

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA DEL CTU

Causa R.G.E. n. 69/2020

G.E. Dott.ssa Vitalba Pipitone

I LUOGHI Comune di Naro

CREDITORE PROCEDENTE

omissis

ESECUTATO

omissis



IL C.T.U.

Geom. Santo Alaimo

Via Confalonieri n. 25

AGRIGENTO

Tel. 0922529138 – 3494020944

Mail santalaimo@libero.it

Pec. santo.alaimo@geopec.it



Indice

PREMESSA.....	PAG. 3
I QUESITI.....	PAG. 3
LE OPERAZIONI PERITALI.....	PAG. 4
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....	PAG. 4 A 20
<i>INDIVIDUAZIONE DEL BENE</i>	
<i>REGOLARITÀ DEL BENEI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO/CATASTALE</i>	
<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	
<i>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</i>	
<i>ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI</i>	
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E STIMA.....	PAG 21 A 26
CONCLUSIONI	PAG. 27
ALLEGATO FOTOGRAFICO.....	PAG.29 A 35
ELENCO ALLEGATI.....	PAG.36



Premessa

In data 04/04/2022 l'ill.mo G.d.E. dott.ssa Vitalba Pipitone nominava CTU lo scrivente geom. Santo Alaimo con studio in Agrigento nella via Confalonieri n. 25, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Agrigento al n. 2214, lo stesso con la nota del 13/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare R.g.e. 69/2020.

a) Quesiti

L'ill.mo G.d.E. dott.ssa Vitalba Pipitone affidava al C.T.U. l'incarico ponendo i quesiti previsti dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.

b) Fasi delle operazioni peritali

A seguito della nomina a CTU si è proceduto ad estrarre copia della documentazione presente all'interno del fascicolo di Cancelleria per esaminare gli atti inerenti al procedimento.

I beni sono pervenuti all'esecutato *omissis* in virtù di successione testamentaria del sig. *omissis*, deceduto il *omissis*, come da denuncia di successione menzionata nella certificazione notarile sostitutiva in atti.

Il giorno 18/04/2022 alle ore 17:00 lo scrivente si recava presso i luoghi oggetto delle operazioni peritali, sito nel Comune di Naro (AG) nella via De Castellett n. 25.

L'esecutato ha consentito l'accesso all'immobile che risulta abitato stabilmente dallo stesso e dalla sua famiglia.

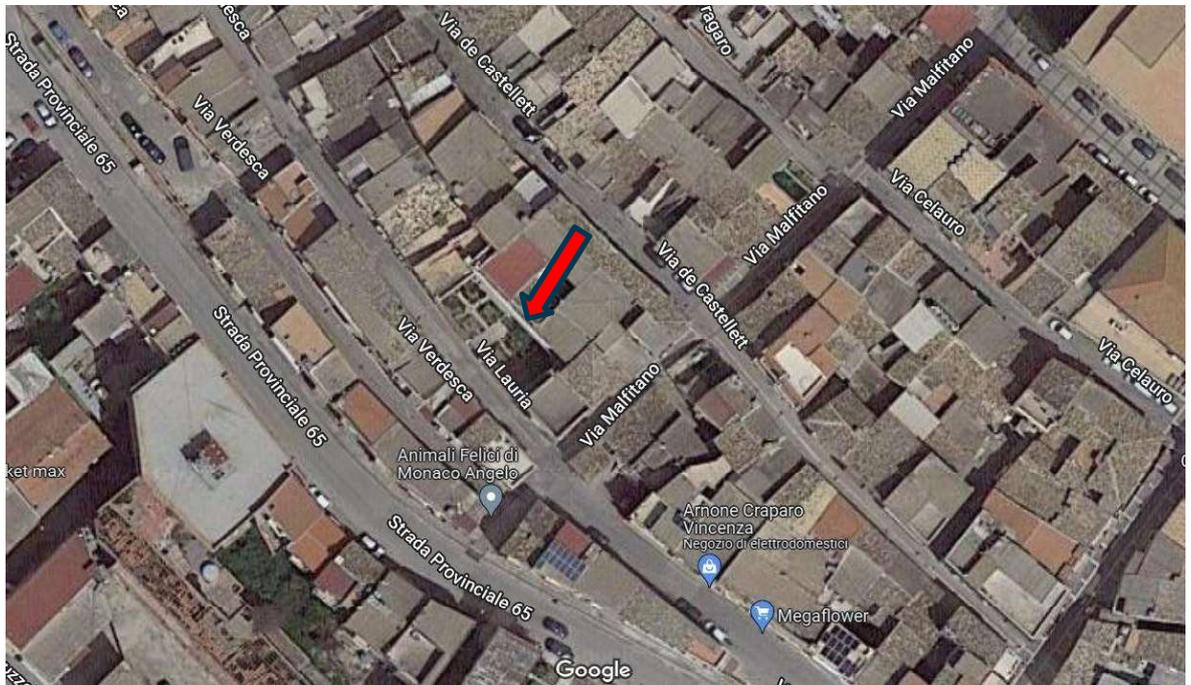
Si è quindi proceduto al rilievo metrico, visivo e fotografico del bene. Dopo le operazioni di rito e la stesura del verbale di sopralluogo le operazioni sono terminate.



in data 21/05/2022 si è proceduto a fare un accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Naro (AG)

In data 20/06/2022 sono state fatte le ispezioni catastali con estrazione di copia delle visure, estratto di mappa e piante catastali dei due immobili. Tuttavia a causa di alcune incongruenze urbanistico/catastali si è dovuto procedere ad eseguire un secondo sopralluogo in data 12/12/2022.

Vista aerea



c) Descrizione dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due e facenti parte dello stesso fabbricato:

1. IMMOBILE 1 Piena proprietà 1000/1000, di un appartamento, in Naro (Ag), via Castellett n. 25, piano primo. Distinto in catasto al foglio 64 particella 986 sub 3, Cat. A/2, vani 13,5”.
2. IMMOBILE 2 Piena proprietà per 1000/1000 di un Immobile magazzino sito a Naro (Ag), via Castellett n. 23,25 piano Terra. Distinto in catasto al foglio 64 particella 986 sub 2, Cat. C/2, mq 125.



Per meglio introdurre e capire la natura del cespite è utile contestualizzarlo con brevi cenni storici.

Il "Palazzo Lauria" nome storico dell'immobile di cui fanno parte i beni oggetto di stima è stato costruito, nell'attuale configurazione architettonica, nel XIX sec, probabilmente sulle preesistenti mura medievali abbattute che cingevano la città antica.

Esso, si colloca infatti sull'estremo limite meridionale delle mura medievali, ove sorgeva la porta della Trinità, che nell'anno 1480 mutò il nome in porta d'oro.

Da ricerche documentali eseguite presso la soprintendenza beni culturali ed ambientali di Agrigento, il palazzo sarebbe stato costruito intorno al 1840.

Si tratta di un edificio a tre elevazioni fuori terra; di forma complessivamente regolare, e che occupa circa la metà orientale dell'isolato cui appartiene.

Mentre il lato occidentale è condiviso con altri edifici limitrofi, gli altri tre sono prospicienti pubbliche vie.

Il prospetto nord sorge su via De Castelletti, quello est su via Malfitano, mentre il prospetto sud si affaccia su via Verdesca .

Esternamente si mostra nella sua monolitica volumetria in modo compatto ad eccezione dei due angoli, il sud est e l'ovest, in cui l'inserimento di due corpi più bassi determina un certo alleggerimento della rigidità formale del volume principale.

L'accesso ai suoi spazi interni avviene, in modo diretto, da nord attraverso un vano ad arco a tutto centro, mentre la parete meridionale, arretrandosi parzialmente, dà spazio ad un piccolo



giardino protetto da un alto muro con cancello attraverso cui si accede ad altro vano d'accesso, aperto ad ogiva sulla parete liscia.

La struttura dell'edificio è costituita da muratura a sacco con malta di calce e pietra calcarenitica bioclastica del luogo e varia pezzatura, strutturalmente contenuta entro cantonali in pietra dello stesso litotipo lavorata a concio squadrato.

Allo stato attuale la struttura è priva di ascensore, pertanto l'accesso ai due piani superiori è possibile soltanto dal vano scala condominiale.

Vista da via De Castellett INGRESSO



Foto 1





Foto 2

d) Conformità Urbanistica complessiva

Come da documentazione acquisita ed allegata in perizia *il fabbricato ha valore storico* come sancito dal Decreto n. 6944 del 01/07/1998 emesso dall'Assessorato ai beni Culturali della Regione Sicilia, con il quale l'immobile viene sottoposto a vincolo di tutela delle cose di interesse storico ed artistico ai sensi della legge 1089/1939.

Come sopraccitato, essendo la sua epoca di costruzione antecedente al 1° settembre 1967 cioè prima dell'entrata in vigore della legge 765/1967, l'immobile potrebbe ritenersi legittimo anche se privo di documentazione tecnica.

Tuttavia è stata riscontrata un'incongruenza, nello specifico, un "appendice" di fabbricato costruita sicuramente in tempi più recenti rispetto all'epoca di costruzione del palazzo, come visibile ed evidenziato nella **Foto 3** in basso.





Foto 3

La porzione di fabbricato sicuramente eretta in appoggio alla struttura storica originaria è probabilmente stata costruita prima dell'anno 1977 e della Legge 10, questo si evince dall'assenza di concessione edilizia in sanatoria o da procedimenti sanatori in corso.

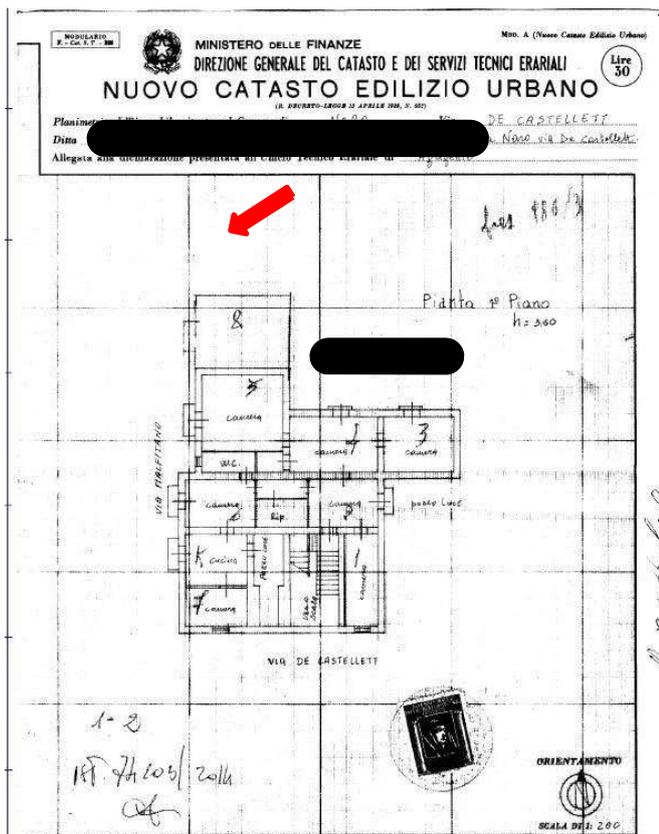
Ne consegue che in catasto, nella ***pianta catastale*** non risulta inserita correttamente la porzione costruita successivamente.

Come indicato nello schema che segue, in cui la freccetta evidenzia la porzione non censita in catasto.

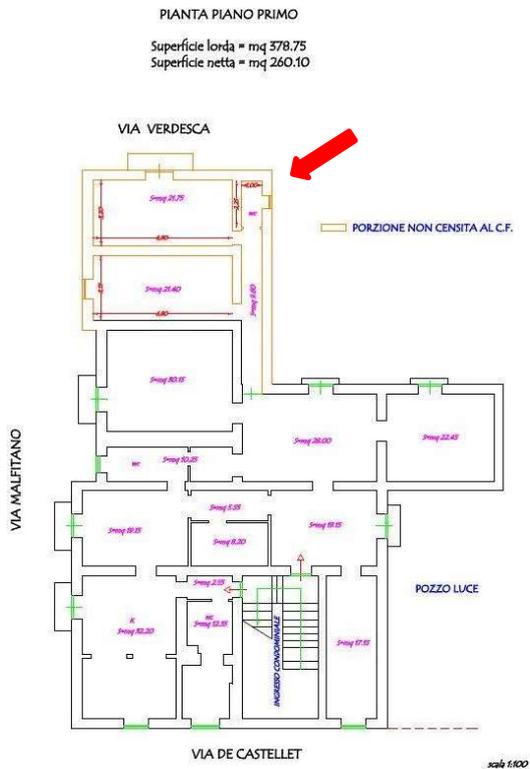
Porzione di fabbricato che potrà comunque essere inserita con apposita pratica di aggiornamento catastale con un costo stimato in € 1.000,00.



Pianta catastale



Pianta stato di fatto



L'immobile è comunque in possesso dei requisiti previsti dalla Legge del 5 agosto 1978 n. 457 (Bosetti e Gatti) che regolano le norme per le abitazioni di uso residenziale.

E regolarmente allacciato alla rete fognaria comunale e alla rete idrica.

Rispetta le altezze interne previste per la civile abitazione.

Come si evince dalla nota n. 12377 del 15/09/2022 rilasciata dalla Polizia Municipale del Comune di Naro su richiesta dello scrivente.

Non vi sono denunce,verbali e pendenze che interessino l'immobile in oggetto.

Prescrizioni PRG – Piano particolareggiato centro storico

Il fabbricato, ricade nella zona 'A' omogenea del P.R.G. del Comune di Naro, nel suo complesso costituisce il nucleo antico residenziale della città e per essa sono previste destinazioni di uso analoghe a quelle attuali.

I Piani Terra degli edifici esistenti o di futura realizzazione possono essere destinati ad uso commerciale o di servizio per le attività turistiche. La zona 'A' costituisce zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978. Lo strumento attuativo del Centro Storico dovrà prevedere la possibilità di destinazione d'uso alberghiera di singole unità immobiliari, di gruppi di esse o di più isolati, in modo che il centro storico possa assumere la caratterizzazione di "Paese-Albergo".

Sono comunque consentite previo autorizzazione, le manutenzioni per lo stato conservativo dei luoghi.



e) Conformità Catastale IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

L'immobile appartamento, sito in Naro (Ag), via Castellett n. 25, piano primo. Distinto in catasto al foglio 64 particella 986 sub 3, Cat. A/2, vani 13,5" con una rendita catastale di € 941,24

Per Immobile di uso residenziale A/2 si intendono tutte le unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati destinati alla civile abitazione.

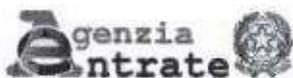
Come risulta dai certificati catastali l'immobile è pervenuto all'esecutato per successione testamentaria a causa di morte insieme all'usufruttuaria *omissis* (madre) con atto del 23/08/1984.

Fermo restando quanto già esposto al paragrafo precedente (d) su una incongruenza urbanistica e catastale.

Non vi sono variazioni catastali sostanziali oltre ai passaggi di proprietà ante ventennio sopra descritti e una modifica della toponomastica del numero civico risalente al 2013 che varia il numero civico del portone di ingresso dal 23 all'attuale numero 25



Visura catastale storica appartamento



Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/06/2022
Ora: 11:49:11
Numero Pratica: AG0052291/2022
Pag: 5 - Fine

- ▶ 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a NARO (AG) il [REDACTED]
☐ dal 05/05/1978 al 01/08/1979
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)
- ▶ 3. [REDACTED]
☐ dal 05/05/1978 al 01/08/1979
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)
- ▶ 4. [REDACTED]
☐ dal 05/05/1978 al 01/08/1979
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 5)
- ▶ 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a NARO (AG) il 07/12/1946
☐ dal 01/08/1979 al 23/08/1984
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 6)
- ▶ 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a [REDACTED] il
13/06/19[REDACTED]
☐ dal 01/08/1979 al 23/08/1984
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 6)
- ▶ [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a NARO (AG) [REDACTED]
☐ dal 23/08/1984
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 7)
- ▶ 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
☐ dal 23/08/1984
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

6. Atto del 01/08/1979 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Sede AGRIGENTO (AG)
Repertorio n. 61043 Sede AGRIGENTO (AG)
Registrazione n. 4476 registrato in data 10/08/1979 -
Voltura n. 266.1/1979 in atti dal 06/10/1992

7. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 23/08/1984 Sede CANICATTI' (AG)
Registrazione n. 104 registrato in data 22/02/1985 -
Voltura n. 216.1/1985 in atti dal 06/10/1992

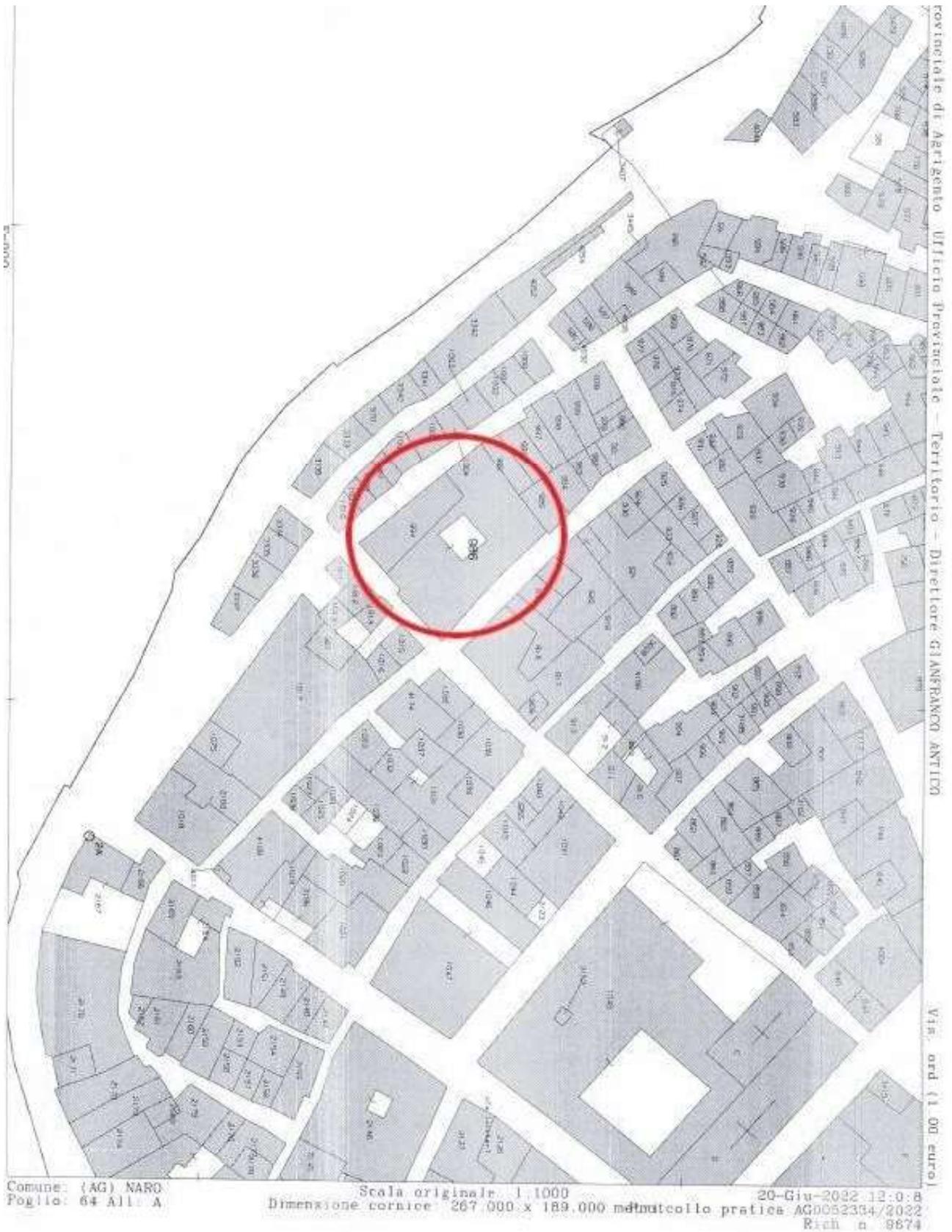
Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Agrigento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 9670 del 20/06/2022
Richiedente: GEOM. ALAIMO

Tributi speciali: Euro 1,00



Mappa Catastale foglio 64 – particella 986



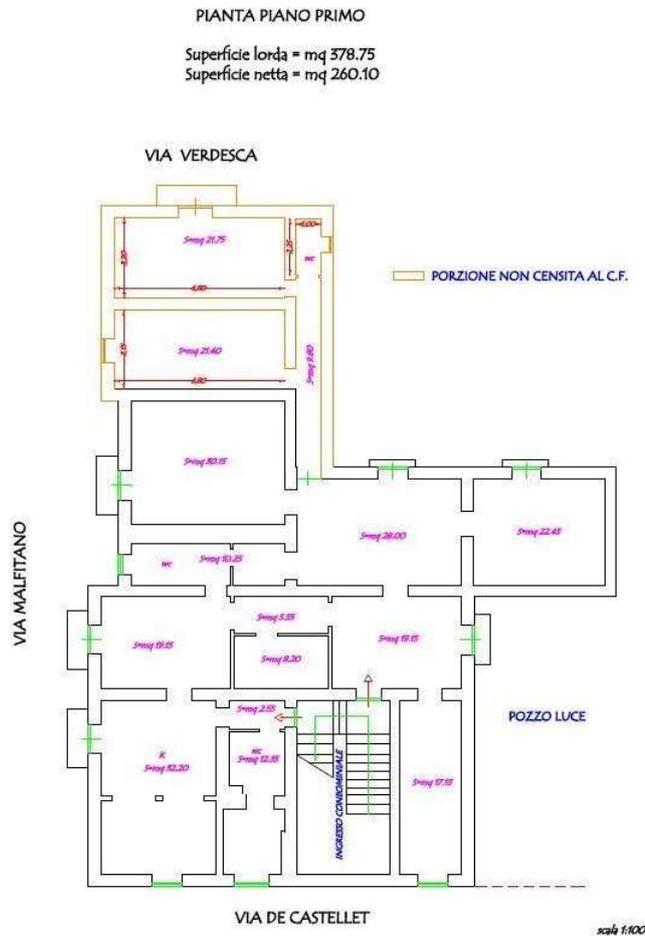
f) Descrizione interna appartamento

L'appartamento ha una superficie complessiva coperta di 260 mq suddiviso in 14 ambienti, l'altezza interna è di 3,60 m.

L'accesso avviene dalla scala condominiale, arrivando al piano primo. L'ingresso dell'appartamento è nella zona cucina/pranzo che ha una superficie di 32,00 mq circa con una sufficiente illuminazione naturale assicurata da un balcone ed una finestra che si affaccia sulla via De Castellett vi sono tre servizi igienici, due ripostigli, e tre camere da letto.

L'immobile in questione è caratterizzato dalla quasi totale assenza di disimpegni, caratteristica tipica degli immobili del XIX secolo che prevedevano il susseguirsi di ampi locali per l'accesso alle varie stanze.

Pianta appartamento stato attuale



Le rifiniture interne sono comunque normali, non di recente ristrutturazione.

I pavimenti sono rivestiti in ceramica con piastrelle di colore e dimensioni che cambiano nei diversi ambienti.

Le pareti sono gessate e pitturate con colori tenui, risultano asciutte e salubri in quasi tutta la casa ad eccezione di due ambienti:

Il bagno posto all'ingresso dell'immobile che presenta copiose infiltrazioni presumibilmente provenienti dal terrazzo soprastante e di proprietà di altra ditta.

E una camera da letto posta nella porzione di fabbricato non censita dal catasto che presenta infiltrazioni su una parete prospiciente la via Verdesca.

Gli impianti elettrico ed idrico sono funzionali ed adeguati all'uso per cui l'immobile è destinato.

Gli infissi esterni sono in legno, composti da ante a vetri e persiane di colore marrone scuro.

Non vi è riscaldamento centralizzato o punti radianti nei vari ambienti.

Il prospetto esterno composto da pietra messa in opera con malta di calce è in condizioni funzionali sufficienti, ma vanno attenzionate le mantovane e alcune parti che in un futuro prossimo potrebbero necessitare di manutenzione.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica, ma dalle sue caratteristiche costruttive si pone sicuramente tra le classi più basse, essendo particolarmente energivoro



Foto rappresentative del bene pignorato

Ingresso cucina



Foto 4

Area bar - disimpegno

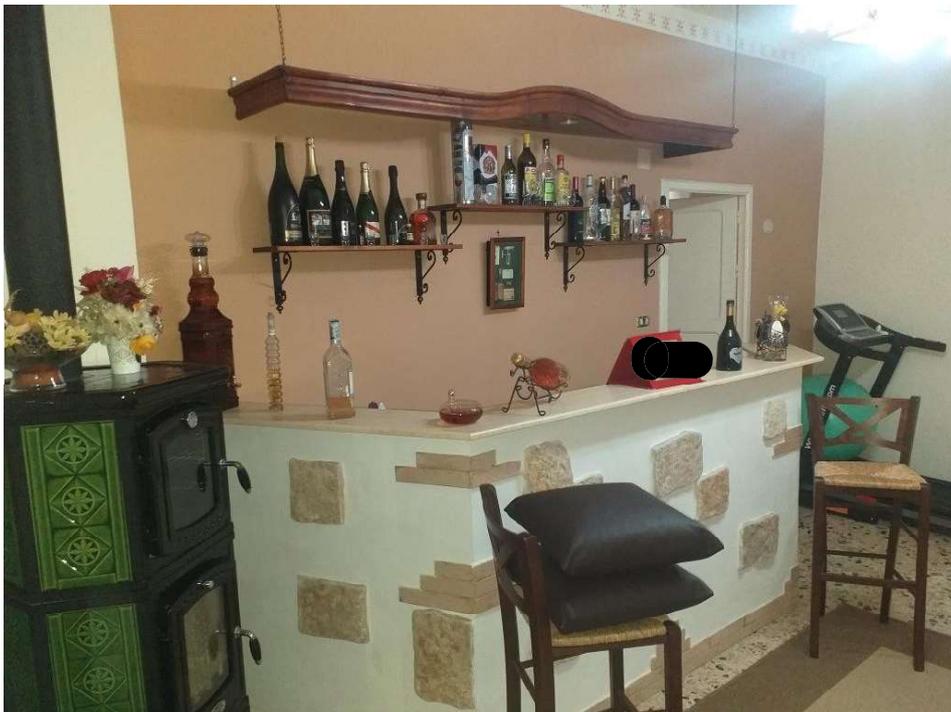


Foto 5



Area bar - disimpegno



Salone



Foto 6



Servizio Igienico principale



Foto 7

Camera



Foto 8



g) Descrizione interna IMMOBILE 2 – MAGAZZINO

IMMOBILE 2 Magazzino sito in via Castellett n. 23,25 piano Terra.
Distinto in catasto al foglio 64 particella 986 sub 2, Cat. C/2, mq 125.

Il locale magazzino ha una superficie complessiva coperta di 230 mq sostanzialmente suddiviso in due zone, la prima al livello stradale, mentre la seconda zona da cui si accede da una scala interna è porta al piano seminterrato. L'accesso può essere fatto da una porta posta nell'androne di ingresso dello stabile, o direttamente dalla via De Castellett dal civico 23, gli accessi non consentono la carrabilità.

Come si evince dall'allegato fotografico, lo stato di rifinitura è molto fatiscente "al grezzo" è evidente la muratura primaria in conci di tufo, il soffitto che costituisce il solaio del piano superiore, è in legno rinforzato con travi in acciaio a doppio T, in certe zone del locale sono presenti rivestimenti in pietra messe in opera con malta di calce.

Le altezze interne variano da ambiente in ambiente, sono comunque sufficienti per svolgere l'attività di deposito a cui il locale è destinato.

L'impianto elettrico è sopratraccia.

L'ambiente è privo di impianto di riscaldamento o raffrescamento

In diverse zone dei locali sono presenti finestre o luci per l'areazione e l'illuminazione naturale.

Non sono presenti servizi igienici.



Foto rappresentative del bene pignorato

Locale magazzino



Foto 9

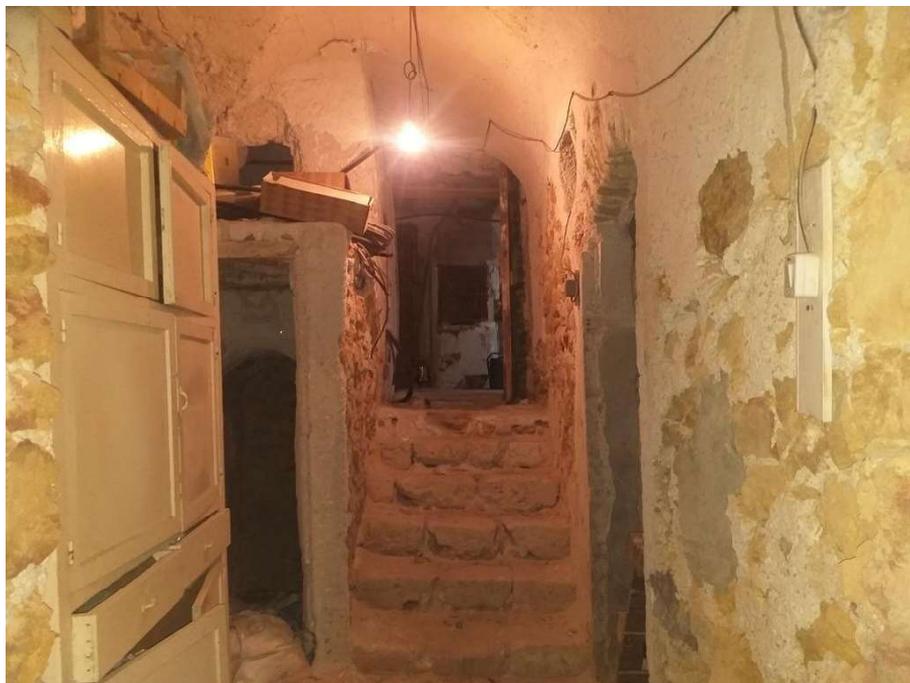


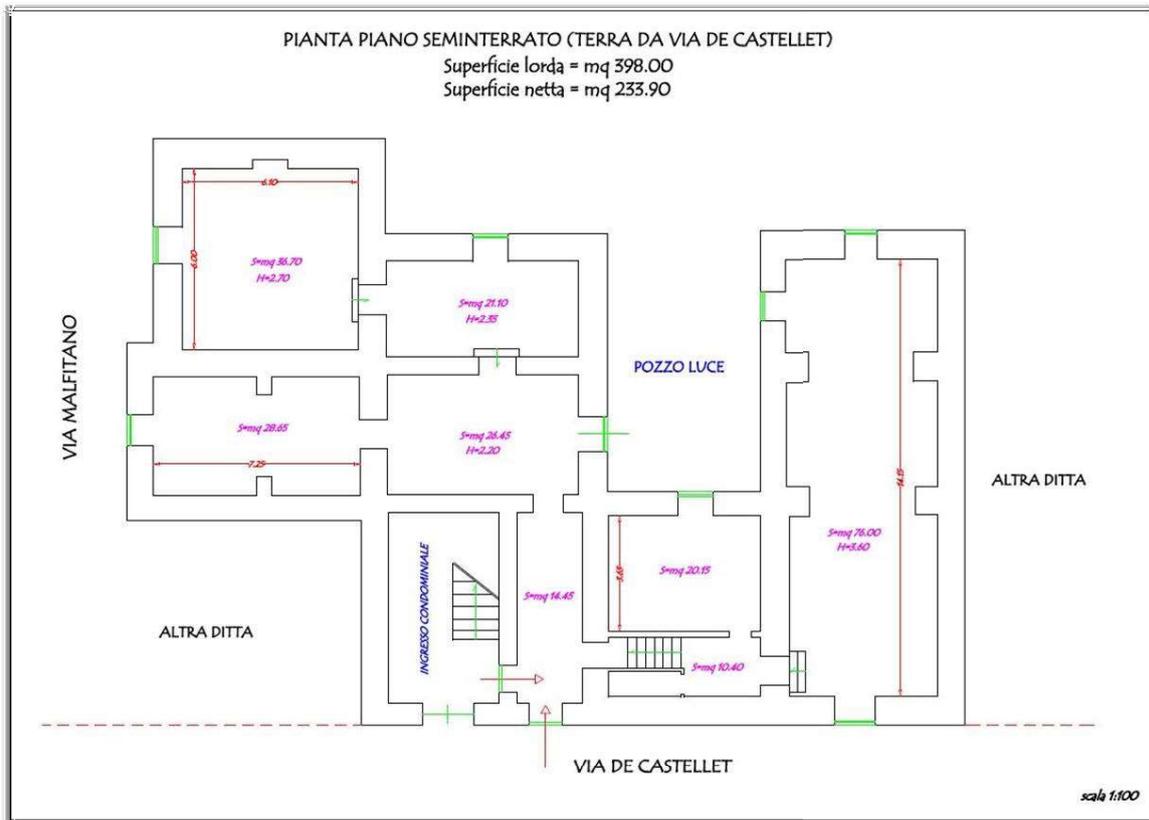
Foto 10





Foto 11

Pianta magazzino stato attuale



h)

Valutazione complessiva dei beni

Metodo di stima:

Nel determinare il valore del bene si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo ovvero per comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Si è comunque tenuto conto del valore storico dell'immobile che pure avendo come destinazione la civile abitazione ha comunque delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse da appartamenti facenti parte di strutture più recenti.

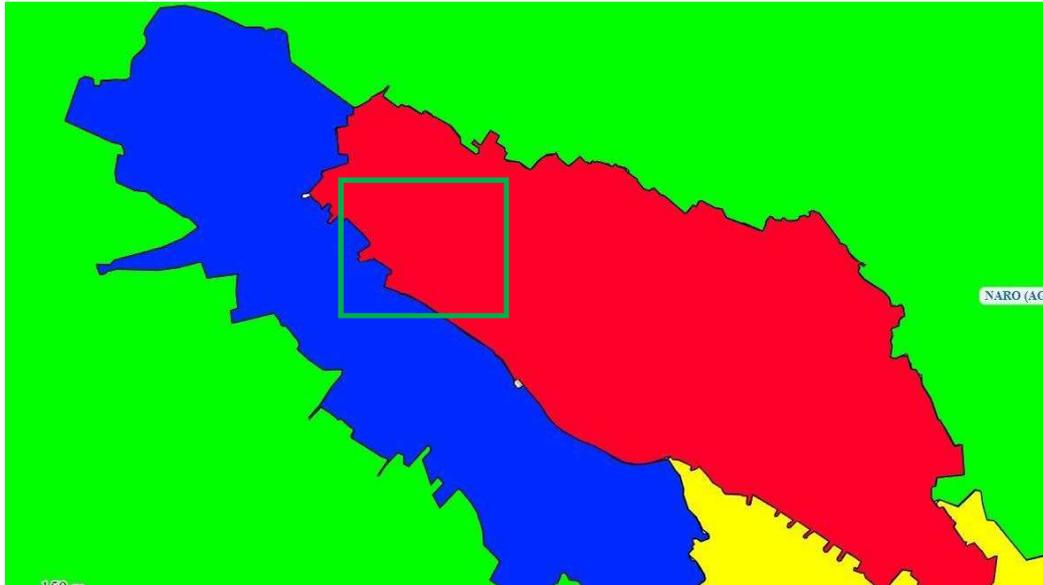
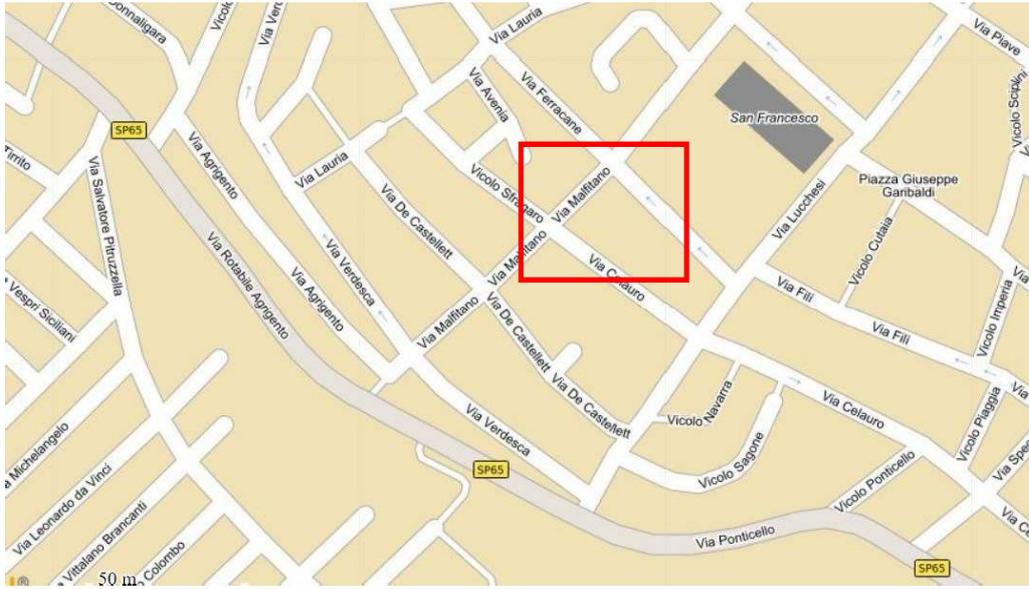
Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle entrate di seguito riportati.

Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a:

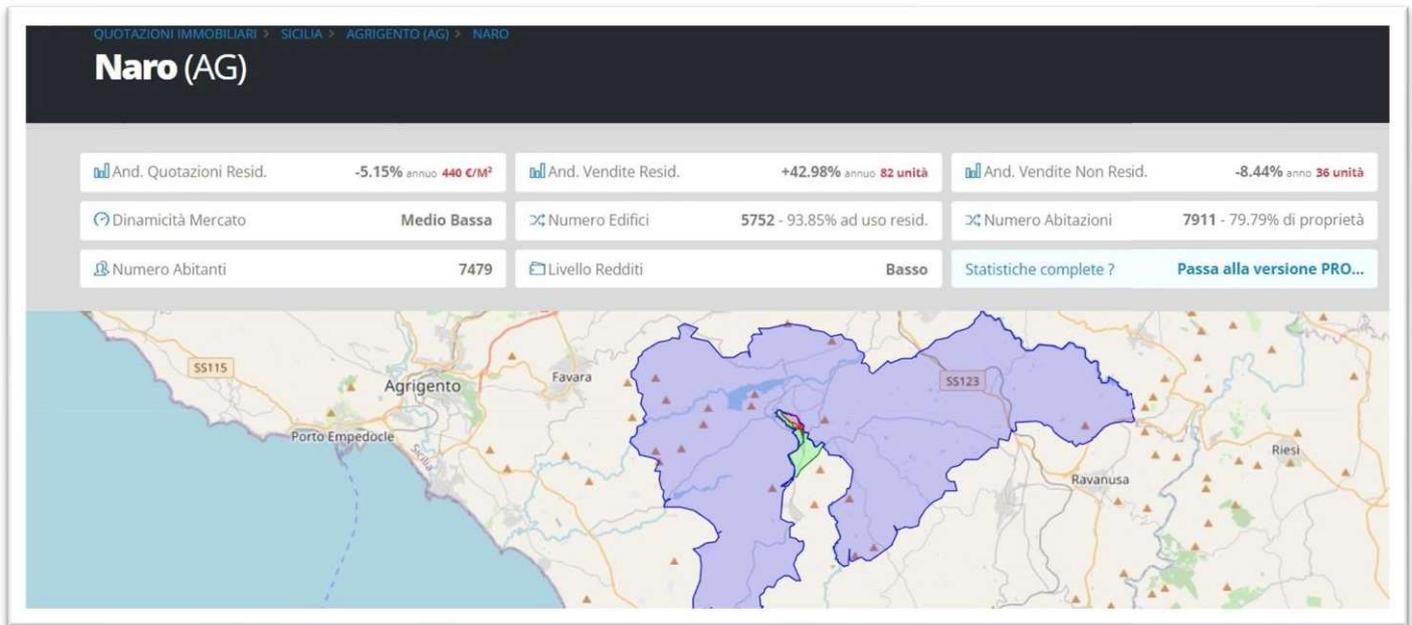
- 1) ubicazione;
- 2) epoca di costruzione;
- 3) accessibilità diretta ed indiretta;
- 4) consistenza dimensionale;
- 5) destinazione d'uso;
- 6) stato di conservazione e manutenzione;
- 7) caratteristiche costruttive;
- 8) conformità e/o difformità



Mappa Zona OMI



FONTE: Borsino Immobiliare



Il borsino immobiliare stima un valore di € 440,00 al mq per immobili ad uso residenziale nella zona di riferimento interessata.

FONTE: Immobiliare.it



Come evidente nello schema sopra, Immobiliare.it stima un valore di € 422,00 al mq per immobili ad uso residenziale nella zona di riferimento interessata.



Valori espressi dalla banca dati OMI

risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

provincia: AGRIGENTO

comune: NARO

quartiere/zona: Centrale/V.EMAN-V.DANTE-P.ZZA GARIBALDI-ARCHEO/CA-CANNIZZARO-LUCCHESI--CELSO-SPECCHII -PIAVE-TEATRO VECCHIO-DIAZ-COMPARATO

codice di zona: B1

microzona catastale n.: 0

tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	570	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	370	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	200	300	L	1	1,5	L

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate invece per gli immobili tipo Abitazioni Civili stato conservativo normale, esprime una forbice di valori che va da un minimo di € 380 ad un massimo di € 570 al mq

VALORI DI RIFERIMENTO

Comune: Naro

Quartiere / zona: Centrale Piazza

Garibaldi, Lucchesi, Celso, Specchi, Piave, Teatro Vecchio

Codice zona B1

Dati Catastali: Foglio 64, Particella 986, Subalterno 3

VALORI DI RIFERIMENTO

	SUPERFICIE	VALORE MINIMO OMI	VALORE MASSIMO OMI	VALORE DI MERCATO MEDIO	VALORE APPLICATO
APPARTAMENTO	260 mq	€ 380 X mq	€ 570 x mq	€ 430 x mq	€ 460 x mq



VALORE UNITARIO STIMATO PER L'APPARTAMENTO

	SUPERFICIE	VALORE APPLICATO	COEFFICIENTE MIGLIORATIVO	VALORE DI MERCATO	VALORE AL NETTO DEL CM
APPARTAMENTO	260 mq	€ 460 X mq	10%	€ 119.600	€ 131.560

Riepilogando quindi i risultati delle stime fin qui esposte si può riassumere quanto segue:

In considerazione dei parametri sopraccitati si assume il valore unitario medio di 460 €/MQ, ricavato dalla media matematica dei valori espressi dalle agenzie consultate e la banca dati OMI.

PU prezzo unitario del lotto = 460 €/MQ:

Si determina così il **valore venale (VV)** del bene moltiplicando il PU per i mq dell'appartamento

$$\underline{VV = PU \times SUP = € 460,00 \times 260 \text{ mq} = € 119.600,00}$$

Cm 10% = Coefficiente migliorativo per valore storico dell'immobile

$$\underline{€ 11.960,00}$$

$$\underline{\text{Valore venale finale} = VV + Cm = 119.600,00 + 11.960,00 =}$$

$$\underline{€ 131.560,00}$$

Quindi per la piena proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Naro al fg. 64 p.lla 986 sub 3 cons 13,5 vani ubicato in via De Castellett n. 25

Si determina un valore arrotondato per difetto di € 131.000,00

Centotrentunomila/00



VALORE UNITARIO STIMATO PER IL MAGAZZINO

	SUPERFICIE	VALORE APPLICATO	COEFFICIENTE VETUSTA	VALORE DI MERCATO	VALORE AL NETTO DEL CM
MAGAZZINO	230 mq	€ 230 X mq	10 %	€ 52.900	€ 47.610

In considerazione dei parametri sopraccitati si assume il valore unitario medio di 230 €/MQ, ricavato dalla media matematica dei valori espressi dalle e la banca dati OMI.

PU prezzo unitario del lotto = 230 €/MQ:

Si determina così il **valore venale (VV)** del bene moltiplicando il PU per i mq del magazzino

$$\underline{VV = PU \times SUP = € 230,00 \times 230 \text{ mq} = € 52.900,00}$$

Cv 10% = Coefficiente di vetustà in considerazione dello stato conservativo dell'immobile € 5.290,00

$$\underline{\text{Valore venale finale} = VV - Cv = 52.900,00 - 5.290,00 =}$$

€ 47.610,00

Per la piena proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Naro al fg. 64 p.lla 986 sub 2 ubicato in via De Castellett n. 23/25

Si determina un valore arrotondato per difetto di **€ 47.000,00**
quarantasettemila/00



***i)* Conclusioni**

Dai dati in possesso allo scrivente e dalla valutazione complessiva fatta sui beni oggetto di esecuzione, si stima che:

il valore dell' Appartamento è di € 131.000,00. Il

valore del Magazzino è di € 47.000,00

La somma dei valori di entrambi i beni è stata stimata dallo scrivente in € 178.000,00 centosettantotto/00

Il sottoscritto nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordata, ritenendo di aver assolto al mandato, con quanto prodotto ed argomentato, rimane disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Agrigento_ 23/12/2022

L'esperto Stimatore

Geom. Santo Alaimo

