

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- *ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 210/2014*
- *GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DR.SSA MARIA CULTRERA*

RELAZIONE GENERALE

Agrigento, settembre 2017

Ing. **L'E d C**


TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 210/2014**
- **GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DR.SSA MARIA CULTRERA**

RELAZIONE GENERALE

1. PREMESSE

In data 04/06/25015 il Tribunale di Agrigento, nella persona del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dr.ssa Maria Cultrera, nominava Esperto del Giudice ai sensi dell'art. 569 comma 1 c.p.c., "per la stima del compendio pignorato e per il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173^{bis} delle disposizioni attuative del c.p.c.", il sottoscritto Ing. [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al [REDACTED] dell'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Agrigento.

Prestato giuramento con formula di rito innanzi il Cancelliere del Tribunale di Agrigento - Sez. Esecuzioni Immobiliari - in data 02/07/15, lo scrivente prendeva possesso di copia della documentazione agli atti.

2. ANALISI DEL FASCICOLO E INDAGINI ESPLETATE

Effettuate indagini preliminari presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento ai fini dell'acquisizione della necessaria documentazione aggiornata di carattere ipocatastale, il sottoscritto, effettuato l'esame della documentazione versata in atti, riscontrava l'erronea indicazione nell'atto di pignoramento e nella consequenziale nota di trascrizione del precitato atto, della data di nascita e del codice fiscale di uno dei due esecutati, proprietario di 500/1000 indivisi della proprietà immobiliare staggita.

Segnalata la discrasia al G.E. con deposito di nota in data 16/10/15, la procedura veniva sospesa e la parte procedente provvedeva ad attivare nuova procedura esecutiva immobiliare nei confronti del comproprietario, prima erroneamente individuato, che veniva incardinata presso il Tribunale di Agrigento con numero 164/2016 del R.G.E.

Con decreto dell'8/02/17 il Giudice delle esecuzioni disponeva la riunione della suddetta procedura RGE 164/2016 con quella recante il n. 210/2014 ed altresì, in pari data, emetteva il decreto di prosecuzione delle operazioni peritali a cura del sottoscritto, già nominato, disponendo il deposito della perizia almeno trenta giorni prima dell'udienza già fissata per il giorno 25.05.2017, termine quest'ultimo differito al 31/05/17 con ordinanza in data 15/02/17.

Ciò posto, data comunicazione nei termini di legge alle parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali, le operazioni di accesso ai luoghi avevano regolare svolgimento in data 17/03/17.

Nell'occasione era pertanto possibile operare la ricognizione, il rilievo fotografico e la verifica metrica del bene immobile oggetto del pignoramento e segnatamente dell'unità immobiliare ricadente in centro urbano di Agrigento via Garibaldi, civico 152, piano 5°, in catasto foglio 142, particella 274 subalterno 33, categoria A/3, in testa agli esecutati, signori [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, proprietari dell'intero per quota indivisa di 500/1000 ciascuno.

Le relazioni notarili agli atti risultano le seguenti:

- quella allegata all'originaria procedura RGE n. 210/14 risulta redatta in data 22/01/15 dal [REDACTED] Notaio in Sorrento;
- quella allegata alla procedura RGE n. 164/16 risulta redatta in data 26/09/16 dalla [REDACTED] Notaio in Cinisello Balsamo (Mi);

3. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta in testa ai due esecutati, coniugi signori [REDACTED] per quota indivisa di 500/1000 cadauno, per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni da potere di [REDACTED] con atto rep. N. 19701 ai rogiti del Notaio Saieva Giuseppe di Agrigento in data 01/11/88, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 7/11/88 ai nn. 19204/16700.

I dati su riportati, superato il ventennio antecedente la presente relazione, confermano quanto relazionato dal Notaio [REDACTED] e dal Notaio [REDACTED] entrambi prima citati, sono stati evinti dalla documentazione ipocatastale tratta presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento che viene allegata alla presente.

In definitiva i beni pignorati, oggetto della presente relazione di stima, risultano quelli riportati nel prospetto che segue:

LOTTO	BENE	Categ.	UBICAZIONE	CATASTO	Consistenza Catastale	Rendita	Proprietà
1	Appartamento Piano 5° di stabile condominiale	A/3	Agrigento via Garibaldi n. 152	Foglio 142 Particella 274 sub 33	4,5 Vani	Euro 255,65	All'intero degli esecutati per ½ ciascuno indiviso in regime di comunione legale dei beni

4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato è costituito da appartamento per civile abitazione ubicato al piano 5° di un fabbricato condominiale di complessive otto elevazioni fuori terra, sito in Agrigento via Giuseppe Garibaldi n. 152.

Confina a sud con particella 274 sub 32 del medesimo stabile e con ballatoio condominiale lato ovest sul quale insiste l'accesso, prospetta ad ovest sulla via Balli e ad est sul pozzo luce condominiale.

Il piano terra dello stabile comune è costituito da magazzini nei quali sono ospitate alcune attività commerciali non rumorose o garage/depositi.

All'unità immobiliare pignorata si accede attraverso ampio atrio e scala condominiale, oltre ballatoio di piano comune lato ovest; il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due vani letto, bagno e piccolo ripostiglio.

Per la determinazione della complessiva superficie vendibile si fa riferimento ai principi del D.P.R. 23/3/98, n. 138 e pertanto questa viene valutata computando la superficie di tutti i vani principali e degli accessori diretti con misura al lordo delle murature interne ed esterne. Queste ultime vengono computate per intero, per uno spessore massimo di 50 cm, se trattasi di muri perimetrali ed invece fino alla mezzeria, con un massimo di 25 cm, se trattasi di muri di confine con altre unità immobiliari o con parti condominiali di uso comune. Alle superfici reali anzidette verranno applicati i coefficienti di ragguaglio ed omogeneizzazione valutando la superficie esterna dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare e direttamente comunicanti con i vani principali, nella misura del 30 per cento.

Secondo gli accennati criteri la complessiva superficie commerciale dell'abitazione in stima è stata individuata come appresso esposto.

Si specifica che, a mente dei necessari interventi di regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile staggito specificati e puntualizzati in seguito, la complessiva superficie vendibile è stata individuata come quella risultante a seguito della citata regolarizzazione dell'unità immobiliare.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'U.I.			
Descrizione	Superficie (mq)	% convenzionale	Superficie Commerciale (mq)
Superficie interna appartamento al lordo delle murature	91,40	100	91,40
Balcone ovest	5,70	30	1,70
Totale			93,10
Riduzione di superficie per la regolarizzazione degli abusi insanabili			3,40
Totale Superficie commerciale			89,70

Le finiture sono ordinarie, le condizioni dello stato d'uso, conservativo e manutentivo sono discrete e l'unità immobiliare risulta fornita di tutti gli impianti, funzionanti e regolarmente in uso, idrico, elettrico e di climatizzazione invernale con elementi radianti in alluminio alimentati mediante caldaia murale a gas metano, così come il punto cottura.

La su citata caldaia murale è, in modo assai singolare, ubicata all'esterno dell'abitazione, sul ballatoio comune che, a partire dal vano scala, consente l'accesso ai due appartamenti dell'ala ovest del fabbricato. Gli infissi, di ormai datata fattura, sono in alluminio preverniciato con vetro camera.

Sufficienti risultano i parametri di aero-illuminazione degli ambienti.

Per ulteriori dettagli distributivi si rimanda agli allegati grafici e fotografici della presente Relazione Generale.

5. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE

5.1 Inquadramento Urbanistico

Il fabbricato condominiale del quale fa parte l'unità immobiliare staggita ricade, secondo le attuali previsioni dello strumento urbanistico generale - P.R.G. - vigente nel Comune di Agrigento, all'interno della Zona Territoriale omogenea tipo "A" - Centro Storico il cui perimetro rimane individuato con D.A. 13 marzo 1989, n. 374.

In particolare l'edificio si appartiene all'Isolato 202 - Unità Edilizia n. 4 - del Piano Particolareggiato del Centro Storico, relativamente alla quale sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia a carattere intensivo, di cui all'art. 15 delle Norme di Attuazione .

La scheda di primo accatastamento della proprietà immobiliare urbana (riportata in copia tra gli allegati della presente relazione) risulta presentata a nome della dante causa degli esecutati in data 14.10.1960.

Per quanto sopra esposto può senz'altro attestarsi l'avvenuta edificazione del fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto di pignoramento in data anteriore al 1°/09/1967.

Ciò posto, il raffronto effettuato tra lo stato di fatto riscontrato all'atto della ricognizione dei luoghi e le annotazioni registrate presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento – Catasto Urbano – hanno evidenziato, per l'u.i. in stima, il mancato allineamento di carattere catastale.

L'esame dettagliato fa infatti emergere che risulta effettuato l'accorpamento tra le superfici utili interne dell'appartamento, di una porzione superficiale in origine appartenente al ballatoio condominiale che, a partire dal vano scala comune, consente, in modo analogo per ciascun piano, l'accesso agli appartamenti, nel caso in esame appartenenti all'ala ovest dello stabile comune.

In dettaglio risulta effettuato l'accorpamento di una superficie utile di mq 3,40 circa sottratta al ballatoio condominiale mediante la realizzazione di un tramezzo di lunghezza di metri 1,95 sul quale è stato collocato il nuovo portoncino di accesso all'u.i. ed altresì, come già indicato, posizionata la caldaia murale alimentata a gas metano.

Per quanto sopra deve escludersi la regolarità urbanistica ed edilizia dell'appartamento staggito per l'effettuato ampliamento abusivo di superficie utile che insiste su area sulla quale gli esecutati non hanno alcun titolo esclusivo, appartenendosi infatti alle aree comuni di proprietà condominiale.

La detta irregolarità non può essere sanata e deve necessariamente essere eliminata, ponendo in essere lavori edilizi atti a ricondurre l'unità immobiliare in discussione secondo la sua originaria costituzione plani volumetrica.

6. ATTIVITÀ E COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE E DELLA SUCCESSIVA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto prima evidenziato, al fine di ricondurre a regolarità urbanistico edilizia e catastale l'unità immobiliare staggita occorre provvedere come segue:

a) Regolarità urbanistico edilizia

Risulta necessario provvedere allo smontaggio dell'attuale portoncino d'ingresso ed alla demolizione della porzione muraria abusivamente realizzata sull'area

condominiale, alla successiva realizzazione delle porzioni murarie conformi all'originaria edificazione dell'appartamento ed alla ricollocazione del portoncino d'ingresso in posizione coerente con il ricostituito perimetro dell'unità immobiliare che si affaccia sul ballatoio condominiale.

Dovrà altresì effettuarsi la modifica dell'impianto termoidraulico provvedendo alla rimozione della caldaia murale a gas metano posizionata sull'area comune condominiale e conseguente suo spostamento e ricollocazione nel balcone in dotazione all'u.i., posto ad ovest.

Oltre i costi della materiale esecuzione dei su indicati lavori, dovranno prevedersi le necessarie spese tecniche di progettazione e Direzione dei lavori della materiale esecuzione degli stessi per la regolarizzazione edilizia dell'u.i., compreso i costi della certificazione del modificato impianto termoidraulico.

b) Regolarità catastale

Al fine della regolarizzazione di ordine catastale occorrerà provvedere ad atto di aggiornamento (Pratica DOCFA) inerente l'unità immobiliare, con registrazione della effettiva distribuzione degli ambienti interni.

c) Certificazione Energetica

Soltanto successivamente alla regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare pignorata, come sommariamente sopra descritta e coerente aggiornamento catastale di distribuzione degli ambienti interni, potrà e dovrà procedersi alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), così come previsto dal 3° comma dell'art. 6 del D.Lgs 192/05, come sostituito dall'art. 6 della legge n. 90 del 3/08/13.

I presumibili costi da doversi sopportare per la regolarizzazione dell'unità immobiliare pignorata come sopra specificato e delle conseguenti spese tecniche, da tenere conto in sede di stima generale dell'unità immobiliare, ad avviso dello scrivente, possono stimarsi, a prezzi correnti, forfetariamente, come segue:

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DELL'U.I.	
Descrizione	Costo Forfetario Presumibile
• Costo degli interventi edilizi di regolarizzazione degli abusi insanabili	€ 5.000,00
• Spese tecniche di Direzione dei lavori di regolarizzazione urbanistico -edilizia, regolarizzazione catastale e rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.	€ 2.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 500,00
• Spese tecniche di redazione e rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica	€ 500,00
Totale presumibile costo delle regolarizzazioni	€ 8.500,00

7. CRITERI DI STIMA E VALORE VENALE

Evinte, esaminate e vagliate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile in esame, ovvero: profilo strutturale ed architettonico dell'intero edificio del quale il bene fa parte, sua ubicazione, urbanizzazione del contesto, pregi e difetti in ordine alla mobilità urbana, presenza e vicinanza dei servizi primari, funzionalità e distribuzione degli spazi interni, caratteristiche e datazione delle finiture, uso e manutenzione, caratteristiche funzionali degli impianti, può riferirsi quanto appresso.

Premessa la consolidata stagnazione dei prezzi di compravendita nell'ambito delle attuali dinamiche del mercato immobiliare, pur nella modesta crescita dei volumi delle transazioni effettive, l'u.i. si appartiene a fabbricato che, se pur ubicato nell'ambito della perimetrazione del centro storico urbano di Agrigento, risulta, con le caratteristiche edilizie di scarso pregio, avulso dalle tipologie edilizie caratterizzanti i nuclei dell'edificato antico.

Il contesto di zona risulta abbastanza scadente e povero di servizi con conseguente mediocre valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente.

I complessivi riscontri sul locale mercato immobiliare, a seguito delle indagini espletate presso le agenzie di intermediazione immobiliare, la consultazione delle banche dati dei siti istituzionali e dei maggiori siti web operanti nel settore dell'immobiliare on-line, pongono valori di contrattazione che, con le differenze proprie in ragione delle specifiche caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, mediamente possono ritenersi oscillanti tra €/mq 500,00 e €/mq 700,00 per i fabbricati appartenenti alla tipologia edilizia caratteristica di centro storico e tra €/mq 800,00 e €/mq 1.000,00 per l'edificato, tipico dei primi anni sessanta, più moderno sotto il profilo strutturale (in cemento armato) e distributivo.

Nel caso in esame, a giudizio del sottoscritto, tenendo bene a mente anche le condizioni generali dell'intero fabbricato condominiale ed i probabili costi da doversi sopportare nel breve periodo, l'esposizione di non grande pregio, può plausibilmente assumersi un valore venale unitario di mercato di fascia bassa, pertanto pari a €/mq 800,00 da doversi applicarsi all'effettiva superficie commerciale, come già detto stimata in complessivi mq 89,70, una volta ricondotta la superficie dell'u.i. pignorata alla sua regolarità urbanistico/edilizia coerente con l'originaria consistenza plani volumetrica.

8. VALORE DI STIMA DELL'U.I. STAGGITA

Applicato alla consistenza commerciale di mq 89,70 il valore venale unitario di €/mq 800,00 al valore venale lordo così ottenuto, si propone di applicare un abbattimento forfettario di circa il 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita e per il rimborso forfettario delle spese condominiali insolute.

Occorrerà ulteriormente procedere all'applicazione di una serie di detrazioni ai fini della necessaria regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale dell'u.i. staggita, comprensiva dei costi da doversi sopportare per le spese tecniche, tra le quali quelle relative alla redazione dell'APE, da potersi rilasciare solo successivamente alla predetta conformità di ordine catastale.

Pertanto, in definitiva, quanto segue:

- Valore venale al lordo: mq 89,70 x €/mq 800,00	€ 71.760,00
<u>- Ammontare delle riduzioni percentuali in misura del 15%</u>	<u>€ 10.764,00</u>
Restano	€ 60.996,00
<u>- Costi globali della regolarizzazioni urbanistico/edilizi, catastale e APE</u>	<u>€ 8.500,00</u>
VALORE VENALE NETTO ATTUALE DEL BENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI TROVASI CON SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE	€ 52.496,00
VALORE VENALE NETTO ARROTONDATO	€ 52.500,00

Quanto riportato nella presente Relazione Generale trova conferma in dettaglio nella Relazione di stima e nei suoi allegati.

In fede

Agrigento, settembre 2017

Allegati:

ALL. 1: Relazione di stima

ALL. 2: Elaborato Fotografico

ALL. 3: Elaborati Grafici

ALL. 4: Allegati Documentali

4.1 Ispezioni Ipotecarie

4.2 - Inquadramento urbanistico e catastale del bene;

- Situazione economica spese condominiali;

- Verbale ricognizione del bene

L'E.d.G.
Ing. 