

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio **Lotto B**

Agrigento, 22 Aprile 2022

- **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

- **Giudice: dott.ssa Rossana Musumeci**

- **Parti:**

Banca UNICREDIT S.P.A.

Debitore: [REDACTED]

- **N. Ruolo Gen. N. 21/2018**

- **Data prossima udienza 10 Maggio 2022**

Tecnico incaricato: ing. Eugenio Agnello

iscritto all'Albo Ordine Ingegneri Agrigento al N. 1100
iscritto all'Albo CTU Tribunale Agrigento al N. 326

C.F. GNLGNE72C07A089D
studio in Via Graceffo, 2 - 92100 Agrigento
Cellulare: 3382378603 mail: agnelloe@gmail.com
pec: eugenio.agnello@ingpec.eu



Premessa

Relazione del C.T.U. alla causa N.r.g. 21/2018 in carico alla *Giudice* dott.ssa Vitalba Pipitone

Le parti:

- **Banca UNICREDIT S.P.A.**
- **Debitore** [REDACTED]

Il sottoscritto ing. Eugenio Agnello, nato ad Agrigento il 7.3.72 ed ivi residente in Via Graceffo n.2, - 92100 Agrigento, ed iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1100, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Agrigento al n. 326, AVENTE C.F. GNLGNE72C07A089D, P.IVA 02467770844 E RECAPITI: CELLULARE: 338-2378603, email pec: eugenio.agnello@ingpec.eu

Premesso

- che in data 24 Febbraio 2020 innanzi al cancelliere Sirchia accetta l'incarico di CTU
- che nei giorni **7 Lug. 2020, 26 Nov. e 3 Dic. 2021** hanno avuto regolare svolgimento le operazioni peritali;
- che l'acconto di 500 euro assegnato dal giudice è stato incassato con bonifico il 30 Mar. 2020

CIÒ PREMESSO

Il perito, con la presente, rassegna i risultati degli accertamenti compiuti, i dati di consistenza degli immobili, le loro caratteristiche, e le conclusioni alle quali è pervenuto.

SOMMARIO

<i>Quesito</i>	2
<i>Quesito n. 1: l'esatta individuazione dei Beni</i>	3
<i>LOTTO B - Appartamento di Via Nazionale Piano Primo</i>	4
<i>Quesito n. 2: Sommaria descrizione del bene</i>	4
<i>Quesito n. 3: stato di possesso del bene</i>	5
<i>Quesito n. 4 : esistenza di formalità, vincoli o oneri,</i>	5
<i>Quesito n. 5: verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	6
<i>Quesito n. 6 : accertamento esistenza di censo, livello o uso civico</i>	7
<i>Quesito n. 7</i>	7

Quesito

Il quesito del giudice è il seguente:



Quesito n. 1: l'esatta individuazione dei Beni

Il bene in oggetto è registrato al catasto fabbricati ed è intestato [REDACTED]

[REDACTED] Titolarità: proprietà 1/1

bene personale. Il cespite immobiliare si trova nel centro urbano di Castrofilippo (AG) ed è rappresentato da un unico edificio costituito da tre piani:

A. Magazzino nel Seminterrato, accesso da **Piazzetta Canali** definito **Lotto A - Sub. 6.**

A. Magazzino al Piano Terra, accesso da **Via Nazionale snc** (di fronte al 154) **Lotto A - Sub. 7.**

B. Appartamento al Piano 1°, accesso da **Via Nazionale snc** (di fronte al 154) **Lotto B - Sub. 10.**

Si precisa che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (riguardo agli identificativi catastali) è esatta ed idonea all'inequivoca individuazione del bene.

Coordinate Geografiche: Lat/Long. **37.346663 13.746883.** Google Maps:

<https://goo.gl/maps/XyWTvuDmADgNWdYh6>

Identificato in catasto:

Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Ubicazione	Zona e Categoria	Classe	Consistenza / Sup. catastale	Rendita
A	9	2213	6	Via Castello, Snc PT Castrofilippo (AG)	cat. C/3	2	251 mq / 271 mq	€. 375,93
A	9	2213	7	Via Nazionale, Snc PT Castrofilippo (AG)	cat. C/3	2	227 mq / 249 mq	€. 339,98
B	9	2213	10	Via Nazionale, P1 Castrofilippo (AG)	cat. A/2	3	12 vani / 289 mq	€. 681,72

Si è proceduto **all'identificazione catastale** del bene pignorato. E' stata acquisita la **visura catastale storica** per il bene in questione nonché la planimetria catastale che si allegano alla presente relazione. La particella al **catasto terreni** sul quale è edificato l'edificio in questione è la P.IIa 2213 del F. 9 nel centro urbano di Castrofilippo (AG).



Di seguito l'analisi e la stima del lotto B.

LOTTO B - Appartamento di Via Nazionale Piano Primo

Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Ubicazione	Zona e Categoria	Classe	Consistenza / Sup. catastale	Rendita
B	9	2213	10	Via Nazionale, P1 Castrofilippo (AG)	cat. A/2	3	12 vani / 289 mq	€. 681,72

Bene intestato a [REDACTED]

Titolarità: proprietà 1/1 bene personale.

Quesito n. 2: Sommaria descrizione del bene

Il bene si trova in Via Nazionale, 154, 92020 Castrofilippo AG. E' ubicata in una zona periferica nel Comune di Castrofilippo lungo la circonvallazione.

La strada che conduce al bene in oggetto è carrabile e molto ampia. Sono presenti parcheggi su strada pubblica. Il bene presenta un piano terra e un seminterrato, con ingresso carrabile.

Il Comune di Castrofilippo conta circa 3.000 ab, ed il centro abitato è abbastanza concentrato attorno al centro storico. Nel raggio di 10km si raggiungono comodamente i Comuni di Canicattì, Naro, Favara, Grotte e Racalmuto.

La posizione del bene si trova in zona periferica rispetto allo sviluppo del centro abitato ma comunque non lontano, a non più di un 1 km, da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della città.

La zona è di tipo popolare e fa parte di un'area, a vocazione commerciale e con ampi spazi non edificati attorno agli edifici.

Le strutture di servizio pubblico (scuole, gli uffici pubblici, chiese, supermercati, ecc.) sono localizzate nel comprensorio abitato ma possono essere raggiunti facilmente a piedi o con l'automobile.

L'edificio costituisce un isolato si erge su 3 piani, di cui un seminterrato e due fuori terra e tutti i piani sono serviti da un diversi accessi. Le caratteristiche costruttive sono costruite da una strutture portanti con telaio tridimensionale in cemento armato gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamento in laterizi forati. Sono presenti corpi in aggetto destinati a balconi e terrazze.

Il lotto in questione è un **Appartamento** al momento occupato dall'esecutata [REDACTED]



In catasto l'unità immobiliare risulta con categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile.

L'immobile all'esterno si presenta, con facciate con libera esposizione verso i quattro punti cardinali. Le pareti con più aperture ed anche con i lati più lunghi sono esposte ad Nord e a Sud mentre quelle con meno aperture e con i lati più corti sono esposte ad Est e ad Ovest.

Il prospetto esterno si presenta per metà con conci di tufo a vista e per metà con uno strato di rinzafo con malta bastarda di cemento, sestato e traversato con malta bastarda. La malta bastarda è stata utilizzata giusto per l'allettamento e il collegamento di pareti e murature ed inoltre come fondo per la successiva posa dell'intonaco esterno.

L'immobile all'interno si presenta con pavimento, pareti e solai tutti intonacati. Gli spazi interni non risultano divisi da tramezzi e quindi non sono presenti infissi interni.

Piano	Superficie lorda	Altezza utile interna
Appartamento Primo Piano	295 mq + (10% Sup. Balconi 60 mq ⇒) 6 mq = 301 mq	3 ml

Per ulteriori dettagli si rimanda alle allegate foto e agli elaborati grafici.

Quesito n. 3: stato di possesso del bene.

Occupato dall'esecutata.

Quesito n. 4 : esistenza di formalità, vincoli o oneri,

Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti **provenienze e formalità**:

-- **All' esecuto** [REDACTED] sopra generalizzata, quanto oggetto della presente relazione (proprietà per 1 /1 bene personale) pervenne in virtù di donazione ai rogiti del Notaio Paolo Trento da Palma di Montechiaro del 30/12/2014 al n. 33244/11619 di rep trascritta il giorno 28/01/2015 ai nn. 1224/973 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale.

-- **Al signor** [REDACTED] sopra generalizzato, quanto oggetto della presente relazione (proprietà per 1/1 del terreno su cui insistono gli immobili in oggetto) pervenne in virtù di donazione ai rogiti del Notaio Vincenzo Lentini da Canicattì del 10/01/1980 al n. -- di rep trascritta il giorno 22/10/1980 ai nn. 1385/1289 da potere di [REDACTED]



[REDACTED] NB: *Si segnala concessione edilizia emessa dal Comune di Castrolibero il 2 Luglio 2009 al n. 3/7 di rep trascritta il 1211112009 ai nn. 28446122255.*

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 26144/3674 del 14/10/2009, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Abbruscato Salvatore in data 7/10/2009 n. 58063/18294 di repm a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo codice fiscale 05716390827 (domicilio ipotecario eletto in Castrolibero Via Nazionale 154 O) (proprietà per 111) [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 (in qualità di terzo datore d'ipoteca)- debitore non datore d'ipoteca: [REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 17465/1327 del 20/10/2016, nascente da ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emessa dal Tribunale di Agrigento il 10/10/2016 al n. 933/2016 di rep a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (00884060526) domicilio ipotecario eletto c/o avv S.re Di Miceli Via Cavallotti 12 Canicattì (proprietà per 1/1) contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE NN. 1762/1476 del 5/2/2018, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP Tribunale di Agrigento in data 25/01/2018 rep. n. 175, a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 (proprietà per 11) e contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1 /1

Per l'immobile in questione non esiste condominio.

Per l'appartamento in questione non esistono difformità urbanistico-edilizie e catastali.

Quesito n. 5: verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Sono stati acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castrolibero i titoli edilizi autorizzativi. Per l'appartamento è stata rilasciata la Concessione per la Esecuzione di Opere N. 3/7 del 23-4-2008 (vedi allegato).



Dalla Relazione Tecnica del Progetto di Sanatoria utile all'ottenimento della Concessione Edilizia prima citata, si evince che l'immobile è stato realizzato nell'anno 1979 (vedi allegato).

E' stata sovrapposta la pianta dello stato di fatto (rilievo effettuato con CAD vedi allegato) e quello della concessione edilizia/planimetria catastale ed è stata rilevata la conformità.

Quesito n. 6 : accertamento esistenza di censo, livello o uso civico

Non è presente censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato.

Quesito n. 7

È stata dapprima operata una consultazione della **banca dati delle quotazioni immobiliari** dell'Agenzia dell'Entrate. E' stata identificata la zona di appartenenza del bene che è:

Fascia/zona: Periferica/V.BONFIGLIO-NAZIONALE.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Comune: CASTROFILIPPO

Fascia/zona: Periferica/V.BONFIGLIO-NAZIONALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale I valori di locazione per tale zona sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	300	390	Lorda

STIMA

Si terrà per la stima conto della posizione del bene rispetto al centro abitato, dai servizi offerti dall'area e dalle caratteristiche dimensionali del bene.

Ci troviamo (un piccolo paese Castrolfilippo che conta non più di 3.000 abitanti), in una zona periferica di Castrolfilippo, in periodo di pandemia con mercato immobiliare fermo e una grave crisi economica quindi il valore scelto è quello minimo offerto dall'Osservatorio della Banca Dati.



Si allegava anche in contratto di affitto di un bene simile che confermava queste valutazioni e che concludeva con ritenere che tra i valori minimi e massimi offerti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare, quello più adeguato al caso in questione è il valore minimo 300 €/mq.

E' stata consultata l'Agenzia Pirelli RE Agency di Agrigento di Via Ugo La Malfa, Agrigento, ed è stato rilevato che sulla piazza in genere e soprattutto su quella di Castrofilippo, per lo più in quella zona periferica, che i valori di stima sono in linea con quelli dell'osservatorio.

Da rilievo effettuato è stata calcolata la superficie di ogni piano. Disponendo i dati in tabella otteniamo il valore di mercato per piano e per tutto il corpo edilizio.

Unità immobiliare	Superficie Lorda	Valore Mercato €/ mq	Valore Mercato Stimato
Appartamento	301 mq	300 €/mq	€. 90.300
		totale	€. 90.300

Pertanto il valore di mercato calcolato è: €. 90.300

Il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Agrigento, 22 Aprile 2022

In fede Ing. *Eugenio Agnello*

Eugenio Agnello



Di seguito gli ALLEGATI

