



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.Es. 2/2017

C.T.U.

Arch. Giovanni Intorre
 Via Edison n°125 - 92023 Campobello di Licata

---*---

SPETT./LE SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
 DOTT.SSA BEATRICE RAGUSA

UDIENZA 20-06-2023

OGGETTO: Valutazione del CTU in ordine alle osservazioni mosse dalla parte ricorrente, per l'immobile del LOTTO 002, ubicato ad Agrigento in via Capuana, al civico 1, individuato al N.C.U. *al fg. 192 part.lla 17 sub 2*, intestato a parte eseguita , nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso dalla . **contro** ; **iscritto al R.G.Es. n°2/2017.**

Il sottoscritto Arch. Giovanni Intorre, incaricato C.T.U., dal Signor Giudice Istruttore Dott. Beatrice Ragusa, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe, sotto il vincolo del prestato giuramento, vista la Nota di richiamo al CTU del 17-04-2023, chiarisce e

COMUNICA

che in seguito alla consultazione della documentazione di cancelleria e del fascicolo ipocatastale, nonché della documentazione acquisita, sull'immobile sottoposto a pignoramento, intestato, al signor , parte eseguita, individuato in Perizia con il LOTTO 002 si può relazionare quanto segue:

1- Il bene in perizia, è un appartamento posto al piano terra e primo che fa parte di un complesso insediativo realizzato negli anni "60 dall'Istituto Autonomo Case Popolari, libero da due lati. L'intero fabbricato, si presenta in medie condizioni manutentive.

La part.lla 17 sub 2 del fg. 192 è posizionata nella parte centrale di detto fabbricato, edificato dallo I.A.C.P., l'abitazione è autonoma ed il collegamento tra il piano terra ed il primo piano avviene tramite una rampa di scale interna. *(All.03)*

L'immobile è pervenuto all'esecutato , c.f. , per la quota di 1000/1000, in forza dell'Atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonino Pusateri da Agrigento in data 17/12/2002 ai nn. 102.704 di rep. e nn.19.819 di racc. registrato ad Agrigento in data 03/01/2003 ai nn. 83, serie 1V; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/01/2003 ai nn. 1214/1119.



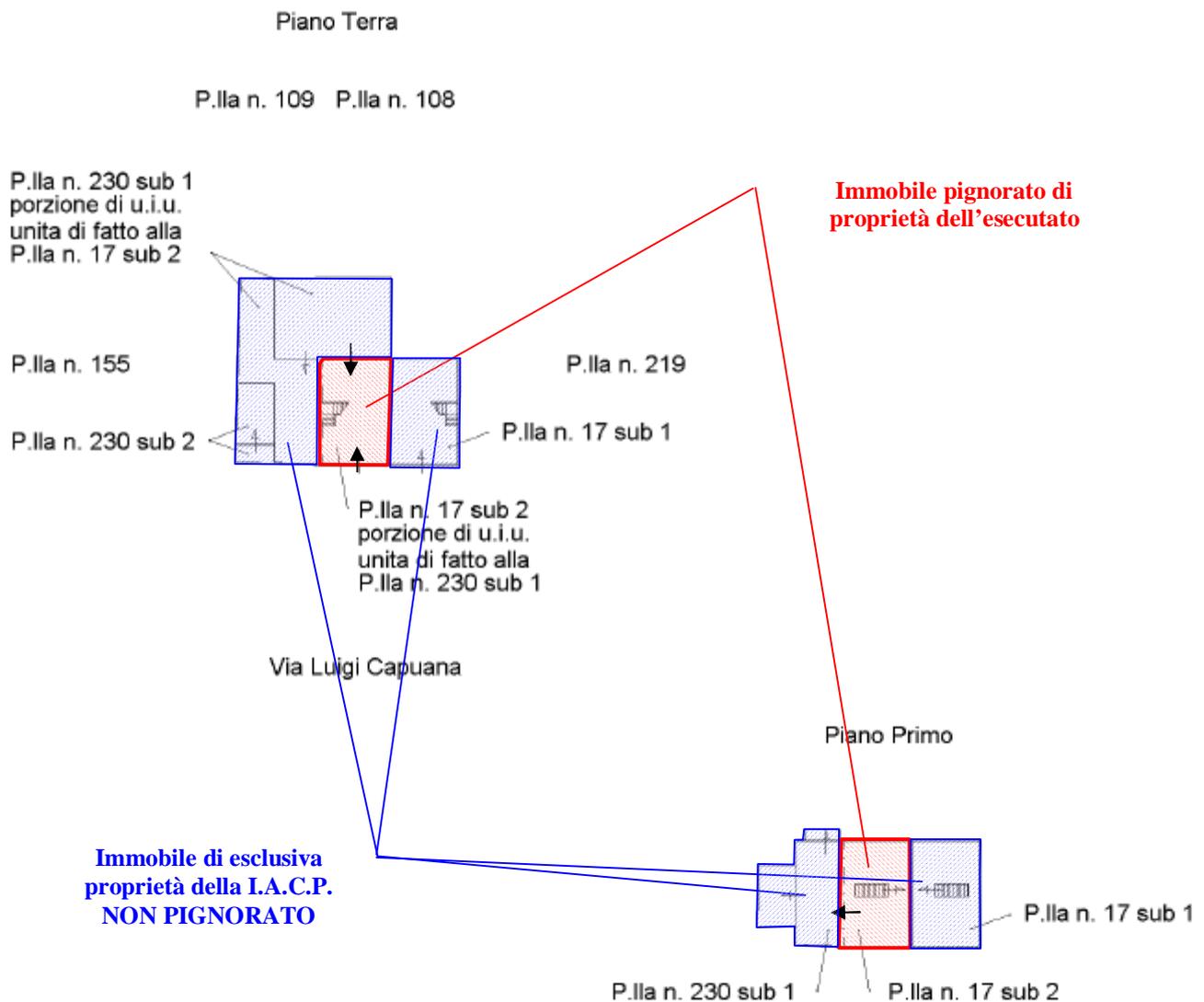
All'origine l'immobile risultava di proprietà dell'ISTITUTO PER LE CASE POPOLARI DI AGRIGENTO SEZIONE SPECIALE CASE PER ZOLFATARI, c.f. 00078334082, Proprietario da data antecedente il ventennio al 17/12/2002 in forza di Titolo Ultraventennale.

La part.lla 17 sub 2 del fg. 192 che identifica il bene pignorato, risulta in Catasto porzione di u.i.u. cioè:

*“L'Immobile risulta presentare una unione di fatto con le part.lle 230 sub 1 e 230 sub 2 su tutti i piani, inoltre le su menzionate unità immobiliari che compongono parte dell'intero fabbricato risultano intestate ad altra ditta per questa motivazione alla data dell'accatastamento e del trasferimento del bene dall'I.A.C.P. al signor non si è potuto procedere ad una fusione delle tre unità immobiliari, ma la regolarizzazione dell'immobile è stata fatta come porzioni di U.I.U. (unità immobiliare urbana) visto che così procedendo non è vincolante l'appartenenza dei tre sub a proprietà differenti, si avrà una **porzione di U.I.U. unita di fatto solo ai fini fiscali.***

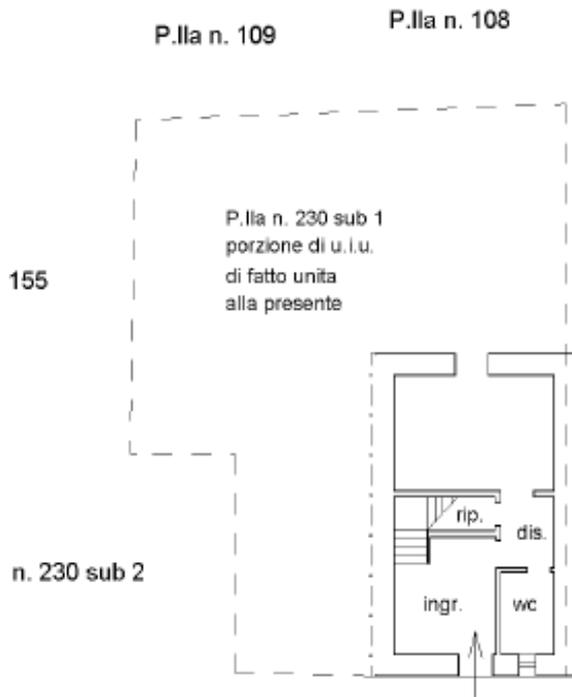
Le altre particelle, cioè la 230 sub1 (All.05) e la 230 sub 2 (All.06), risultano non sottoposte a pignoramento, in quanto di proprietà, per la quota di 1000/100, dell'I.A.C.P. di Agrigento.

Si riporta per maggiore chiarezza le planimetrie con le individuazioni delle proprietà (All.02)



Per una dimenticanza lo scrivente C.T.U., ai fini della vendita non ha inserito i costi per la chiusura di un passaggio e di una porta che sono stati aperti a piano terra e a primo piano, inoltre si doveva prevedere pure la chiusura del passaggio in corrispondenza del corridoio, che mette in comunicazione il primo piano con la part.Illa 230 sub 1,

Piano Terra h = 2,80 mt.



Via Luigi Capuana

Planimetria Catastale del 11-05-2015

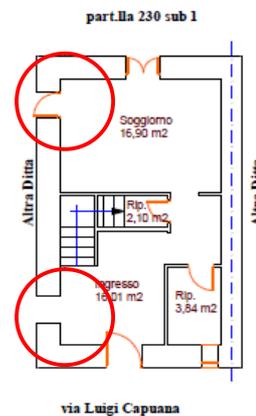
Piano Primo h = 2,80 mt.



Planimetria Catastale del 11-05-2015

P.Illa n. 219

sub 1

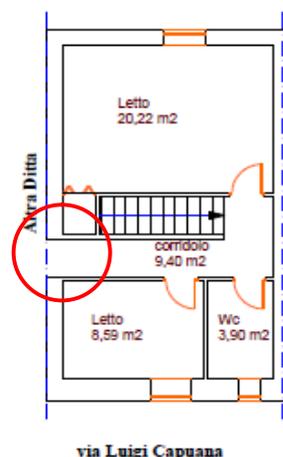


Pianta Piano Terra

h= ml. 3,00

Planimetria dello Stato di Fatto redatta dal CTU

part.Illa 230 sub 1



via Luigi Capuana

Planimetria dello Stato di Fatto redatta dal CTU

e prevedere una Regolarizzazione Catastale successiva alla realizzazione di tali opere che trasformi l'immobile da porzione di u.i.u ad unità immobiliare. Le spese tecniche per tale regolarizzazione ammonterebbero ad € 800,00, comprensivi di oneri Catastali.

Mentre i costi da sostenersi per la chiusura dei passaggi e della porta ammonterebbero, ad € 1.345,15 come da Computo Metrico Estimativo appresso riportato

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

2.1.1				
Muratura in conci di tufo e malta bastarda, retta o centinata, realizzata a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 20 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, setto murario chiusura n. 3x(0,90x2,20x0,30)		1,782		
	SOMMANO m ³ =	1,782	351,10	625,66
9.1.3				
Intonaco per interni eseguito con gesso scagliola sul grezzo senza traversato, compreso l'onere per la formazione di spigoli e angoli, le suggellature all'incrocio con i pavimenti ed i rivestimenti, c traversato muro [2x(0,90x2,20)]x3		11,88		
	SOMMANO m ² =	11,88	15,21	180,69
9.1.6				
Strato di finitura per interni su superfici, già intonacate, con gesso scagliola, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per [2x(0,90x2,20)]x3		11,88		
	SOMMANO m ² =	11,88	12,31	146,24
N.P.				
Dismissione di porta interna e relativo telaio e controtelaio n.1		1		
	SOMMANO cad =	1	150,00	150,00
	A RIPORTARE			1.102,59
SOMMANO I LAVORI A BASE D'ASTA		€		1.102,59
Oneri sicurezza già inclusi nei lavori (2,312694% sui lavori)		€		25,49
Importo dei lavori a base d'asta soggetti a ribasso		€		1.077,09
Iva ed eventuali altre imposte		€		242,56
Importo complessivo dei lavori		€		1.345,15

L'osservazione mossa da parte ricorrente in merito alla mancanza del vano cucina e che tale condizione inficerebbe la vendita del bene pignorato, a ciò si può sopperire destinando uno dei due locali posti a piano terra a vano uso cucina.



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	110,4	€68.120,00	€68.120,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: per realizzazione di setti murari	€10.218,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€1.345,15
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€800,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile risulta vendibile in un unico corpo	Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €55.756,85

Con la presente, il sottoscritto spera di aver portato a compimento l'attività affidatagli, in parte motiva dalla S.V.ill/ma, ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, rendendosi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Alla presente si allega:

- All. 1)- Copia della nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento immobiliare;
- All. 2)- Elaborato Planimetrico part. 17, del foglio 192;
- All. 3)- Visura per immobile della part. 17 sub 2, del foglio 192- pignorata;
- All. 4)- Planimetria Catastale part. 17 sub 2, del foglio 192- pignorata;
- All. 5)- Visura per immobile della part. 230 sub 1 del foglio 192-proprietà I.A.C.P.;
- All. 6)- Visura per immobile della part. 230 sub 2 del foglio 192-proprietà I.A.C.P.;

Campobello di Licata lì, 05/06/2023

Il C.T.U.

(arch. Giovanni Intorre)

