



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

(Lotto n.1)

R.G.Es. 107/2021

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott.ssa Vitalba Pipitone

UDIENZA: 08/05/2023

ESPERTO STIMATORE

ARCH: FILIPPA.CIMINO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Cimino'.

consistenza 42 mq, superficie catastale 44 mq, intestato a [REDACTED] proprietà 666/1000 – [REDACTED] 67/1000 – [REDACTED] 67/1000 – [REDACTED] 66/1000– [REDACTED] 67/1000 – [REDACTED] 67/1000. Dati derivanti da: denuncia di successione registrata in data 19/06/2020.

Alle operazioni di sopralluogo interveniva [REDACTED] in qualità di comproprietaria nonché il curatore Dott.ssa Daniela Ciancimino ed alla presenza delle parti, la scrivente ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso sottoscritto da tutti i presenti, che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Oggi, ultimata ogni indagine ed analizzati i dati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata, dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate, ecc., la scrivente rassegna, all'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Agrigento sezione Esecuzioni Immobiliari, la presente relazione.

2. Controlli preliminari

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In riferimento al controllo preliminare effettuato dalla scrivente e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la sottoscritta ha depositato telematicamente il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione principale è risultata essere completa ma mancante dell'estratto catastale attuale e dell'estratto catastale storico.

3. Atto introduttivo

Procedura esecutiva promossa da società Diana SPV s.r.l. con sede legale in Conegliano (TV) via Vittorio Alfieri n.1 e per essa Prelios Credit Solution s.p.a. con sede legale in Milano via Valtellina n.15/17 contro [REDACTED] quale debitore mutuatario e datore d'ipoteca. Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato il 17/09/2021 e trascritto il 08/10/2021 – Reg. Particolare 15238 Reg. Generale 17811; gravante sugli immobili siti a Campobello di Licata foglio 26-part.1194 sub1 e 2.

Inoltre sugli immobili oggetto di procedura gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare:

1. Ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo del 24/02/2015 numero di repertorio 1004/1 emesso da Tribunale sede Monza, iscrizione nn.17709/1207, contro ██████████ nata il 06/09/1964 a Racalmuto (Ag) e a favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A. con sede a Sondrio, codice fiscale 00053810149, domicilio ipotecario eletto Avv. Sala via Prealpi 13/A Giussano per la somma capitale E 5.560,32 Totale 10.000,00; gravante sull'unità immobiliare sita a Campobello Di Licata via Michele Amari n.25; foglio 26-part.1194-sub1 e sub2;
2. Ipoteca giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 24/02/2015 numero di repertorio 1004/1 emesso dal Tribunale sede Monza, iscrizione NN. 4364/335, a favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. P.A. sede Sondrio codice fiscale 00053810149 domicilio ipotecario eletto Avv. Sala via Prealpi 13/A Giussano, contro ██████████, per la somma di euro 5.560,32 totale € 10.000,00; gravante sulle unità immobiliari siti a Campobello di Licata via Michele Amari foglio26-part. 1194- sub 1 e 2.

4. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Lotto n.1:

½ Appartamento sito in Campobello di Licata (Ag) Via Michele Amari n.23-25, piena proprietà ██████████ situato al piano terra-primο e secondo piano senza ascensore di un fabbricato, censito al catasto fabbricati del Comune di Campobello di Licata (AG) al foglio 26 particella 1194 sub 1 e 2.

La quota non è comodamente divisibile.

Valore della quota, pari a ½ dell'appartamento al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova, **€ 19.900,00.**

5. Note

La scrivente nella presente relazione evidenzia che:

gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- ½ magazzino sito a Campobello di Licata (Ag) Via Michele Amari n.25 censito in catasto fabbricati Comune di Campobello di Licata al foglio 26 part.1194 sub 1 piano terra;
- ½ appartamento sito a Campobello di Licata (Ag) Via Michele Amari n.23 censito in catasto fabbricati Comune di Campobello di Licata al foglio 26 part.1194 sub 2 piano 1-2.

Il sottoscritto Esperto fa presente che nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale del bene in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalla visura catastale storica. L'accertamento in merito alla conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito negativo in quanto, facendo un confronto tra la planimetria catastale, reperita dall'esperto stimatore, ed il reale stato dei luoghi, si evincono delle "difformità" sulla diversa distribuzione degli ambienti e sulla destinazione d'uso del piano terra. In particolare il piano terra non è destinato a magazzino (vincolato a parcheggio) ma ad unità abitativa pertanto necessita del cambiamento di destinazione d'uso autorizzato dagli uffici competenti. Attualmente il piano terra è adibito a cucina-pranzo con bagno che non risulta regolarizzato catastalmente e neanche autorizzato dall'Ufficio tecnico del comune di Campobello di Licata. Inoltre al piano secondo è stata chiusa in muratura parte della terrazza, ampliando così il vano adibito a stanza da letto, e tale ampliamento non risulta nella planimetria catastale e non risulta autorizzata presso l'Ufficio tecnico del comune di Campobello di Licata. Inoltre esistono delle difformità, aperture- sviluppo della scala - distribuzione degli spazi, fra il progetto approvato e la planimetria catastale.

Per le suddette difformità, per l'ampliamento del vano a secondo piano, per la diversa distribuzione degli spazi interni e per il cambio di destinazione d'uso del piano terra è possibile presentare agli uffici competenti relativa documentazione al fine di regolarizzare l'immobile oggetto della presente procedura.

In conclusione a seguito del sopralluogo effettuato e viste le caratteristiche del bene pignorato, la scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, in quanto viene assicurata maggiore appetibilità sul mercato del bene in questione e inoltre corrispondente allo stato di fatto. E' bene evidenziare che l'appartamento risulta essere occupato dall'esecutata e dal figlio Giangreco Alessandro come prima ed unica residenza.

6. Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. Ill.ma per l'incarico affidatomi e anticipo le conclusioni alle quali la scrivente è giunta dopo il sopralluogo, le analisi, le verifiche e le ricerche effettuate e sviluppate nel fascicolo "Lotto 1". Il prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni operate nello stato di fatto in cui si trova è il seguente:

Lotto 1: ½ Appartamento sito in Campobello di Licata (Ag) via Michele Amari n.23 e n.25, piena proprietà [REDACTED], situato al piano terra- primo e secondo piano di un fabbricato, censito al catasto fabbricati del Comune di Campobello di Licata (AG) al foglio 26 particella 1194 sub 1-2.

Valore ½ appartamento, al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato reale dei luoghi,
€19.900,00.

La quota non è comodamente divisibile.

Sono allegati:

- n. 1 fascicolo;
- n. 1 verbale di sopralluogo congiunto con curatore Avv. Daniela Ciancimino;
- n. 22 fotografie;
- n. 1 stralcio PRG comune di Campobello di Licata;
- n. 1 copia Concessione Edilizia n.1199 del 1986;
- n. 1 copia progetto autorizzato nel 1986;
- n. 1 visura storica catastale foglio 26 part.1194 sub1;
- n. 1 visura storica catastale foglio 26 part.1194 sub2;
- n. 1 planimetria catastale Comune di Campobello Licata foglio 26 part.1194;
- n. 1 planimetria catastale foglio 26 part.1194 sub1;
- n. 1 planimetria catastale foglio 26 part.1194 sub2;
- n. 1 certificato di residenza storico;
- n. 1 certificato di stato di famiglia;
- n.1 atto di matrimonio;
- n. 1 foto aerea appartamento da Google Maps;
- n. 1 nota trascrizione successione n.305;
- n. 1 visure ipotecarie elenco sintesi delle formalità dal 06/06/1996 al 05/04/2023;
- n. 1 visura ipotecaria nota di trascrizione atto compravendita del 17/06/1197;
- n. 1 copia atto compravendita 17/06/1997.

Assolto l'incarico ricevuto dalla S.V.Ill.ma, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto Stimatore
Arch. Filippa Cimino



LOTTO N.1

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- $\frac{1}{2}$ **magazzino** posto al piano terra censito in catasto fabbricati del Comune di Campobello di Licata intestato a [REDACTED] al foglio 26-particella 1194-sub 1-zona cens.1-categoria C/2-classe 4-consistenza 42 mq-superficie catastale totale 44 mq totale -rendita € 54,23;
- $\frac{1}{2}$ **Appartamento** posto al primo-secondo piano censito in catasto fabbricati del Comune di Campobello di Licata intestato a [REDACTED] censito al catasto fabbricati al foglio 26-particella 1194-sub 2- categoria A/4-classe 2-consistenza 4 vani-superficie catastale 92 mq-totale escluse aree scoperte 85 mq-rendita € 146,67.

L'immobile è pervenuto [REDACTED], in comproprietà con il marito [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a ministero Notaio Valenza Fabio sede di Campobello di Licata in data 17/06/1997 rep.1399 trascritto il 04/07/1997 ai nn.10553/9445 da potere di [REDACTED].

Successivamente a causa della morte di [REDACTED] perveniva la quota pari a $\frac{1}{6}$ di piena proprietà [REDACTED] e la quota pari a $\frac{2}{30}$ di piena proprietà ciascuno a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], degli immobili siti in Campobello di Licata (Ag) foglio 26 part.1194 sub 1 e 2 per successione registrata il 20/07/2020 al n. repertorio 184270/88888 Canicatti, trascritta il 23/07/2020 ai nn.11283/7769 devoluta per legge; non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile si trova ubicato in una zona periferica di Campobello di Licata (Ag), zona caratterizzata prevalentemente da immobili adibiti a civile abitazione.

L'area, in cui è ubicato il bene, si trova in via M. Amari e la zona non gode dei servizi primari e secondari, in zona B del PRG del comune di Campobello di Licata.

Il bene in oggetto è costituito da un unico corpo di fabbrica, i cui lavori di costruzione sono iniziati nel mese di luglio 1987 e sono terminati nel luglio 1990 a seguito di Concessione Edilizia n.1199 del 09/08/1986 pratica 76/86, composto da tre elevazioni fuori terra adibiti oggi ad un unico appartamento per civile abitazione.

L'intero immobile confina con via M. Amari e restanti tre lati con proprietà privata.

Il fabbricato è stato realizzato con muri portanti di cm.30, solai del tipo prefabbricato con travetti in cemento, voltine e caldana, dati in opera con un cordolo in cemento armato. La copertura è di tipo a tetto con una falda in parte in legno a copertura dell'ampliamento del vano letto.

Il collegamento tra i vari piani è garantito solo da un unico corpo scala composto ad ogni piano da una rampa di scala in marmo.

E' dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da due ingressi ubicati su Via M. Amari al civico n.23 e al civico n.25.

Il **piano terra**, che ha una superficie coperta di circa 42 mq, è composto da:

- Un ingresso cucina-pranzo, un bagno ed una scala di collegamento con gli altri piani del corpo di fabbrica.

Il **piano primo**, che ha una superficie coperta di circa 44 mq, è composto da:

- Una stanza da pranzo-salotto e una stanza da letto con balcone su via M. Amari, un ripostiglio ed una scala di collegamento con il secondo piano.

Il **piano secondo**, che ha una superficie coperta di circa 44 mq, è composto da:

- Una stanza da letto con terrazzo in parte chiuso in muratura su via M. Amari, un corridoio e un bagno.

Tutti gli ambienti interni, tutti prospicienti solo su via M. Amari, si presentano rifiniti e le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiatura. Le pareti dei servizi igienici sono invece rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono con persiane bianche, mentre gli infissi interni in legno tamburato e legno - vetro.

L'altezza interna utile del piano terra è di circa mt. 3,60 mentre quella dei vari ambienti al piano primo e secondo è di circa 2,80 m.

L'immobile risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come verificato dalla scrivente e i costi presumibili per la sua redazione e, quindi necessari per conformare il bene alla vigente normativa sono pari ad € 500,00 (euro cinquecento/00) comprendenti l'onorario professionale nei termini e nelle modalità di legge. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima.

L'intero fabbricato si presenta rifinito ed in ottime condizioni, munito di citofono perfettamente funzionante.

Stato conservativo: l'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione, gli infissi esterni sono con persiane bianche in ottime condizioni e le rifiniture interne risultano buone.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento distinto in catasto fabbricati del Comune di Campobello di Licata al foglio 26 part.IIa 1194 sub 1-2 si appartiene [REDACTED] in piena proprietà per la quota di 666/1000, a [REDACTED] per 67/1000, a [REDACTED].

Attualmente [REDACTED] risultano ivi residenti.

INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato autonomo che non fa parte di alcun condominio, per cui non esiste un condominio costituito e non vi sono spese condominiali che lo riguardano.

Non sono presenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Le uniche spese fisse di gestione dell'immobile riguardano la fornitura elettrica, idrica e del gas non allacciato alla condotta cittadina.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: NESSUNO

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONI:

Iscrizione del 16/10/2015 - Reg. Particolare 1207 Reg. Generale 17709; pubblico ufficiale Pecoraro Antonino Rep. 1004/1 del 24/02/2015; Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, contro [REDACTED]

Ipoteca giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 24/02/2015 numero di repertorio 1004/1 iscrizione NN. 4364/335, contro [REDACTED]

PIGNORAMENTI:

Pignoramento Immobiliare trascritto in Agrigento il 16/10/2015 all'art. 1207 Registro Generale 17709, pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Agrigento Repertorio 1799 del 17/09/2021, Verbale di Pignoramento Immobile.

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CL	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
	26	1194	1	1	C/2	4	42 mq	Totale 44 mq	€ 54,23
INDIRIZZO				VIA MICHELE AMARI piano:T					

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZION E	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CL	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
	26	1194	2	1	A/4	2	4 vani	Totale 92 mq Totale escluse aree scoperte 85 mq	€ 146,67
INDIRIZZO				VIA MICHELE AMARI piano:1-2					

INTESTATI

1	████████████████████	████████████████████	Proprietà 666/1000
2	████████████████████	████████████████████	Proprietà 67/1000
3	████████████████████	████████████████████	Proprietà 67/1000
4	████████████████████	████████████████████	Proprietà 66/1000
5	████████████████████	████████████████████	Proprietà 67/1000
6	████████████████████	████████████████████	Proprietà 67/1000

CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CATASTALE

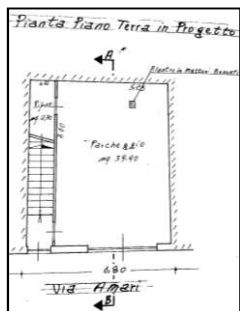
Sono state riscontrate relative difformità catastali nella distribuzione spazi interni dell'appartamento oggetto della presente procedura e nella destinazione d'uso del piano terra. L'intero edificio risulta regolarmente edificato con Concessione Edilizia n.1199 del 1986, successivamente sono state eseguite variazioni per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni, variazione sviluppo della scala, cambio destinazione d'uso del piano terra da magazzino ad uso abitativo, spostamento aperture, così come si evince dalle visure catastali e dallo stato reale dei luoghi.

L'esperto ritiene di non ripristinare lo stato dei luoghi di ½ del fabbricato in quanto già in uso come intera unità abitativa dall'██████████ e dal ██████████.

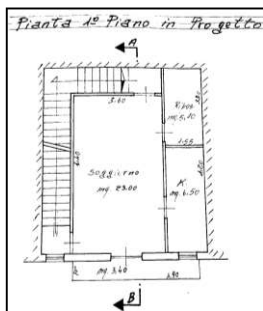
Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra le planimetrie del progetto approvato dal comune di Campobello di Licata oggetto di Concessione Edilizia, le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi.

In particolare:

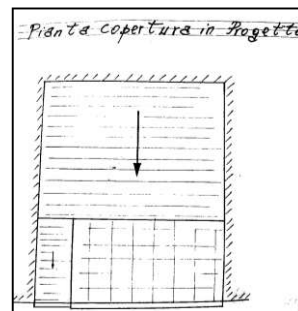
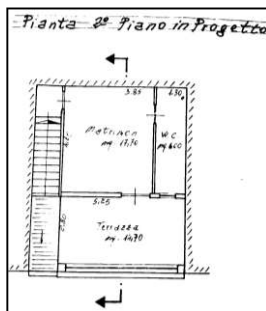
Elaborato Concessione Edilizia n.1199 del 1986



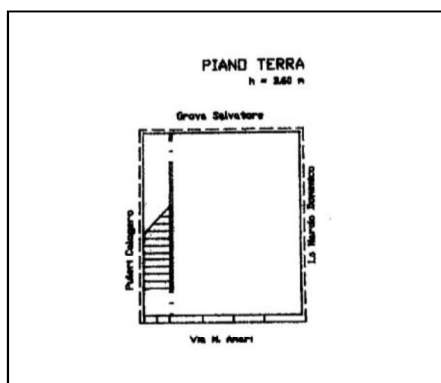
Sub 1 magazzino



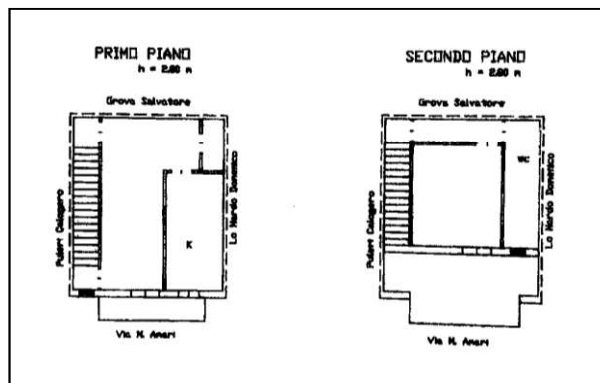
Sub 2 civile abitazione



Planimetrie catastali

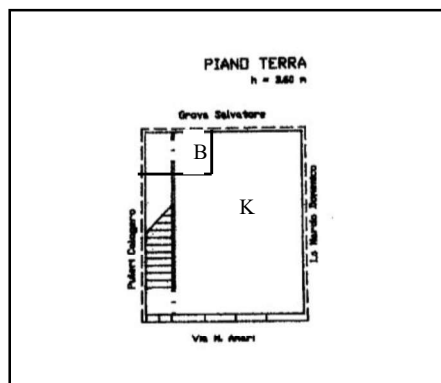


Sub 1 magazzino

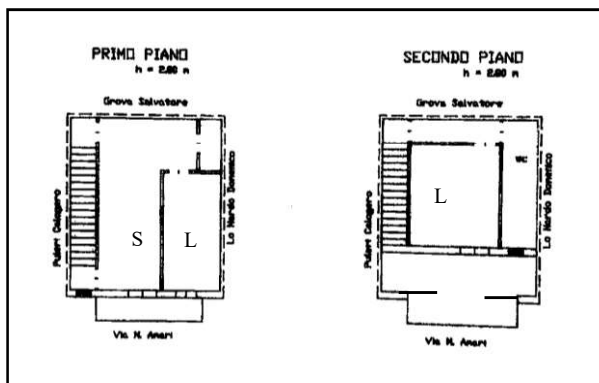


Sub 2 civile abitazione

Stato di fatto



Sub 1 civile abitazione



Sub 2 civile abitazione

Al fine della regolarizzazione catastale del bene per ottenere la conformità della planimetria con lo stato reale dei luoghi è necessario presentare la documentazione DOCFA; per la regolarizzazione urbanistica è necessario presentare Sanatoria ordinaria, documentazione piano casa L.R. 36/2020, documentazione per cambio destinazione d'uso e acquisto di altro magazzino da vincolare a parcheggio.

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO

Dalle visure e dalle ricerche effettuate risulta che il piano terra è gravato da un vincolo a parcheggio.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari: [REDACTED] proprietà per la quota 1/6, [REDACTED] proprietà per la quota 2/30, [REDACTED] proprietà per la quota 2/30, [REDACTED] per la quota 2/30, [REDACTED] proprietà per la quota 2/30, [REDACTED] per la quota 2/30: attuali proprietari dell'immobile sito nel comune di Campobello di Licata via M. Amari n.23-25, censito al catasto fabbricati del Comune di Campobello di Licata al foglio 26-particella 1194-sub1-2; ad oggi in forza dell'atto di successione per causa di morte di Giangreco Angelo Volume 88888 n.184270 in data 19/06/2020 – successione voltura n. 6080.1/2020.

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per aver acquistato l'immobile in regime di comunione legale dei beni da [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 17/06/1997 in Notaio Fabio Valenza di Campobello di Licata Rep. 1399 raccolta n.345.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Valutazione del LOTTO N.1: ½ Appartamento posto al piano terra-primο e secondo piano di un fabbricato sito in Campobello di Licata (Agrigento) via M. Amari n.23-25 piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 666/1000; censito in catasto fabbricati del Comune di Campobello di Licata al foglio 26-particella 1194-sub 1-zona cens.1-categoria C/2-classe 4-consistenza 42 mq-superficie catastale totale 44 mq totale -rendita € 54,23; foglio 26-particella 1194-sub 2- categoria A/4-classe 2-consistenza 4 vani-rendita € 146,67.

Il valore commerciale del bene come sopra individuato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento che si sviluppa su tre livelli: piano terra-primο e secondo piano di un fabbricato, oggetti della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si conosce il valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte presso il Catasto di Agrigento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, l'Ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata, l'Osservatorio del mercato immobiliare di Campobello di Licata gestito dall'Agenzia del Territorio e mediatori locali; caratteristiche della zona e facilità di raggiungimento; stato di manutenzione, finitura, conservazione e

situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si evidenzia che i prezzi di mercato sono notevolmente diminuiti in detta zona in quanto risultano pochissime le richieste di mercato. Pertanto il valore di mercato del bene immobile in questione è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato nella zona e degli immobili simili determinando una fascia di valori oscillanti per l'appartamento da un minimo di € 450,00 ad un massimo di € 600,00 per metro quadrato di superficie convenzionale. Da quanto sopra consegue:

<i>Identificativo lotto</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
Appartamento	Mq. 130	€ 500,00	€ 65.000,00	½	€ 32.500,00
Valore lordo di stima					€ 32.500,00

VALORE LORDO DI STIMA TOTALE LOTTO 1: € 32.500,00

A dedurre:

- Spese tecniche per Attestato di prestazione Energetica - € 500,00
- Spese tecniche complessive per regolarizzazione catastale - € 1.000,00
- Spese complessive per pratica di Sanatoria e cambio destinazione d'uso - € 6.000,00
- Acquisto altro magazzino da vincolare a parcheggio residenziale - € 15.000,00
- Spese notarili atto di compravendita magazzino - € 2.700,00
- **TOTALE** **€ 25.200,00**

(spese su intera quota)

Prezzo a base d'asta del LOTTO 1:

Valore intera quota dell'appartamento al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova

$$€ 65.000,00 - 25.200,00 = € 39.800,00$$

Valore della quota: ½ appartamento € 19.900,00

La quota non risulta comodamente divisibile.

L'Esperto Stimatore
Arch. Filippa Cimino
