

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **18/2014**

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Burgio
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1170
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 342
C.F. BRGGPP69T04A089D
con studio in Porto Empedocle (Agrigento) via Vincenzella, 55
cellulare: 3389267765
email:burgioing@libero.it*



1 Esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento

Piena proprietà 1000/1000 di appartamento composto da piano terra e primo sito a Canicattì (AG) nella via Monsignor La Vecchia n. 166. Il bene ha una consistenza lorda di mq 268,32 ed un'altezza utile di m 3,10 e composto da tre vani al piano primo oltre che al corridoio, cucina e w.c. e due vani al piano terra oltre che disimpegno e magazzino. Confina a nord con altra unità immobiliare urbana di cui alla particella 1116 e 1117, ad est con cortile di via Monsignor La Vecchia, a sud con via Monsignor La Vecchia, ad ovest con immobile di cui alla particella 1114.

Detto bene è censito al catasto fabbricati del comune di Canicattì al foglio n. 55 particella n. 1116 sub 5 e n. 1117 sub 4 graffate. Zona censuaria 1, categoria A/3 classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale 239 mq (totale escluse aree scoperte 230 mq) rendita € 463,88.

Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 259,70, di cui mq 111,00 al piano terra e 148,70 al primo piano.

Il bene sorge in pieno centro storico ed è stato costruito in data antecedente al 1939.

Nell'atto di pignoramento è stato omissivo che l'immobile è stato oggetto di fusione e pertanto le particelle originarie, nel dettaglio foglio n. 55 particelle 1116 sub 4, 1116 sub 3 e 1117 sub 3 (quest'ultime graffate), di fatto sono state soppresse per effetto della fusione. Tuttavia l'immobile è individuato comunque in maniera inequivoca.

Tale variazione è stata realizzata il 10/07/2008 dall'esecutato dopo l'acquisto in ottemperanza alle disposizioni impartite nello stesso atto di acquisto. Si ribadisce che le suddette modifiche sono state apportate prima dell'atto di pignoramento.

La classe energetica dell'edificio è "F";

1.1 Storia catastale del bene

Il bene è stato costruito in data antecedente al 1939. L'unico dato ufficiale è l'accatastamento denunciato dai proprietari [REDACTED] con modello 1 in data 24/10/1939 al Catasto Edilizio Urbano con scheda numero 32700. Il 31/03/1945 l'ufficio tecnico erariale ha eseguito un accertamento sul suddetto immobile attribuendo le particelle 1116 e 1117.

Nel 1963 il bene è stato frazionato e venduto in parte ai [REDACTED] e [REDACTED]. Nel 1968 in occasione della vendita al [REDACTED] è stato formalizzato il frazionamento con denuncia al NCEU e attribuiti i subalterni.

Nel dettaglio la porzione di fabbricato oggetto della presente relazione ha ottenuto i seguenti estremi catastali foglio 55 particella 1116 sub 3, 1117 sub 3 piano primo e 1116 sub 4 piano terra. Da allora la storia catastale del bene è rimasta tal quale, a parte le variazioni toponomastiche e dei quadri tariffari, fino al 10/07/2008 con la fusione eseguita dal debitore [REDACTED] che ha attribuito i nuovi estremi catastali: foglio 55 particella 1116 sub 5 e 1117 sub 4 piano terra e primo.

Non è possibile risalire alla particella del terreno che ha generato l'edificio perché, da informazioni storiche apprese e da notizie apprese in catasto, il nuovo catasto terreni è entrato in



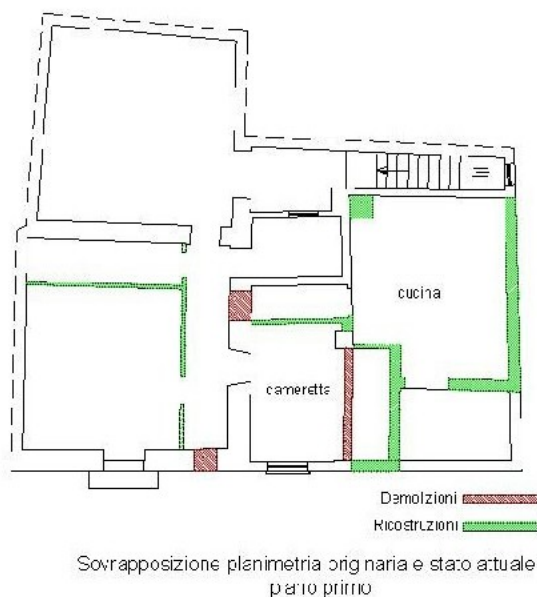
conservazione tra il 1946 e 1950 (con l'inizio del processo di unificazione dell'Italia avvenuto nel 1861, ogni territorio che entrava a far parte di un nuovo stato portava con se il proprio catasto. Alla fine del processo di unificazione, nel nuovo stato italiano esistevano tutti i catasti presenti nei precedenti territori suddivisi in nove compartimenti catastali per un totale di ventiquattro catasti. La Sicilia faceva parte dell'ottavo catasto detto "Borbonico", che era solo descrittivo) quindi l'edificio è stato accatastato prima della formazione definitiva del nuovo catasto terreni e quindi non esiste una particella del terreno che ha generato l'edificio. Infatti esiste solo la storia parziale dell'edificio dal 1939 ad oggi al catasto fabbricati e nessuna storia al catasto terreni.

1.2 Variazioni

In occasione del sopralluogo sono state riscontrate delle irregolarità catastali, meglio descritte in seguito. Vengono riportate le planimetrie catastali sovrapposte con il rilievo dello stato attuale.

1.2.1 piano primo

Dalla planimetria riportata si evince, con campitura in verde, le nuove realizzazioni consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e l'ampliamento verso la terrazza con conseguente diminuzione della superficie della stessa. Con campitura in rosso le demolizioni apportate.

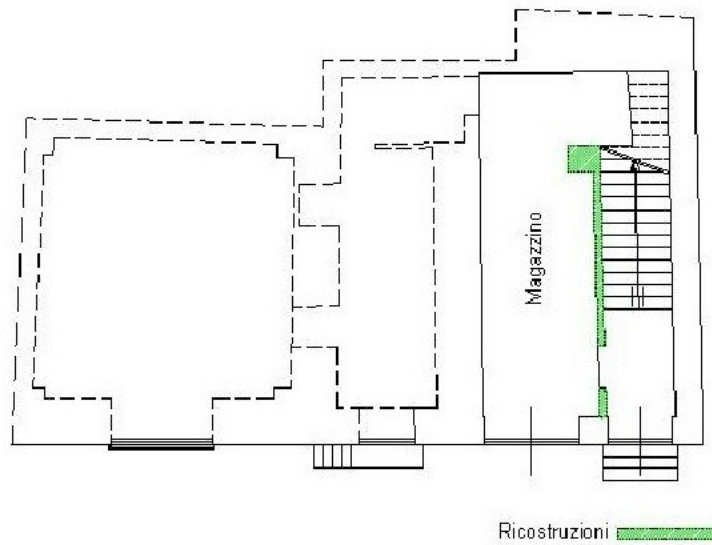


1.2.2 Piano terra

Si premette che l'edificio è collocato in una strada in pendenza, quindi una parte del piano terra sorge a quota 0,00 dal piano stradale, la restante parte sorge a quota m 1,75.

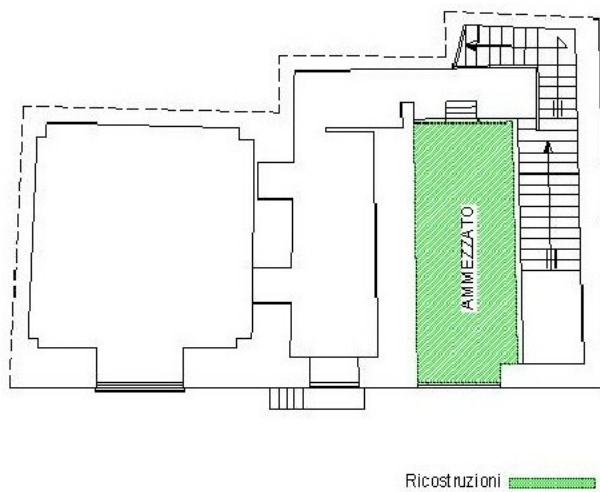
Di seguito è riportata la planimetria del piano terra al quale è stato realizzato una parete divisoria (campitura in verde) nel locale scala, dividendo così il magazzino dalla scala stessa.





Sovrapposizione planimetria originaria e stato attuale
piano terra quota m 0,00

All'interno del magazzino è stato realizzato un solaio creando un ammezzato meglio rappresentato nella sottostante planimetria. Il suddetto locale è adibito a riserva idrica.



Sovrapposizione planimetria originaria e stato attuale
piano terra quota m 1,75



Tali opere sono state realizzate abusivamente. Da un punto di vista catastale, le opere risultano sanabili, tramite denuncia di variazione catastale, tuttavia dal punto di vista urbanistico le opere non sono sanabili. Il tutto è meglio specificato nel paragrafo 5.

2 Descrizione del bene

2.1 Sommara descrizione del bene

Il bene si trova nella via Monsignor La Vecchia n. 166, in pieno centro storico di Canicatti, costituito da vie strette e dotate di pochi parcheggi disponibili, la tipologia costruttiva è costituita prevalentemente da edifici a schiera, realizzati in conci di tufo, composti in prevalenza da due piani. Nel dettaglio l'immobile in oggetto è realizzato con struttura in conci di tufo ed è composto da due elevazioni, occupa il piano terra e primo, ed è costruito in aderenza con altri edifici della stessa tipologia. A circa ottocento metri vi è il centro del paese dove si trovano gli uffici tecnici comunali, banche, farmacie, e negozi di ogni tipo. Dista dall'ospedale circa due chilometri e a meno di un chilometro dalla stazione degli autobus di linea.

Il piano terra si trova in forte stato di degrado e di abbandono, i pavimenti sono prevalentemente in scaglie di marmo in cattivo stato di conservazione e di manutenzione, le pareti necessitano di manutenzione e sono costituite da semplice intonaco di malta rifinito con idropittura in cattivo stato di manutenzione e conservazione, i soffitti sono rifiniti con controsoffitti a crociera per il locale n.2 e a botte per il locale n.1, ambedue in cattivo stato di conservazione e manutenzione, gli infissi sono in legno con vetri singoli in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Il piano primo è l'unico ad essere adibito ad abitazione, si presenta con rifiniture non di lusso, gli infissi sono in alluminio con vetro camera in buono stato, le pareti sono tinteggiate con idropittura in buono stato, il soffitto è tinteggiato con idropittura in cattivo stato di conservazione e manutenzione per via di probabili infiltrazioni d'acqua, tra l'altro lamentate dal proprietario e necessita di manutenzione. La pavimentazione è realizzata in gres, in buono stato, tuttavia nella camera da letto il pavimento risulta leggermente imbarcato. Il W.C. e la cucina sono parzialmente piastrellate e si presentano in buono stato. L'appartamento è dotato di impianto idrico e di scarico funzionante non dotato di certificazione di conformità e perciò necessita di controllo, l'impianto elettrico è funzionante dotato di interruttore differenziale ma sprovvisto di certificazione di conformità, quindi necessita un controllo da parte di un tecnico abilitato anche perché non è possibile capire dove si trovi la messa a terra dell'appartamento. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia con elementi in lega leggera in buone condizioni, alimentato da caldaia a metano che ha anche funzione di riscaldamento sanitario. Del suddetto impianto il proprietario non ha fornito ne libretto della caldaia ne di certificazione di tutti gli impianti ivi compreso l'impianto di riscaldamento stesso. Necessita di verifica da parte di un tecnico abilitato.



3 Stato di possesso del bene

3.1 Attuale proprietario

L'immobile è occupato dallo stesso esecutato come abitazione principale con la sua famiglia in quanto proprietario del bene pignorato.

Il bene pervenne al [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 15/11/2007 rep. 22394, racc. 5191 registrato a Canicatti il 27/11/2007 al n. 3437 e trascritto il 28/11/2007 ai nn. 31457/21404 da proprietà [REDACTED]

3.2 Precedenti proprietari

Ai [REDACTED] il bene pervenne da proprietà di [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 23/02/1989 rep. n. 20328 trascritto il 08/03/1989 ai nn. 4932/4423.

Al [REDACTED] il bene pervenne dai [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 13/12/1968, rep. 16907 trascritto il 27/12/1968 ai nn. 21052/19008 e registrato a Canicatti il 24/12/1968 al n. 2884.

Ai [REDACTED] il bene pervenne da proprietà di [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 29/10/1963 rep. n. 6657.

4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri

4.1 Formalità di natura condominiale

Il bene è una unità abitativa unifamiliare e non è un condominio, pertanto non ci sono vincoli o oneri condominiali ne regolamento condominiale.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Da una ricerca eseguita presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono stati trovati altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli nei confronti dell'immobile in oggetto oltre la data di trascrizione del pignoramento.

4.2.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

4.2.1.1 Domande giudiziali

Non sono state trovate domande giudiziali pendenti.

4.2.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Nessuno



4.2.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Da una ricerca presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Canicatti, dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio si è riscontrato che i coniugi si trovano in regime di separazione dei beni e non risultano in atto assegnazione della casa coniugale al coniuge.

4.2.1.4 Pesi e limitazione d'uso

Nessuno

4.2.1.5 Provvedimenti di imposizione di vincoli storico artistici

L'immobile ricade in zona "A" del Piano Regolatore Comunale individuato all'interno del perimetro del centro storico "componenti centri e nuclei storici" progetto del "Piano Paesaggistico degli ambiti 2,3,5,6,10,11,15 ricadenti nella Provincia di Agrigento". Adottato ai sensi del D.lgs n. 42/2004 e smi e del Regolamento di cui al RD n. 1357/1940, col D.A. n. 7 del 29/07/2013 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e l'Identità Siciliana.

A parte questo non esiste alcun vincolo storico artistico imposto.

4.2.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

4.2.2.1 Iscrizioni ipotecarie

Ipoteca n. 314587/7447 del 28/11/2007 nascente da atto di mutuo in [REDACTED] del 15/11/2007 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per un mutuo di € 52.700,00, importo di ipoteca € 79.050,00

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

4.2.2.2 Pignoramenti

Trascrizione n.3798/2843 del 07/03/2014 nascente da pignoramento emesso da Tribunale di Agrigento repertorio n. 788/2014 del 24/01/2014, registrato presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 16537/12981 del 22/09/2014.

4.2.2.3 Difformità urbanistico-edilizie

Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

Piano terra: è stata costruita una parete divisoria che separa il magazzino dalla scala, sul vano creato è stato costruito un ammezzato.

Piano primo: sono state realizzate nuove pareti divisorie con la nascita di un corridoio e un ripostiglio. Inoltre è stato ampliato verso il terrazzo parte del primo piano creando un nuovo vano e ampliandone un altro, adibiti rispettivamente a cucina e cameretta.

Per la regolarizzazione e costi cfr 5.1.3



4.2.2.4 Difformità catastali

È stata riscontrata una difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni, e la realizzazione di un ammezzato di cui al paragrafo precedente, l'abuso è sanabile tramite denuncia per l'aggiornamento degli atti catastali presso l'Agenzia Entrate Ufficio Territorio.

Per la regolarizzazione e costi cfr 5.1.3

5 Verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico

5.1 Storia dell'edificio

L'edificio rientra nel centro storico ed è stato costruito in data antecedente al 1939.

Da una ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico – Pianificazione Territoriale Sezione Edilizia, non vi sono pratiche edilizie presentate né dal proprietario [REDACTED] né dal precedente proprietario [REDACTED] né in generale sull'immobile. Pertanto non esiste una traccia edilizia urbanistica da poter usare come impianto originario, trattandosi di immobili storici costruiti prima del 1939: da un punto di vista urbanistico non esiste supporto cartaceo e non esiste né certificato di abitabilità né agibilità.

Da una ricerca effettuata sugli acquisti di cui al paragrafo 3.1 e 3.2, l'immobile già nel 1963 è stato oggetto di compravendita. Considerato il contesto in cui sorge il bene, considerato la tipologia costruttiva utilizzata, vista la storia di trasferimenti del bene, si può affermare che l'immobile alla data del 01/09/1967 esisteva già e quindi la sua costruzione si può considerare regolare.

Considerato che il primo accatastamento dell'edificio risale al 1939 e nel 1940 è stata allegata una prima planimetria dell'intero edificio. Nel 1968, a seguito del frazionamento eseguito ai fini della vendita, è stata allegata una planimetria catastale dell'attuale immobile e nel 2008 è stata eseguita una fusione dal debitore e la planimetria di fatto non è variata, si ritiene di poter utilizzare come planimetrie ufficiali quest'ultime.

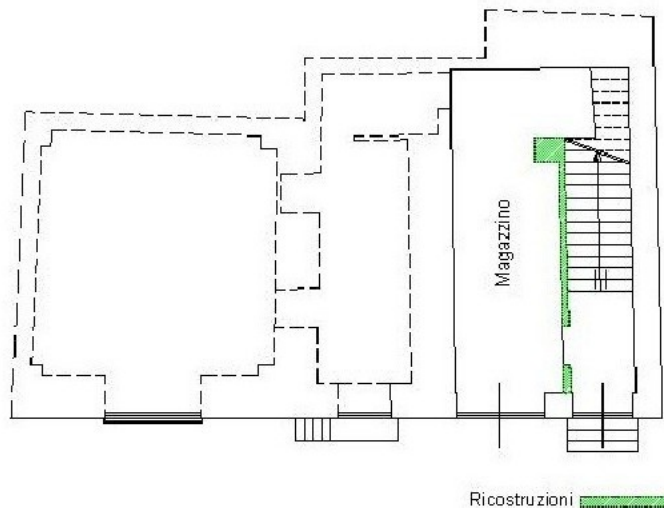
Dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali e quella restituita dal sopralluogo sono emerse delle modifiche non autorizzate. Alcune di esse sono sanabili, altre non lo sono. Nel dettaglio:

5.1.1 Piano terra

All'origine la scala era in comunicazione con un magazzino avente un'altezza di m 5,40, successivamente tale magazzino è stato diviso dalla scala tramite la costruzione di una parete divisoria, inoltre è stato realizzato un solaio che divide l'altezza del suddetto magazzino in due parti così da far nascere un ammezzato. Si sono venute a creare due nuove configurazioni di piano: il piano terra a quota 0,00 in cui vi è solo il magazzino e l'ingresso della scala, ed il piano terra a quota 1,75 (si precisa che il fronte strada è in pendenza vedi foto) in cui vi è il resto del piano terra comprensivo dell'ammezzato (vedi planimetrie).

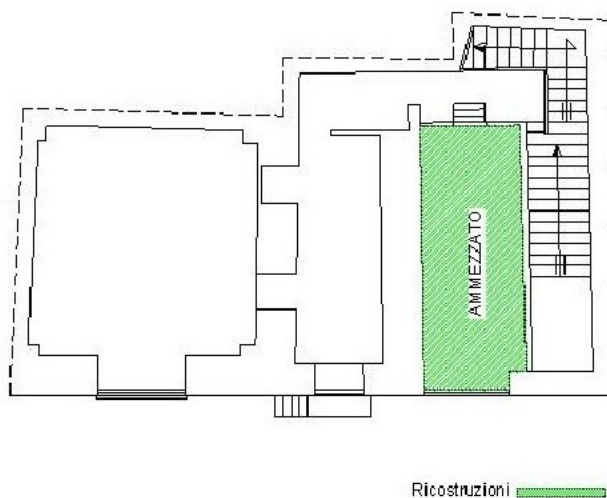
Di seguito è riportata la planimetria del piano terra a quota 0,00. Il locale sotto rappresentato è attualmente adibito a magazzino. Con campitura verde è evidenziato il muro divisorio.





Sovrapposizione planimetria originaria e stato attuale
piano terra quota m 0,00

Con la realizzazione del solaio suddetto, vedi planimetria sottostante, è stato creato un piano ammezzato dal quale si accede attraverso una scaletta in legno, composta da quattro scalini, sul passetto che collega la scala con il piano terra, e perciò a quota di m 1,75 rispetto al piano stradale in prossimità del magazzino. Il suddetto locale è adibito a riserva idrica.



Sovrapposizione planimetria originaria e stato attuale
piano terra quota m 1,75

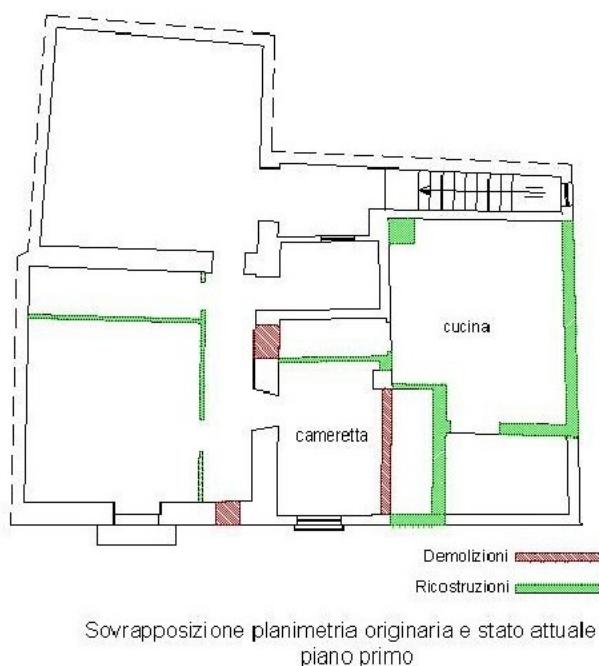
La realizzazione della parete divisoria è un'opera interna sanabile perché non produce una modifica alla superficie ed al volume utile, ma il solaio realizzato è in contrasto con l'art. 50 del Regolamento Edilizio Comunale (REC) che prevede: *“Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi a condizione che il locale da soppalcare abbia un volume di almeno 80 mc e che il soppalco non copra più del 40% del locale con altezze minime utili dal pavimento al soffitto del soppalco nonché dal pavimento del soppalco al soffitto non inferiori a m. 2,00”* Considerato che il soppalco copre tutta la superficie la parte eccedente, cioè il 60% dello stesso, va demolito. Il restante solaio, il 40%



corrispondente ad una superficie di mq 7,88, costituisce un aumento della sola superficie utile e perciò è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

5.1.2 Piano primo

Sono state realizzate nuove pareti divisorie con la nascita di un corridoio e un ripostiglio (campitura in verde). Inoltre è stato ampliato verso il terrazzo parte del primo piano creando un nuovo vano adibito a cucina, e ampliandone un altro adibito a cameretta a seguito di demolizione di una parete (campitura in rosso). In questo caso solo le pareti divisorie possono essere sanate dall' art. 36 del DPR 380/2001, le restanti opere producono un aumento del volume utile e perciò dovranno essere demolite e ripristinati i luoghi all'impianto originario.



5.1.3 Procedimento di regolarizzazione

Per la regolarizzazione dell'opera è necessario procedere alla presentazione presso gli Uffici Comunali di un progetto di demolizione della parte abusivamente costruita al piano primo e il conseguente ripristino dei luoghi, oltre che alla parziale demolizione dell'ammezzato al piano terra, e contestuale presentazione di richiesta di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001 per il mantenimento del 40% del solaio e per le modifiche interne quali la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo di tutta l'operazione di regolarizzazione sarà così suddiviso:

Sanzione	€ 516,45
Contributo sul costo di costruzione per superfici non residenziali	€ 150,00
Diritti di segreteria	€ 15,00
Marche da bollo (a stima)	€ 50,00
Spese tecniche comprensivo di variazione catastale	€ 3.800,00
Spese di demolizione e ripristino	€ 5.000,00



Per un totale di

€ 9.231,45

6 Esistenza di censo, livello o uso civico

Da ricerche effettuate presso la conservatoria e dalla lettura degli atti non è stato riscontrato censo, livello o uso civico dell'immobile pignorato.

7 Spese fisse di gestione o manutenzione

L'immobile non fa parte di un condominio quindi non ci sono spese di gestione deliberate o di manutenzione .

8 Valutazione complessiva del bene

8.1 Criteri di stima utilizzati

Sintetico comparativa, confrontando edifici simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2 Fonti d'informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare, Esperienza maturata nel settore, colleghi esperti nel settore a Canicatti.

8.3 Valutazione

appartamento	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	Valore immobile €
piano terra	111,00	200,00	22.200,00
piano primo	148,70	620,00	92.194,00
		Valore immobile	114.394,00

8.4 Adeguamenti e correzione alla 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:	€ 17.159,10
Adeguamento alla stima per manutenzione tetto 3%	€ 3.431,82
Regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 9.231,45



Verifica impianti	€ 1.000,00
-------------------	------------

8.5 Valore a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.571,63
--	-------------

il Perito

Ing. Giuseppe Burgio

ALLEGATI

1. Verbale sopralluogo
2. Visura Catastale storica attuale 1116 sub 5 e 1117 sub 4
3. Visura Catastale storica precedente 1116 e 1117 sub 3
4. Visura Catastale storica terreno 1116 E 1117 TERRENO
5. Certificato Catastale storico
6. Certificato catastale storico - accertamento mod 1 scheda n. 32700
7. Stralcio Catastale
- 8.1. Planimetria stato attuale piano terra quota 0,00
- 8.2. Planimetria stato attuale piano terra quota 1,75
- 8.3. Planimetria stato attuale piano primo
9. Planimetria Catastale attuale
- 10.1. Planimetria Catastale precedente piano terra
- 10.2. Planimetria Catastale precedente piano primo
11. Ispezione ipotecaria
12. Nota di trascrizione titolo di provenienza
13. Titolo di provenienza
14. Nota di trascrizione [REDACTED]
15. Atto [REDACTED]
16. Attestato di Prestazione Energetica
- 17.1. Risposta Urbanistica documenti
- 17.2. Risposta Urbanistica vincoli
18. Documentazione fotografica
19. Ricevuta postale inizio operazioni peritali

