

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 75/2021

- ***GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. MATTEO DE NES***
- ***CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DINO RUSSO***
- ***ESPERTO TECNICO DEL GIUDICE: ING. LUIGI MESSINA***

RELAZIONE GENERALE

INTEGRAZIONE
Ordinanza del G.E. del 09/04/2024

Agrigento, 15/aprile/2024

L'E.d.G.
Ing. Luigi Messina



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 75/2021

- **GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. MATTEO DE NES**
- **CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DINO RUSSO**
- **ESPERTO TECNICO DEL GIUDICE: ING. LUIGI MESSINA**

RELAZIONE GENERALE

PREMESSE

In data 31/10/2022 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Agrigento, ritenuta la necessità di nominare un esperto per la stima del compendio pignorato e per il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., aveva conferito il relativo incarico di Esperto del Giudice ai sensi dell'art. 569 comma 1 c.p.c. al sottoscritto Ing. Luigi Messina - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n° 556/A e n. 113 dell'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Agrigento.

Prestato giuramento con formula di rito con dichiarazione scritta depositata agli atti del fascicolo telematico in data 17/11/2022, lo scrivente prendeva possesso di copia della documentazione agli atti.

L'elaborato peritale completo è stato depositato agli atti del fascicolo telematico in data 20/11/2023.

In data 09/04/2024 il G.E. dott. Matteo De Nes emanava ordinanza con la quale veniva richiesto al CTU l'integrazione degli atti depositati al fine di tenere conto nei valori di stima dei Lotti del costo necessario per la redazione dell'APE.

Per quanto sopra si redige la presente Relazione generale integrativa.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1 ANALISI DEL FASCICOLO

Ad originaria iniziativa di [REDACTED]

[REDACTED]

tutti rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED] con atto del 21/06/2021, notificato il 22/06/2021, trascritto al Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Agrigento con nota n. 56 del 13/07/2021 al n. 12234 del Reg. Gen. e al n. 10514 del Reg. Part., erano stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni appartenenti all'esecutato signor [REDACTED] C.F. [REDACTED]:

ELENCO IMMOBILI PIGNORATI			
N.	Immobile	Catasto Urbano	
		Foglio	Particella/Sub
1	Appartamento A/2 in Favara (Ag) via Pier Paolo Pasolini Piano Secondo-6,5 vani di superficie totale mq 150, rendita € 436,41;	44	1146/6
2	Appartamento A/2 in Favara (Ag) via Pier Paolo Pasolini Piano Secondo-8,5 vani di superficie totale mq 154, rendita € 570,68;	44	1146/7

I titoli vantati dai creditori, quali parti civili in procedimenti penali, sono costituiti da:

- Sentenza n. 754/2013 del 31.03.2014 conclusiva del giudizio di I grado R.G. n. 12112009 presso il Tribunale di Catanzaro, Sez. I Penale, munita di formula esecutiva in data 21.01.2015;
- Sentenza n. 1277/16 del 28.07.2016 conclusiva del giudizio d'appello R.G. n. 2151/2014 presso la Corte d'Appello di Catanzaro, Sez. I Penale, munita di formula esecutiva in data 25.11.2020.

1.2 INDIVIDUAZIONE FISICA DEI BENI

Espletate le indagini presso l'Agencia del Territorio di Agrigento ai fini dell'acquisizione della documentazione aggiornata di carattere ipocatastale si è proceduto alla individuazione fisica dei beni staggiti (*Allegato 1 della Relazione Generale*) riscontrando in particolare, oltre la mappa al catasto terreni, l'Elaborato planimetrico dell'edificio condominiale di più elevazioni fuori terra al quale si appartengono le due diverse uu.ii. pignorate e, nel dettaglio, le loro relative planimetrie di accatastamento e le visure aggiornate.

Ciò posto, si rileva che la descrizione delle unità immobiliari fornita nell'atto di pignoramento con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta esatta ed in ogni caso idonea all'inequivoca identificazione ed individuazione dei beni staggiti.

Dalla documentazione versata in atti e a seguito delle indagini espletate sui luoghi con l'esecuzione delle operazioni peritali di accesso con acquisizione alla procedura delle uu.ii. staggite, si è evidenziato il loro seguente stato di possesso:

- Immobile particella 1146 sub 6:

occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento il 22/12/2014 al n. 1615 Serie3, al signor [REDACTED]
[REDACTED]

- Immobile particella 1146 sub 7:

occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento il 22/12/2014 al n. 1615 Serie3, al signor [REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto sopra e in definitiva, per entrambe le uu.ii. staggite:

- lo stato giuridico riconduce la titolarità delle u.i. staggite alla Ditta eseguita per titolo di proprietà all'intero per 1000/1000;
- lo stato di possesso e detenzione degli immobili è di soggetti privati terzi che li occupano in forza di titolo costituito dai predetti contratti di locazione.

1.3 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano in testa all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (Ag) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per l'intera proprietà per la quota di 1000/1000.

Risultano pervenuti allo stesso come segue:

- 1) Con atto notarile pubblico rogato in Notaio Sergio Tripodo di Palermo il 12/07/1999, rep. n. 16798, trascritto presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 30/08/1999 ai nn. 14454 del Reg. Gen. e 12601 del Reg. Part. contro [REDACTED]
[REDACTED]

l'esecutato aveva acquistato l'intera piena proprietà di un opificio industriale categoria D1 identificato in catasto urbano di Favara al Foglio 44, Particelle 1 e 93;

- 2) Con Concessione edilizia comunale n. 53/2007 rilasciata dal Comune di Favara in data 22/04/2007, trascritta presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento con nota n. 25 del 07/04/2008, ai nn. 8968 del Reg. Gen. e 6421 del Reg. Part., l'esecutato XXXXXXXXXX ha assentito all'autorità comunale il progetto di *“Demolizione, ricostruzione e sopraelevazione di un fabbricato sito in via Pio la Torre, ricadente in zona B1 di PRG”*, distinto in catasto urbano al Foglio n. 44 Particelle n. 1 e 93. La fabbrica autorizzata si compone di piano seminterrato, terra, primo e secondo da destinare ad attività commerciale e residenziale. In particolare risulta annotata la prescrizione speciale, sull'area specificatamente delimitata, il vincolo permanente di destinazione e utilizzazione a parcheggio, come da atto in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di costituzione di vincolo di destinazione in favore del Comune di Favara (Ag) in Notaio Sergio Tripodo di Palermo del 19/04/2007, rep. n. 84681, trascritto presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento con nota n. 81 del 19/06/2007, ai nn. 17010 del Reg. Gen. e 10990 del Reg. Part.;
- 3) Con successiva Concessione edilizia n. 143/2011 del 17/11/2011 il Comune di Favara ha autorizzato la variante ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 per *“Le difformità realizzate alla concessione edilizia n. 53/2007”*;
- 4) Con ulteriore Concessione edilizia n. 46/2013 del 31/07/2013 il Comune di Favara ha autorizzato alla concessione edilizia n. 143/2011 in precedenza rilasciata per *“Il cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra, per la diversa distribuzione- degli spazi interni, lo spostamento dell'area asservita a parcheggio a servizio degli appartamenti posti ai piani superiori, la variazione delle pensiline dei balconi, la diversa distribuzione degli spazi e cambio destinazione d'uso del piano terzo da vano tecnico ad appartamento e realizzazione di una tettoia da adibire a parcheggio in via Pio La Torre.”*;
- 5) Con ultimo atto edilizio SCIA Prot. n. 51215 del 27/11/2017 l'esecutato ha assentito all'Autorità comunale il progetto per: *“Il frazionamento in due unità immobiliari del piano seminterrato con cambio ad uso commerciale di una unità e cambio d'uso da magazzino a civile abitazione di una unità immobiliare posta a piano terra in un edificio sito tra la via Pier Paolo Pasolini, via Pio La Torre e via Fontana degli Angeli”*. Per detta SCIA è stata data di comunicazione di fine lavori al Comune di Favara, assunta la protocollo comunale con n. 248 del 13/02/2018.

Per quanto sopra riportato, in forza dei titoli su specificati, gli immobili pignorati sono stati edificati in proprio dall'esecutato su area di proprietà esclusiva all'intero.

2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE

2.1 Regolarità urbanistico/edilizia

L'edificazione dell'intero fabbricato del quale fanno parte le uu.ii. pignorate è stata effettuata in proprio dall'esecutato su area di sua piena proprietà in forza dei titoli edilizi in precedenza esposti al paragrafo 1.2 di provenienza dei beni ed è stata regolarmente assentita all'Autorità comunale – Comune di Favara , talché le uu.ii. staggite devono ritenersi in regola con le norme di carattere urbanistico/edilizio.

2.2 Regolarità catastale

Operato il raffronto tra le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio - Catasto Urbano - di Favara (Ag) e lo stato di fatto, si è rilevato l'esatto allineamento.

Per quanto sopra le uu.ii. sono da ritenersi aventi piena regolarità di carattere catastale.

2.3 Giudizio di libera commerciabilità dei beni

Per quanto sopra osservato, verificata la legittimità urbanistico edilizia dell'edificazione degli immobili staggiti e la regolarità delle registrazioni catastali, ai sensi degli artt. 17 e 40 della legge 47/1985 e dell'art. 46 del d.p.r. 380/2001, può affermarsi che le unità immobiliari pignorate sono libere da pregiudizi di libera commerciabilità.

3. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono entrambe poste al piano secondo di uno stabile comune di più elevazioni fuori terra edificato in zona dell'abitato del Comune di Favara che ricade, secondo la destinazione assegnata dal vigente strumento urbanistico PRG, all'interno delle Zone "B" (Art. 18 delle N.T.A.) ed in particolare in "Zona B2 -Tessuti urbani completati e/o in via di completamento", (N.T.A. art. 19) nella quale sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche.

La zona di edificazione è posta a sud/est del centro abitato e ha, genericamente, le caratteristiche proprie di cintura urbana semiperiferica, completa nella urbanizzazione primaria e sufficientemente fornita in quelle di carattere secondario, con presenza prossima di servizi quali supermercato, uffici comunali, tabacchi, attività commerciali di varia tipologia.

Lo stabile comune al quale si appartengono le uu.i.. pignorate risulta posizionato

all'incrocio tra le vie Pio la Torre, Fontana degli Angeli e Pier Paolo Pasolini sulla quale insiste, al civico n. 3, l'effettivo accesso alle unità residenziali per tramite androne e vano scala condominiali.

Dette parti comuni, che fanno parte di quelle di cui all'art 1117 c.c. che con la vendita forzata sono trasferite insieme all'unità immobiliare staggita, si presentano in ottimo stato d'uso e manutenzione con discreto pregio delle finiture, evidenziandosi la presenza di portone in legno e di segati di marmo a pavimento ed a pareti a mò di boiserie.

Lo stabile è munito di ascensore che però risulta con uso privato riservato solo ad alcune unità immobiliari dell'edificio comune; uso dal quale sono esclusi i due appartamenti staggiti.

Il fabbricato comune edificato si presenta con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento e murature in mattoni forati di laterizio di diverso spessore e intonaco cementizio; la finitura è in gesso nel caso delle pareti interne alle uu.ii. e in intonaco minerale in tonalità chiara per le murature esterne di prospetto.

Per la più dettagliata descrizione e distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari pignorate si rimanda ai singoli fascicoli dei lotti.

Sotto il profilo estimativo, si dà conto che la già nota e più che rilevante crisi economico finanziaria dell'ultimo decennio che ha riverberato pesantemente i propri effetti soprattutto sul mercato immobiliare, ha determinato la forte riduzione delle transazioni e condizionato un forte ribasso dei singoli valori attribuiti ai cespiti.

Oggi l'ulteriore penalizzazione del settore è derivante dal forte rialzo dei tassi di interesse e dei mutui che nell'ultimo periodo hanno raggiunto il record degli ultimi dieci anni attestandosi, a tasso fisso, intono al 4-5%, con evidenti nefaste conseguenze di forte contrazione della platea dei finanziamenti, sferzando un duro colpo al già asfittico mercato immobiliare, già pesantemente provato dagli esiti e dalle conseguenze economiche della pandemia.

Tutto questo trova riscontro nell'indagine del locale mercato immobiliare effettuata attraverso la consultazione delle agenzie ufficiali di intermediazione immobiliare operanti sulla piazza di Favara (Ag) con successivo raffronto con le notizie desumibili dalla banca dati ufficiale dell'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio.

L'eseguita indagine di mercato, confermata dal riscontro degli ultimi valori OMI disponibili, ha certificato, in generale, valori venali di compravendita abbastanza variegati nella zona in interesse legati, soprattutto, alla data di edificazione più risalente nel tempo o più recente.

I valori riscontrati risultano ricompresi nella forbice tra 400,00 e 600,00 €/mq; valori medi di mercato per i quali, ovviamente, si registrano sensibilissime oscillazioni a seconda del grado di pregio delle finiture interne e degli stabili ai quali si appartengono le unità immobiliari.

Il valore venale più elevato è sicuramente riferibile agli interventi costruttivi più recenti, con le edificazioni caratterizzate da standard più moderni, sia sotto il profilo distributivo degli spazi interni, sia, ed anche con maggiore peso, in ragione delle caratteristiche di finitura dei prospetti e degli spazi comuni condominiali, con intuitivo e significativo ulteriore peso recato dalla sicura assenza, a breve, di interventi manutentivi condominiali di carattere straordinario, in taluni casi di rilevante impegno finanziario.

In definitiva per le dette più recenti edificazioni, tra le quali annoverare le unità immobiliari staggite, a giudizio dello scrivente, può farsi riferimento ad un valore medio di riferimento di mercato di circa €/mq 600,00.

Ulteriore analisi del plausibile valore di mercato delle unità immobiliari in stima è stata effettuata con metodo finanziario di capitalizzazione dei redditi, essendo infatti disponibile proprio per le abitazioni pignorate il reddito fruibile attraverso la locazione in atto.

Il canone medio mensile risulta di 300,00 €/mese che per una superficie commerciale media di mq 150 determina un valore unitario di € 2,00 che trova corrispondenza in fascia bassa, nella forbice dei valori medi di 2,00/3,00 €/mese*mq individuata presso la banca dati dell'Osservatorio immobiliare presso l'Agenzia dell'Entrate.

Operando con detto metodo capitalizzazione del reddito, il Valore Venale Medio VVM risulta determinato pari a: $VVM = RN/r$ con r saggio percentuale di capitalizzazione e RN Reddito Netto ricavato dal Reddito Lordo RL con l'applicazione di una detrazione d (%) che in percentuale è mediamente rappresentativa delle varie voci di spesa che sono a carico del proprietario ed ovvero: per gestione ed amministrazione, sfitti ed inesigibilità, manutenzione straordinaria, ammortamenti e imposizioni fiscali (IMU) con detta ultima voce, predominante tra i costi passivi del comparto immobiliare che assorbe, nel caso di specie, più di due mensilità.

Assunto mediamente $r = 3,5\%$ e $d = 30\%$ sulla scorta dei detti due valori unitari di 2 o 3 €/mq mese, si ottengono per appartamento di superficie commerciale media di mq 150 i valori seguenti:

$$2,0 \text{ €/mq mese: } VVM = 300,00 * 12 * 0,70 / 0,035 = € 72.000,00$$

$$3,0 \text{ €/mq mese: } VVM = 450,00 * 12 * 0,70 / 0,035 = € 108.000,00$$

Il valore venale medio ottenuto con metodo finanziario fornisce $(72.000+108.000)/2 = € 90.000,00$ ovvero $€ 90.000,00/150 \text{ mq} = €/mq 600,00$ che risulta in definitiva confermato quale valore medio commerciale unitario di compravendita assunto per la determinazione del valore venale di libero mercato delle uu.ii. pignorate.

4. LA PRESTAZIONE ENERGETICA DELLE UU.II. PIGNORATE

In ordine alla certificazione energetica delle abitazioni, rammentato che le unità immobiliari sono concesse in locazione con regolare contratto registrato presso la Agenzia delle Entrate di Agrigento, si osserva:

- per il subalterno 6:

è indicato in seno al contratto di locazione il rilascio in data 26/06/2015 dell'attestato di prestazione energetica (APE) redatto da tecnico abilitato iscritto all'Albo dei certificatori energetici della Regione Siciliana con n.7353, con il quale il subalterno in parola risulta classificato in "Categoria F" con prestazione energetica globale di 114,3 kWh/mq*anno. Non è stato possibile reperire presso l'esecutato né copia della predetta certificazione, né copia dell'obbligatorio libretto di impianto di cui al DPR 16/04/2013 n. 74, relativo alla caldaia murale alimentata gas GPL presente in dotazione all'unità immobiliare e pertanto, come espressamente chiarito con parere MISE dell'agosto 2016, non risulta possibile redigere attestazione APE per l'u.i. in parola, proprio a causa dell'assenza del libretto di impianto.

- per il subalterno 7:

in seno al contratto di locazione non è fatta alcuna menzione alla prestazione energetica dell'u.i.; tenuto conto, anche in questo caso, del mancato reperimento del libretto di impianto relativo alla caldaia murale a gas GPL presente in dotazione all'u.i., analogamente alla unità immobiliare precedente, non può procedersi a redazione di attestazione di prestazione energetica per il subalterno 7 in parola.

Relativamente alla certificazione di prestazione energetica si prevedono e si portano in detrazione i costi da sostenersi costituiti dalle spese tecniche per la redazione dell'attestato, valutate nella misura di € 500,00 per ciascun Lotto.

Per la descrizione e la valutazione economica dettagliata delle uu.ii., si rimanda ai singoli fascicoli dei Lotti per i quali, per ciascuno, si sono redatti gli elaborati sotto indicati:

- ALL. X.1: Relazione di stima Lotto X;
- ALL. X.2: Elaborato Fotografico Lotto X;
- ALL. X.3: Documentazione catastale Lotto X

- ALL. X.4: Elaborati grafici Lotto X;
- ALL. X.5: Allegati documentali Lotto X;

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

5.1: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

5.1.1 Oneri di natura condominiale:

i due immobili staggiti, Lotto 1 (particella 1146 - sub 6) e Lotto 2 (particella 1146 - sub 7), fanno parte di fabbricato comune costituito da più unità immobiliari giuridicamente non costituite in condominio.

Su di esse, per quanto potuto appurare, non gravano spese condominiali insolute riferibili all'ultimo quinquennio da porre a carico dell'acquirente e non risulta inoltre alcuna deliberazione che determini spese condominiali di carattere straordinario.

5.1.2 Regolarizzazioni di natura urbanistico/edilizia:

Sulle unità immobiliari staggite di cui ai Lotti 1 e 2 non grava alcuna spesa di regolarizzazione urbanistico/edilizia.

5.1.3 Regolarizzazioni di natura catastale:

Sulle unità immobiliari staggite di cui ai Lotti 1 e 2 non grava alcuna spesa di regolarizzazione catastale.

5.2 ALTRE FORMALITÀ O VINCOLI GIURIDICI:

Sulle u.i. staggite Lotti 1 e 2 risulta:

- 1) Trascrizione verbale pignoramento immobiliare rep. n. 995 del 09/05/2021 della parte esecutante nella procedura in corso, all'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentazione nota n. 99 del 09/06/2021, Reg. Generale n. 9839, Reg. Particolare n. 8541, in favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] C.F. [REDACTED].

La cancellazione è carico della procedura.

- 2) Trascrizione verbale pignoramento immobiliare rep. n. 1282 del 21/06/2021 della parte esecutante nella procedura in corso, all'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentazione nota n. 56 del 13/07/2021, Reg. Generale n. 12234, Reg. Particolare n. 10514, in favore [REDACTED]

[REDACTED]

Quanto riportato nella presente Relazione Generale trova in dettaglio conferma, per ciascun Lotto, nei singoli Fascicoli di stima costituiti dagli elaborati sotto precisati.

ELABORATI DELLA PERIZIA DI STIMA:

A) Relazione Generale

B) Allegati alla Relazione Generale:

- Individuazione dei beni staggiati;
- Documentazione comune ai lotti.

C) Fascicoli di Stima:

- **LOTTO 1:**
 - ALL. 1.1: Relazione di stima Lotto 1
 - ALL. 1.2: Elaborato Fotografico Lotto 1
 - ALL. 1.3: Documentazione catastale Lotto 1
 - ALL. 1.4: Elaborati grafici Lotto 1
 - ALL. 1.5: Allegati documentali Lotto 1
- **LOTTO 2:**
 - ALL. 2.1: Relazione di stima Lotto 2
 - ALL. 2.2: Elaborato Fotografico Lotto 2
 - ALL. 2.3: Documentazione catastale Lotto 2
 - ALL. 2.4: Elaborati grafici Lotto 2
 - ALL. 2.5: Allegati documentali Lotto 2

In fede.

Agrigento, 15/aprile/2024

