichiarazione di conformità secondo le norme vigenti
<i>Infissi interni</i>	porta in legno tamburata
<i>Infissi esterni</i>	ampia porta a ribalta in metallo verniciato
<i>Intonaco interno</i>	gesso

PERTINENZE CONDOMINIALI

A.1. Spazio esterno condominiale

Antistante la schiera di edifici trovasi un spazio condominiale, delimitato da recinzione in muratura sormontata da ringhiera metallica, la cui estensione consente a tutti i condomini la fruizione come parcheggio. E' dotato di ampio cancello carrabile con apertura automatizzata e cancello pedonale.

Caratteristiche Descrittive

Risulta pavimentato con conglomerato bituminoso ed è destinato alla movimentazione e sosta degli autoveicoli; nella zona centrale è presente un ampio marciapiede.

Come già su esposto parte dello spiazzale risulta dissestato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Agrigento

8.3. Valutazioni delle superfici

Nella valutazione si è tenuto in considerazione della tipologia edilizia convenzionata dell'edificio e della sua posizione in una frazione periferica della città, nonché delle rifiniture di medio pregio dell'immobile e dell'ampio spazio condominiale a servizio delle abitazioni.

Pertanto, valutando i prezzi sul mercato di immobili simili, nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'appartamento può essere intorno ad € 600 al mq, ed €450 per il locale autorimessa con annessa cantina.

A tale valore è stata applicata una riduzione del 20% per i dissesti presenti nello spiazzale condominiale e per le lesioni individuate negli immobili oggetto di esecuzione, dando fede alle conclusioni peritali, a cui è giunto il c.t.u. della causa civile tutt'ora in corso, a seguito di approfondite indagini e prove in situ. Come largamente esposto nel paragrafo 4.1.5 in tali conclusioni il tecnico sostiene che gli edifici siano sostanzialmente stabili e non soggetti ad ulteriori cedimenti, che anche il monitoraggio topografico conferma l'insussistenza di ulteriori cedimenti nel periodo di osservazione, che non pare necessario eseguire opere di rinforzo delle fondazioni e che pertanto per eliminare i danni riportati dai fabbricati sarà sufficiente effettuare la sarcitura delle lesioni e il ripristino delle tinteggiature, nonché i lavori di ripristino del piazzale e dei servizi e alcune opere necessarie per limitare l'ingresso di ulteriori acque all'interno dei terreni.

Immobili	Superf.	Valore intero	Valore diritto	
A. unità imm. 3°p.	mq 142,80	€ 85.680,00	1/1	€ 85.680,00
B. locale autorimessa e cantina annessa	mq 31	€ 13.950,00	1/1	€ 13.950,00
				€ 99.630,00

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 € 14.944,00

Riduzione del 20% per presenza dissesti e lesioni € 19.926,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: € 64.760,00

Agrigento li 24 settembre 2019

IL PERITO

Arch.G.M.Casalicchio