
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buscaglia Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2017 del R.G.E.

promossa da

omissis

contro

omissis

INCARICO

In data 11/09/2019, il sottoscritto Ing. Buscaglia Francesco, con studio in Via Artemide, 5 - 92100 - Agrigento (AG), email studio@buscagliaingegneria.it, PEC francesco.buscaglia@ingpec.eu, Tel. 092 2594369, Fax 092 2594369, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Cristoforo Colombo, 3, piano Terzo

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di piccole dimensioni posto al terzo piano di un vecchio fabbricato sito in via Cristoforo Colombo, al civico 3, di Porto Empedocle.

Il fabbricato, realizzato nei primi decenni del secolo scorso, è ubicato nel pieno centro dell'abitato di Porto Empedocle, in fregio a Piazza Italia e in posizione intermedia tra la via Roma (la via principale della cittadina) ed il porto, da cui dista un centinaio di metri.

Trattasi, come detto di un vecchio fabbricato, in condizioni di manutenzione alquanto scarse, privo di ascensore, servito da una scala condominiale piuttosto scomoda (l'alzata dei gradini è superiore alla norma).

L'appartamento in questione si sviluppa al terzo piano del fabbricato e prospetta a sud sulla via Colombo e su piazza Italia. Presenta altresì esposizione ad est su vicolo Fedè.

All'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni. La distribuzione interna si articola in un saloncino cui si accede direttamente dall'ingresso e costituisce l'ambiente principale. Il saloncino presenta due affacci all'esterno dotati di balcone (N.B.: I balconi sono realizzati con pavimentazione costituita da lastra di marmo sostenuta da mensola in ferro e con ringhiera anch'essa in ferro). Un balcone si affaccia su piazza Italia e l'altro su vicolo Fedè. Dal saloncino si accede ad un soggiorno-pranzo, con annesso ripostiglio, e quindi ad una piccola cucina con annesso wc-lavanderia, dotato anche di doccia (sanitari e rubinetterie di qualità ordinaria).

Anche soggiorno e cucina presentano aperture che si affacciano su piazza Italia, dotate di un unico lungo balcone che guarda anch'esso verso piazza Italia.

Saloncino e soggiorno sono pavimentati con parquet in legno, cucina e wc in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia, a norma. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas alimentata da bombole di GPL. La dotazione idrica è di 1.000 litri ottenuta con due serbatoi posti nel wc-lavanderia. Le porte interne sono in legno verniciato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato completi di persiane. Si precisa che l'appartamento in oggetto, attraverso un disimpegno comunicante con il soggiorno-pranzo, si sviluppa ulteriormente con altri ambienti destinati a zona notte (un'ampia camera da letto ed un bagno). Questi ulteriori stanze annesse all'appartamento originario risultano proprietà di terzi e quindi estranei alla presente procedura esecutiva, come verrà meglio chiarito nel prosieguo della presente relazione di stima.

Quanto sopra descritto trova riscontro nei grafici e nella documentazione fotografica allegati alla presente relazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Cristoforo Colombo, 3, piano terzo**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono presenti agli atti la certificazione notarile rilasciata in data 25 ottobre 2017 dal notaio Pietro Sormani di Milano e la certificazione integrativa rilasciata dal medesimo notaio il 4 dicembre 2017.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori eseguiti:

omissis

CONFINI

L'appartamento confina a ovest con vicolo Inclima, a sud con Via Cristoforo Colombo, a est con vicolo Fede, e a nord con proprietà omissis

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza mt	Piano
appartamento	73,00	88,00	1,00	88,00	3,25 m	III°
balconi	8,00	8,00	0,25	2,00		III°
Totale superficie convenzionale:				90,00		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Procedura esecutiva n. 197/2017 del R.G.Es.: omissis

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/10/1993	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 607, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Piano 3
Dal 06/10/1993 al 05/11/2007	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 607, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 297,48 Piano 3
Dal 06/11/2007 al 20/12/2019	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 607, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 297,48 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Clas se	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	607	6	1	A3	3	6 vani	- 83 mq - comprese superfici scoperte: 84 mq	297,48 €	3	

PRECISAZIONI

Si ribadisce che l'appartamento in oggetto, attraverso un disimpegno comunicante con il soggiorno-pranzo, si sviluppa ulteriormente con altri ambienti destinati a zona notte (un'ampia camera da letto ed un bagno). Questi ulteriori stanze annesse all'appartamento originario risultano proprietà di terzi e quindi estranei alla presente procedura esecutiva.

Tale circostanza trova conferma nel fatto che sia la planimetria catastale dell'immobile pignorato, sia la descrizione dello stesso riportata sull'atto di compravendita rogato dal Notaio Fanara non ricomprendono le stanze aggiunte.

Anche la superficie indicata sulla visura catastale storica dell'immobile, pari a mq 83 (al netto dei balconi e corrispondente alla superficie coperta dell'appartamento originario, quella delimitata dai muri esterni) risulta di poco inferiore alla superficie effettiva dell'immobile pignorato, con esclusione delle due stanze aggiunte di cui sopra.

Infatti, sulla base del rilievo eseguito in occasione del sopralluogo (vedi planimetria allegata), la superficie coperta dell'appartamento è risultata pari a mq 88 circa, già maggiore dunque, seppur di poco, della superficie catastale dell'immobile pignorato riportata sulla visura storica.

Anche il numero dei vani indicato sulla visura storica catastale, pari a 6, coincide con la originaria distribuzione interna dell'appartamento (antecedente alle modifiche apportate dai debitori eseguiti successivamente all'acquisto dell'immobile).

Tali circostanze confermano che le stanze aggiunte non erano certamente ricomprese nell'immobile oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva.

Procedura esecutiva n. 197/2017 del R.G.Es.: omissis

Peraltro le visure ipotecarie, nel ventennio antecedente al pignoramento, relative ad entrambi i debitori eseguiti dimostrano che nessuno dei due ha acquisito le suddette stanze aggiunte, che risultano in atto occupate, non si sa a che titolo, dai debitori eseguiti, stanze a tutt'oggi proprietà di terzi.

Sulla planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati le due stanze ricadono nella proprietà confinante indicata come "proprietà omissis", mentre sull'atto cui l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti, omissis (atto rogato dal Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle il 6 novembre 2007, rep. n. 29227, registrato in Agrigento il 6 novembre 2007 al n.5870 e trascritto in Agrigento il 7 novembre 2007 ai nn. 29449/20043), la proprietà confinante viene genericamente indicata come "proprietà omissis", senza alcuna ulteriore più dettagliata specificazione. Anche la certificazione notarile in atti riporta pedissequamente la medesima descrizione dell'immobile e dei suoi confini riportata sull'atto di compravendita.

Gli ulteriori accertamenti necessari per individuare l'effettiva proprietà delle due stanze aggiunte, in atto annesse all'appartamento pignorato, investirebbero dunque soggetti estranei alla procedura esecutiva nei confronti di omissis, per cui il sottoscritto Esperto Estimatore ha ricevuto incarico.

Pertanto, ritenendo che detti accertamenti esulino dal mandato conferitogli, fatto salvo eventuale diverso avviso dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, nella redazione della presente perizia il sottoscritto Esperto Estimatore si è limitato alla stima dell'immobile effettivamente pignorato, così come risulta dal pignoramento, dalla relazione notarile, dai documenti catastali (visura e planimetria) e dal rilievo effettuato sui luoghi con esclusione delle stanze aggiunte proprietà di terzi.

PATTI

L'immobile non risulta che sia oggetto di patti o condizioni.

STATO CONSERVATIVO

Discreto all'interno. Mediocre le condizioni del fabbricato di cui fa parte.

PARTI COMUNI

Strutture condominiali in genere (androne, scala, strutture portanti del fabbricato di cui l'appartamento fa parte).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è soggetto a servitù, livello, censo e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di vecchia costruzione, risalente probabilmente ai primi decenni del secolo scorso, presenta struttura portante in muratura con copertura a falde con manto di tegole. La scala condominiale è rivestita in marmo ed è piuttosto scomoda a causa delle eccessive alzate dei gradini.

I solai dell'appartamento risultano rifatti da alcuni anni. La pavimentazione interna è in gran parte in parquet di legno, mentre nei servizi e nella cucina è in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno verniciato, di qualità ordinaria.

L'altezza utile dei vari ambienti varia, anche se si mantiene sempre superiore a mt 3,00:

- saloncino: H= 3,25;
- soggiorno-pranzo: H= 3,10;
- cucina e wc: H= 3,30.

I balconi presentano una quota di calpestio inferiore di cm 30 circa al calpestio degli ambienti interni dell'appartamento.

Procedura esecutiva n. 197/2017 del R.G.Es.: omissis

Anche il calpestio della cucina e del wc è più basso di circa 25 cm rispetto al soggiorno.

All'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni. La distribuzione interna si articola in un saloncino cui si accede direttamente dall'ingresso e costituisce l'ambiente principale. Il saloncino presenta due affacci all'esterno dotati di balcone (N.B.: I balconi sono realizzati con pavimentazione costituita da lastra di marmo sostenuta da mensole in ferro e con ringhiera anch'essa in ferro). Un balcone si affaccia su piazza Italia e l'altro su vicolo Fedè. Dal saloncino si accede ad un soggiorno-pranzo, con annesso ripostiglio, e quindi ad una piccola cucina con annesso wc-lavanderia, dotato anche di doccia (sanitari e rubinetterie di qualità ordinaria).

Anche soggiorno e cucina presentano aperture che si affacciano su piazza Italia, dotate di un unico lungo balcone che guarda anch'esso verso piazza Italia.

Saloncino e soggiorno sono pavimentati con parquet in legno, cucina e wc in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia, a norma. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas alimentata da bomboledi gpl. La dotazione idrica è di 1.000 litri ottenuta con due serbatoi posti nel wc-lavanderia.

Le porte interne sono in legno verniciato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato completi di persiane.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati, omissis, che lo utilizzano come propria abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Proprietà attuale: omissis, debitori esecutati, per acquisto con atto rogato dal Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle il 6 novembre 2007, rep. n. 29227, registrato in Agrigento il 6 novembre 2007 al n. 5870 e trascritto in Agrigento il 7 novembre 2007 ai nn. 29449/20043, da potere di omissis, nato a Porto Empedocle il 22 maggio 1942 (c.f. omissis).

Al omissis l'immobile è pervenuto per successione in morte della madre omissis, c.f.: omissis, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio G. Saieva di Aragona in data 23 novembre 1993 al n. 3328, con dichiarazione di successione registrata in Agrigento il 22 febbraio 1994 al n. 18, vol. 589, trascritta in Agrigento il 4 dicembre 2017 ai nn. 18915/15915.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 04/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agrigento il 07/11/2007
Reg. gen. 29450 - Reg. part. 6889
Importo: € 40.000,00
A favore omissis

Procedura esecutiva n. 197/2017 del R.G.Es.: omissis

Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle
Data: 06/11/2007
N° repertorio: 29228
N° raccolta: 10853

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Agrigento il 22/10/2008
Reg. gen. 27615 - Reg. part. 5091
Importo: € 60.000,00
A favore di omissis
Rogante: Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle
Data: 21/10/2008
N° repertorio: 31254 - N° raccolta: 12144

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 19/10/2017
Reg. gen. 16108 - Reg. part. 13605
A favore di omissis
Formalità a carico della procedura
Note: Importo del pignoramento: € 62.064,04.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate) si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità trascritte (ipoteche volontarie e pignoramenti), da porre a carico della procedura, è pari ad € 786,00, come risulta dal prospetto seguente:

- Ipotecche volontarie:	€ (59,00+35,00+168,00)x2 =	€ 524,00
- Pignoramento:	€ 59,00+35,00+168,00 =	€ 262,00
	Sommano:	€ 786,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel pieno centro storico dell'abitato di Porto Empedocle. Infatti, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune il 20/01/2020, prot. 35083 del 30/12/2019 (allegato alla presente relazione), attesta che l'immobile ricade in zona, classificata "A1" del Piano Regolatore Generale oggi vigente (P.R.G.V./82).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, come attestato dall'U.T.C. con nota in data 22/01/2020, trasmessa via pec il 23/01/2020, che si allega alla presente relazione.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta realizzato antecedentemente alla data dell'1 settembre 1967 e quindi non soggetto a licenza o concessione edilizia. All'epoca dell'acquisto da parte dei debitori esecutati (novembre 2007) il venditore ha dichiarato che successivamente all'1 settembre 1967 non sono state eseguite opere che avrebbero richiesto il rilascio di provvedimenti autorizzativi (vedi atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Fanara).

Negli anni scorsi l'appartamento è stato ristrutturato apportando modifiche alla distribuzione interna. Inoltre sono state annesse le due stanze aggiunte di cui si è prima detto, ma non risulta che tale attività edilizia sia stato oggetto di alcuna autorizzazione.

Procedura esecutiva n. 197/2017 del R.G.Es.: omissis

In proposito si fa presente che nella nota dell'U.T.C. del 22/01/2020 agli atti di quell'ufficio non risulta nulla in testa ai debitori eseguiti.

Pertanto è necessario procedere alla regolarizzazione delle modifiche interne ai sensi della normativa urbanistica vigente oggi in Sicilia e precisamente del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, così come recepito con Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016.

Detta regolarizzazione può dunque avvenire attraverso la presentazione al Comune di Porto Empedocle di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, per un costo complessivo che può essere stimato pari a circa € 3.500,00, comprensivo del costo delle opere necessarie a ricostituire l'originaria consistenza dell'immobile, senza quindi le due stanze oggi aggiunte, dell'oblazione, dei bolli, dei diritti di segreteria, della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e degli oneri professionali per le attività di carattere tecnico occorrenti.

Certificazioni energetiche

Non è possibile oggi redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato (APE), in quanto l'annessione delle due stanze aggiunte, non si sa a che titolo detenute dai debitori eseguiti, comporta la costituzione di un organismo edilizio diverso dall'immobile pignorato.

Si potrà procedere alla sua redazione solo quando verrà ripristinata la conformazione originaria dell'appartamento, escludendo le superfici proprietà di terzi.

Nel costo degli oneri da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile pignorato dal punto di vista urbanistico è stato ricompreso anche il costo da sostenere per la redazione appunto dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali a carico dell'immobile.

Gli oneri condominiali ordinari consistono nella pulizia della scala ed in piccole opere di manutenzione del fabbricato. Essi possono avere un'incidenza complessiva pari ad € 300,00 annui.

STIMA

Lo scrivente, considerate che l'unico immobile pignorato non è divisibile, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene: Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Cristoforo Colombo, 3, Piano Terzo.

- Trattasi di un appartamento di piccole dimensioni posto al terzo piano di un vecchio fabbricato sito in via Cristoforo Colombo, al civico 3, di Porto Empedocle. Il fabbricato, realizzato nel secolo scorso, è ubicato nel pieno centro dell'Abitato di Porto Empedocle, in fregio alla Piazza Italia e in posizione intermedia tra la via Roma, la via principale del paese, ed il porto, da cui dista un centinaio di metri.

L'appartamento in questione si sviluppa al terzo piano del fabbricato e prospetta a sud sulla via Colombo e su piazza Italia. Presenta altresì esposizione ad est su vicolo Fede.

All'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni. La distribuzione interna si articola in un saloncino cui si accede direttamente dall'ingresso. Il saloncino presenta due aperture con balcone (realizzati con lastra di marmo sostenuta da mensole in ferro e ringhiera anch'essa in ferro) uno che si affaccia su piazza Italia e l'altro su vicolo Fede. Dal saloncino si accede ad un soggiorno-pranzo, con annesso ripostiglio, e quindi ad una piccola cucina con annesso wc-lavanderia, dotato anche di doccia (sanitari e rubinetterie di qualità ordinaria). Saloncino e soggiorno sono pavimentati con parquet in legno, cucina e wc in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia, a norma. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas alimentata da bombole di GPL. La dotazione idrica è di 1.000 litri ottenuta con due serbatoi posti nel wc-lavanderia. Le porte interne sono in legno verniciato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato completi di persiane.

Identificato al Catasto Fabbricati al- Fg. 25, Part. 607, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3

Criteria di stima:

Ai fini della stima, si premette che il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico".

Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente corretti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, nonché lo stato di manutenzione corrente.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Porto Empedocle, ed in particolare della zona centrale di via Cristoforo Colombo e Piazza Italia, si è determinata, per immobili simili, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 400 ad un massimo di € 600 per metro

Procedura esecutiva n. 197/2017 del R.G.Es.: omissis

quadrato di superficie convenzionale. Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in considerazione dello stato precario in cui il magazzino oggi si trova, si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: € 500 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tale valore va applicato alla superficie convenzionale complessiva dell'immobile in oggetto, come in precedenza determinata.

Si ottiene così il valore venale dell'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva.

Fonti di informazione:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il valore di stima determinato secondo i suddetti criteri va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi", degli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle annotazioni pregiudizievoli che ammontano complessivamente ad € 786,00 e, infine, del costo da sostenere per le opere di ripristino dell'originaria consistenza dell'immobile pignorato, per la sua regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), costo complessivamente stimato pari ad € 3.500,00.

Viene, quindi, di seguito riportato il valore stimato da porre a base d'asta nella vendita del bene pignorato.

Identificazione bene	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
Bene N° 1: Appartamento Porto Empedocle (AG) - Via Cristoforo Colombo, 3, piano III°	90,00	500,00	45.000,00	100,00	45.000,00
Valore lordo di stima:					45.000,00

Valore lordo di stima del bene: € 45.000,00

A dedurre:

Deprezzamento del 5%: € 45.000,00 x 0,05 = € 2.250,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica: € 3.500,00

Costo cancellazioni: € 786,00

Sommano le detrazioni: € 6.536,00 **€ 6.536,00**

Valore finale di stima del bene: € 38.464,00

Pari, in cifra tonda a: € 38.500,00

In definitiva quindi, il valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente dell'Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG), via Cristiforo Colombo, n. 3, piano terzo, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 25, Part. 607, Sub. 6, Categoria A3, posto in vendita per il diritto di proprietà dell'intero (1/1), in testa ai debitori omissis, in regime di comunione dei beni, come meglio in precedenza individuati, risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 38.500,00 (dicansi euro trentottomila- cinquecento/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che l'appartamento in oggetto, attraverso un disimpegno comunicante con il soggiorno-pranzo, si sviluppa ulteriormente con altri ambienti destinati a zona notte (un'ampia camera da letto ed un bagno). Questi ulteriori stanze annesse all'appartamento originario risultano proprietà di terzi e quindi estranei alla presente procedura esecutiva.

Tale circostanza trova conferma nel fatto che sia la planimetria catastale dell'immobile pignorato, sia la descrizione dello stesso riportata sull'atto di compravendita rogato dal Notaio Fanara non ricomprendono le stanze aggiunte.

Anche la superficie indicata sulla visura catastale storica dell'immobile, pari a mq 83 (al netto dei balconi e corrispondente alla superficie coperta dell'appartamento originario, quella delimitata dai muri esterni) risulta di poco inferiore alla superficie effettiva dell'immobile pignorato, con esclusione delle due stanze aggiunte di cui sopra.

Infatti, sulla base del rilievo eseguito in occasione del sopralluogo (vedi planimetria allegata), la superficie coperta dell'appartamento è risultata pari a mq 88 circa, già maggiore dunque, seppur di poco, della superficie catastale dell'immobile pignorato riportata sulla visura storica.

Anche il numero dei vani indicato sulla visura storica catastale, pari a 6, coincide con la originaria distribuzione interna dell'appartamento (antecedente alle modifiche apportate dai debitori eseguiti successivamente all'acquisto dell'immobile).

Tali circostanze confermano che le stanze aggiunte non erano certamente ricomprese nell'immobile oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva.

Peraltro le visure ipotecarie, nel ventennio antecedente al pignoramento, relative ai debitori eseguiti dimostrano che nessuno dei due ha acquisito le suddette stanze aggiunte, che risultano in atto occupate, non si sa a che titolo, dai debitori eseguiti, stanze a tutt'oggi proprietà di terzi.

Sulla planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati le due stanze ricadono nella proprietà confinante indicata come "proprietà omissis", mentre sull'atto cui l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti, omissis (atto rogato dal Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle il 6 novembre 2007, rep. n. 29227, registrato in Agrigento il 6 novembre 2007 al n. 5870 e trascritto in Agrigento il 7 novembre 2007 ai nn. 29449/20043), la proprietà confinante viene genericamente indicata come "proprietà omissis", senza alcuna ulteriore più dettagliata specificazione. Anche la certificazione notarile in atti riporta pedissequamente la medesima descrizione dell'immobile e dei suoi confini riportata sull'atto di compravendita.

Gli ulteriori accertamenti necessari per individuare l'effettiva proprietà delle due stanze aggiunte, in atto annesse all'appartamento pignorato, investirebbero dunque soggetti estranei alla procedura esecutiva nei confronti di omissis, per cui il sottoscritto Esperto Estimatore ha ricevuto incarico.

Pertanto, ritenendo che detti accertamenti esulino dal mandato conferitogli, fatto salvo eventuale diverso avviso dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, nella redazione della presente perizia il sottoscritto Esperto Estimatore si è limitato alla stima dell'immobile effettivamente pignorato, così come risulta dal pignoramento, dalla relazione notarile, dai documenti catastali (visura e planimetria) e dal rilievo effettuato sui luoghi con esclusione delle stanze aggiunte proprietà di terzi.

Si ricorda altresì che negli anni scorsi l'appartamento è stato ristrutturato apportando modifiche alla distribuzione interna.

Inoltre sono state annesse le due stanze aggiunte di cui si è prima detto, ma non risulta che tale attività edilizia sia stato oggetto di alcuna autorizzazione.

Pertanto è necessario procedere alla regolarizzazione delle modifiche interne ai sensi della normativa urbanistica vigente oggi in Sicilia e precisamente del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, così come recepito con Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016.

Procedura esecutiva n. 197/2017 del R.G.Es.: omissis

Detta regolarizzazione può dunque avvenire attraverso la presentazione al Comune di Porto Empedocle di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria che ricomprenda tutte le modifiche introdotte nell'immobile pignorato e preveda le opere necessarie per la ricostituzione dell'originaria consistenza dell'immobile pignorato.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione e resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti che fossero ritenuti necessari.

Agrigento, 04/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Buscaglia Francesco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene:** Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG), Via Cristoforo Colombo, 3, Piano Terzo.

Trattasi di un appartamento di piccole dimensioni posto al terzo piano di un vecchio fabbricato sito in via Cristoforo Colombo, al civico 3, di Porto Empedocle. Il fabbricato, realizzato nel secolo scorso, è ubicato nel pieno centro dell'Abitato di Porto Empedocle, in fregio alla Piazza Italia e in posizione intermedia tra la via Roma, la via principale del paese, ed il porto, da cui dista un centinaio di metri. L'appartamento in questione si sviluppa al terzo piano del fabbricato e prospetta a sud sulla via Colombo e su piazza Italia. Presenta altresì esposizione ad est su vicolo Fede.

All'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni. La distribuzione interna si articola in un saloncino cui si accede direttamente dall'ingresso. Il saloncino presenta due aperture con balcone (realizzati con lastra di marmo sostenuta da mensole in ferro e ringhiera anch'essa in ferro) uno che si affaccia su piazza Italia e l'altro su vicolo Fede. Dal saloncino si accede ad un soggiorno-pranzo, con annesso ripostiglio, e quindi ad una piccola cucina con annesso wc-lavanderia, dotato anche di doccia (sanitari e rubinetterie di qualità ordinaria). Saloncino e soggiorno sono pavimentati con parquet in legno, cucina e wc in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia, a norma. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas alimentata da bombole di gpl. La dotazione idrica è di 1.000 litri ottenuta con due serbatoi posti nel wc-lavanderia. Le porte interne sono in legno verniciato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato completi di persiane.

Identificato al Catasto Fabbricati al- Fg. 25, Part. 607, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3.

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel pieno centro storico dell'abitato di Porto Empedocle, classificato come zona "A1" del Piano Regolatore Generale oggi vigente.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene: Appartamento			
Ubicazione:	Porto Empedocle (AG) - Via Cristoforo Colombo, 3, piano Terzo.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	Quota indivisa di 1/2 ciascuno per ciascuno dei debitori eseguiti.
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 607, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Discreto all'interno. Mediocri le condizioni del fabbricato di cui fa parte.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento di piccole dimensioni posto al terzo piano di un vecchio fabbricato sito in via Cristoforo Colombo , al civico 3, di Porto Empedocle. Il fabbricato, realizzato nel secolo scorso, è ubicato nel pieno centro dell'Abitato di Porto Empedocle, in fregio alla Piazza Italia e in posizione intermedia tra la via Roma, la via principale del paese, ed il porto, da cui dista un centinaio di metri.</p> <p>L'appartamento in questione si sviluppa al terzo piano del fabbricato e prospetta a sud sulla via Colombo e su piazza Italia. Presenta altresì esposizione ad est su vicolo Fedè.</p> <p>All'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni. La distribuzione interna si articola in un saloncino cui si accede direttamente dall'ingresso. Il saloncino presenta due aperture con balcone (realizzati con lastra di marmo sostenuta da mensole in ferro e ringhiera anch'essa in ferro) uno che si affaccia su piazza Italia e l'altro su vicolo Fedè. Dal saloncino si accede ad un soggiorno-pranzo, con annesso ripostiglio, e quindi ad una piccola cucina con annesso wc-lavanderia, dotato anche di doccia (sanitari e rubinetterie di qualità ordinaria). Saloncino e soggiorno sono pavimentati con parquet in legno, cucina e wc in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia, a norma. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas alimentata da bombole di gpl. La dotazione idrica è di 1.000 litri ottenuta con due serbatoi posti nel wc-lavanderia. Le porte interne sono in legno verniciato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato completi di persiane.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, omissis, che lo utilizzano come propria abitazione.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agrigento il 07/11/2007
Reg. gen. 29450 - Reg. part. 6889
Importo: € 40.000,00
A favore di omissis
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle
Data: 06/11/2007
N° repertorio: 29228
N° raccolta: 10853
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Agrigento il 22/10/2008
Reg. gen. 27615 - Reg. part. 5091
Importo: € 60.000,00
A favore di omissis
Rogante: Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle
Data: 21/10/2008
N° repertorio: 31254
N° raccolta: 12144

ALLEGATI GRAFICI

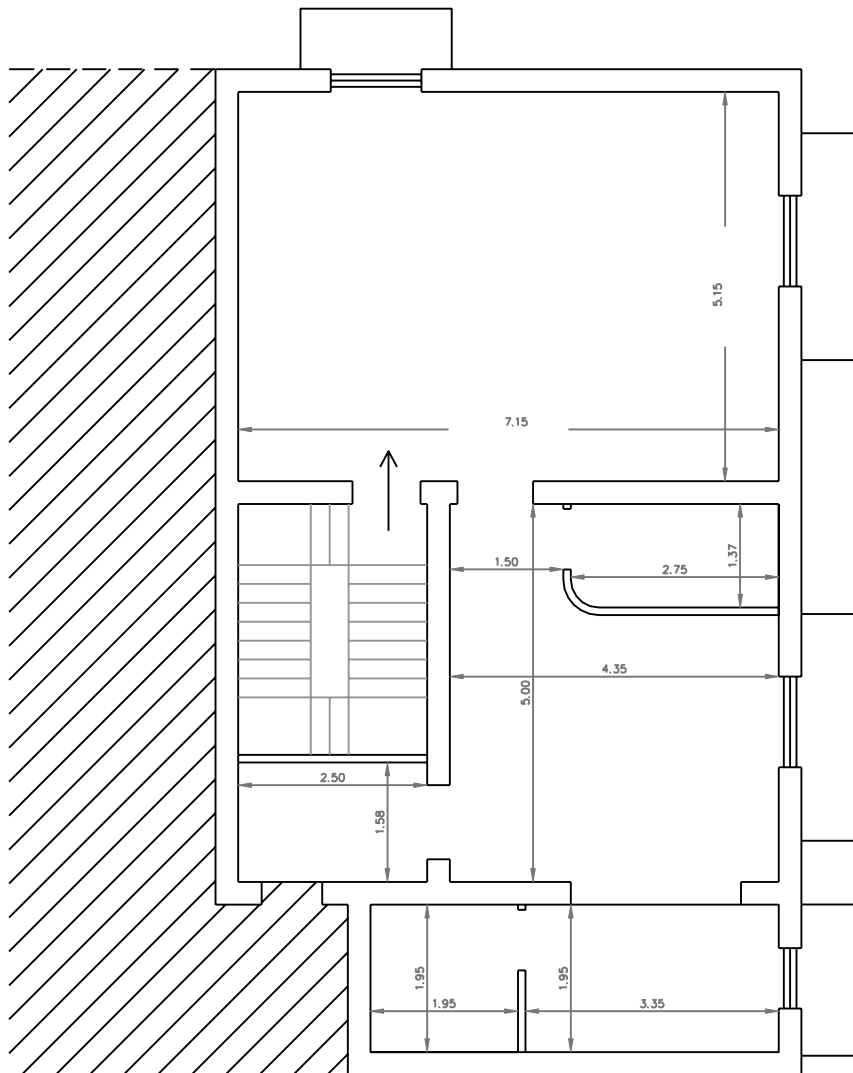
ALLEGATO N. 1

Inquadramento TERRITORIALE



ALLEGATO N. 2
Planimetria R 1:100
quotata

via Fede



via Colombo
(oggi Piazza Italia)

via Inglima



Tribunale Civile di Agrigento
Esecuzione Immobiliare 97/2017 R. G. Es.

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

