

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.Es. 3/2022

GIUDICE: Dott. Vitalba Pipitone

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza tecnica di Ufficio nella Stima degli immobili pignorati

Tecnico incaricato:

Arch. Sara Gueli

Via Sferri, 12 – 92100 Agrigento (AG)

Email: saragueliarchitetto@gmail.com

PEC: sara.gueli@archiworldpec.it



All'III. Giudice dell'Esecuzione
Del tribunale di Agrigento
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 3/2022 R. Es.

PARTE RICORRENTE - (Creditore procedente):

Banca INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede legale in Torino, C.F. 00799960158, rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A., con sede a Milano rappresentata e difesa dall'avv. _____ del Foro di Agrigento, C.F. _____, viale Regina Elena n.31 – Canicattì (AG), fax 0922/854658, pec carmenaugello@avvocatiagrigento.it.

CONTROPARTE – (Debitore):



PREMESSA:

La sottoscritta Arch. Sara Gueli nata ad Agrigento (AG) il 10/08/1988 e residente ad Agrigento (AG) in Via Sferri n°12 con C.F. GLUSRA88M050A89T, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con n. 2033, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Agrigento, il giorno 14/11/2022 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Vitalba Pipitone per il prot. Con R. Es. 3/2022. Dopo l'accettazione dell'incarico, avvenuta il 19/12/2022 la sottoscritta C.T.U. si atteneva ai quesiti disposti dal giudice nel provvedimento di nomina.

RISPOSTA AI QUESITI:

Ricevuto ed accettato l'incarico dalla Dott. Vitalba Pipitone, la sottoscritta C.T.U., previa comunicazione delle parti, ha dato inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo presso l'immobile pignorato il 28/12/2022. In tale giorno hanno avuto inizio le operazioni peritali in una ricognizione visiva, fotografica e metrica del bene oggetto di contenzioso. Recatosi sui luoghi in presenza dell'Avv. Alessandra Balistreri, la sottoscritta constatava che l'immobile non era regolarmente occupato dalla sig.ra _____ dalla sig.ra _____

quale non presentava alcun contratto di locazione/comodato. La sottoscritta precisa inoltre che dal controllo della documentazione è emerso che nell'atto di pignoramento l'immobile pignorato in Via Cimarra n.13 è stato descritto con dati catastali quali Foglio 118 Particella 195 Sub 4,; effettuate le opportune verifiche presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate questo risulta con variazione identificativi per allineamento mappe del 15/11/2011 pratica n. AG0054178 (n.5390.1/2022) soppresso generando l'immobile censito attualmente al Foglio 118 Particella 343 Sub 4.

L'immobile è pervenuto all'esecutata per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di separazione dei beni in virtù di atto tra vivi – donazione ai rogiti del notaio Rosario Marsala di Porto Empedocle (AG) in data 15/03/1989 rep. 15383 e trascritto il 03/04/1989 ai n.ri 6597/5907. Terminati i controlli preliminari, il CTU ha prodotto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dal G.E. con nomina del 14/11/2022.



QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Il bene pignorato si trova al piano terra del fabbricato di cui fa parte sito in Via Cimarra n.13 nel Comune di Agrigento, con accesso dalla medesima strada.

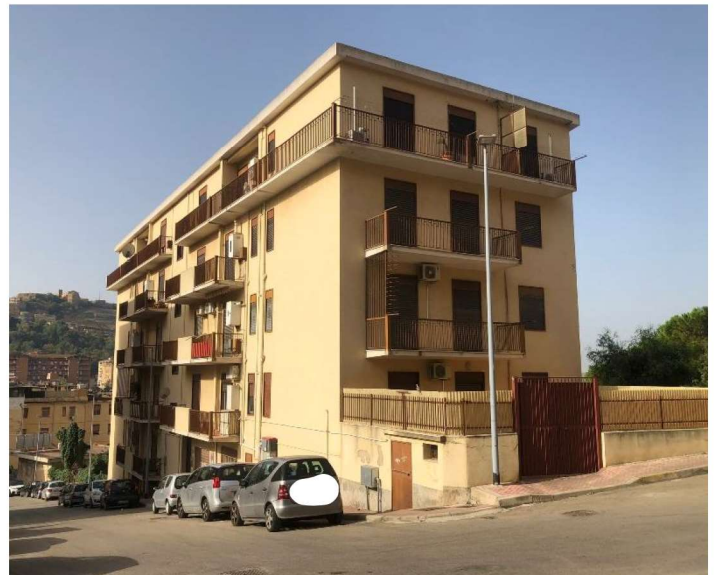


Foto esterne del bene pignorato

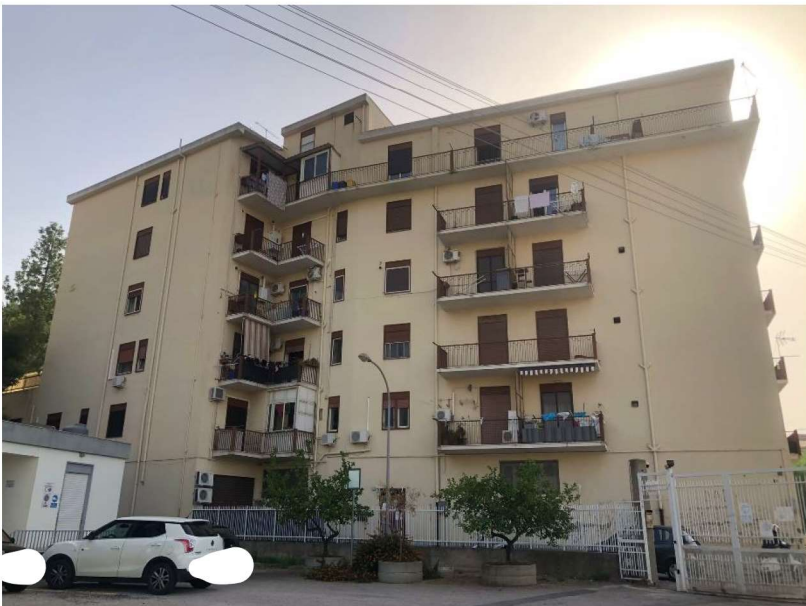
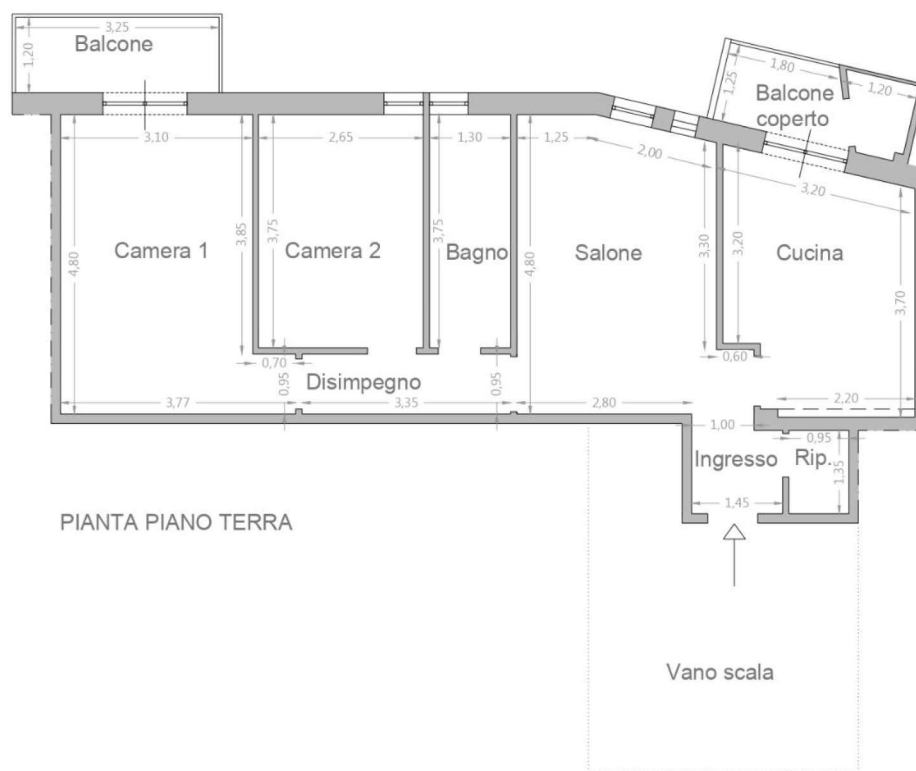


Foto esterne del bene pignorato



Il fabbricato si trova in una zona periferica del comune, ma ben collegate con il centro, dove si trovano altri edifici condominiali, attività commerciali e pubbliche. Il bene si presenta in discrete condizioni, costituito da pareti in gesso scagliola, pavimenti in gres porcellanato ed infissi in alluminio con doppia vetrocamera. La distribuzione degli spazi interni presenta un ingresso, ripostiglio, cucina con annessa veranda, soggiorno, un bagno e due camere da letto, una delle quali con balcone. L'altezza interna è di 2.90 mt e la superficie lorda è di 75,85 mq. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, sono presenti due climatizzatori posti uno nel salone ed uno nella camera da letto principale. L'immobile non è dotato di Attestazione Energetica. La superficie commerciale in riferimento al D.P.R. n. 138 del 223/03/1998, risulta essere pari a circa 78,35 mq (considerando il 100% delle superfici calpestabili; il 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, il 25 % dei balconi scoperti ed il 50% della superficie del posto auto coperto).



Planimetria del lotto pignorato



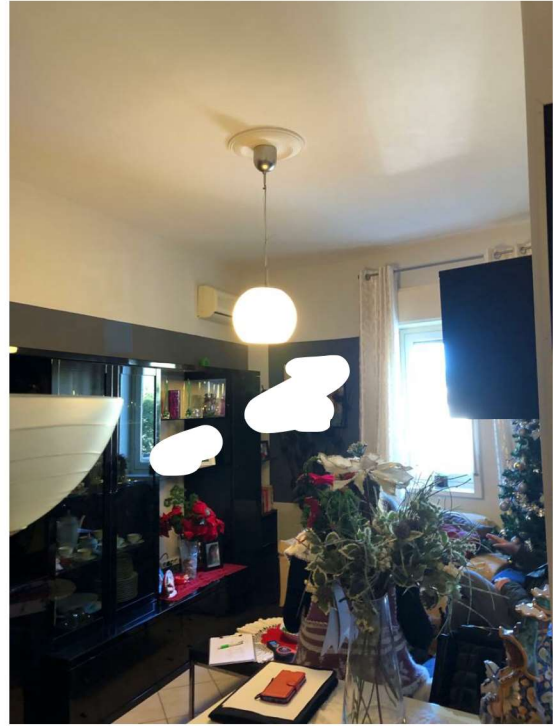


Foto dell'immobile pignorato



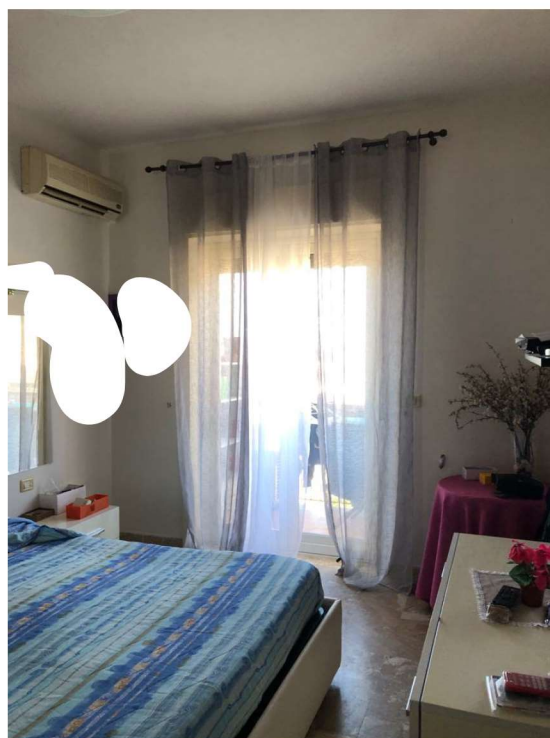
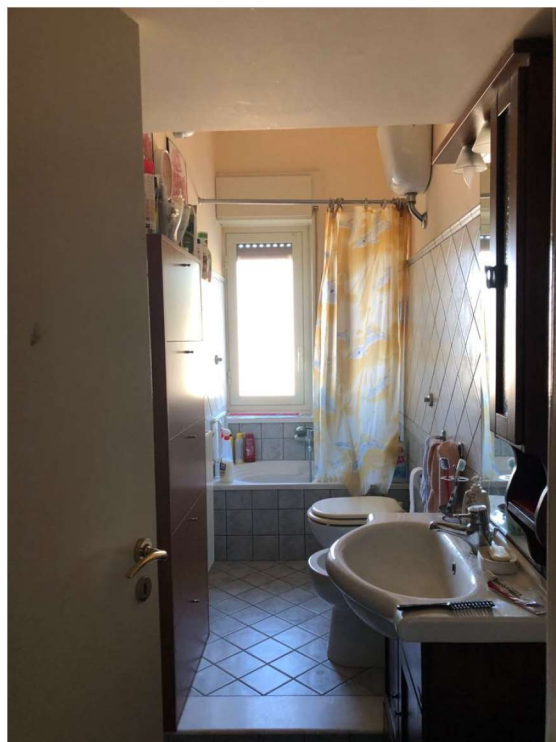


Foto dell'immobile pignorato



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

La sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure catastali, attuali e storiche, dell'immobile (ALLEGATO 1), dalle quali si evince:

- Il fabbricato è identificato al NCEU al Foglio 118 Particella 343 Sub. 4 – categoria A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – rendita euro 330,53. L'immobile ricade nella particella 343 del foglio 118 del Comune di Agrigento (AG).

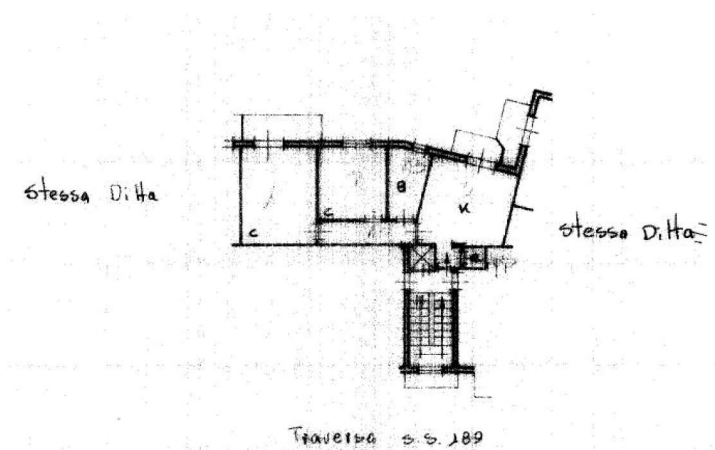
L'interessario dell'immobile è la Sig.ra C.

C. per l'intera quota.

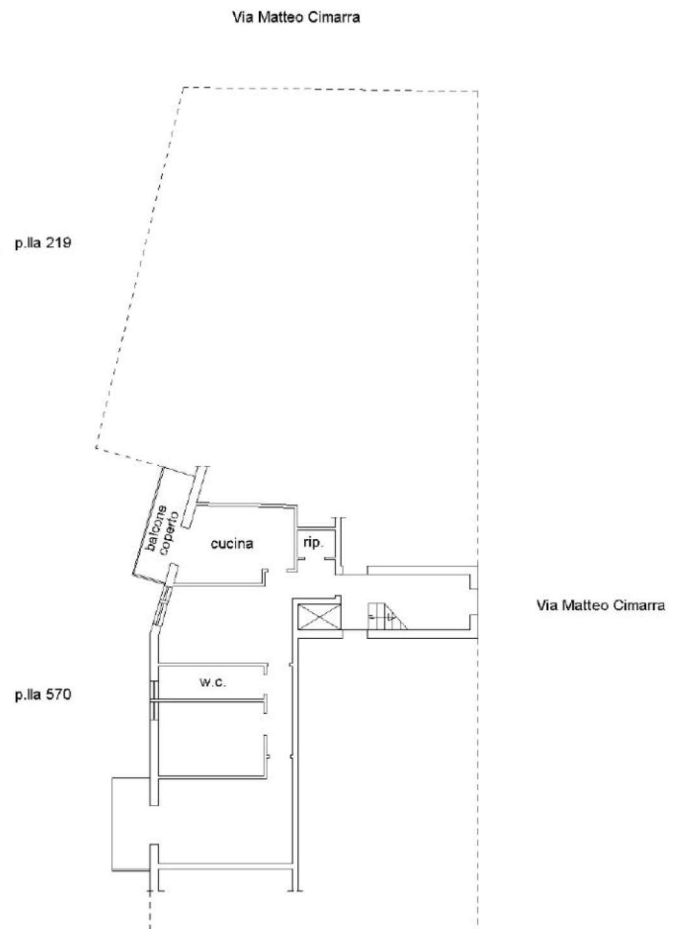
Dalla visura storica dell'immobile si evince che:

- Il 15/02/2011 ha subito una variazione identificativi per allineamento mappe Pratica n.AG0054178 (N.5390.1/2011). Annotazioni: sostituita dalla soppressione della particella ceu sez foglio 118 particella195 sub 4
- Il 09/05/2023 è stata presentata una pratica per una diversa distribuzione degli spazi interni variazione toponomastica (n.40291.1/2023) – Protocollo n. AG0040291.

Si denota che al momento del sopralluogo avvenuto il 28/12/2022 lo stato di fatto non era conforme alla planimetria presente al catasto, mentre con l'ultima variazione presente nella visura storica risulta conforme allo stato di fatto.



Planimetria catastale del 09/11/1976 prot. n.000001051



Planimetria catastale del 09/05/2023 prot. n.AG0040291



QUESITO 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile al momento del sopralluogo non era occupato dall'esecutata, ma dalla Sig.ra [REDACTED] quale ha dichiarato di vivere nel suddetto immobile con il compagno senza alcun contratto di locazione/comodato.

QUESITO 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

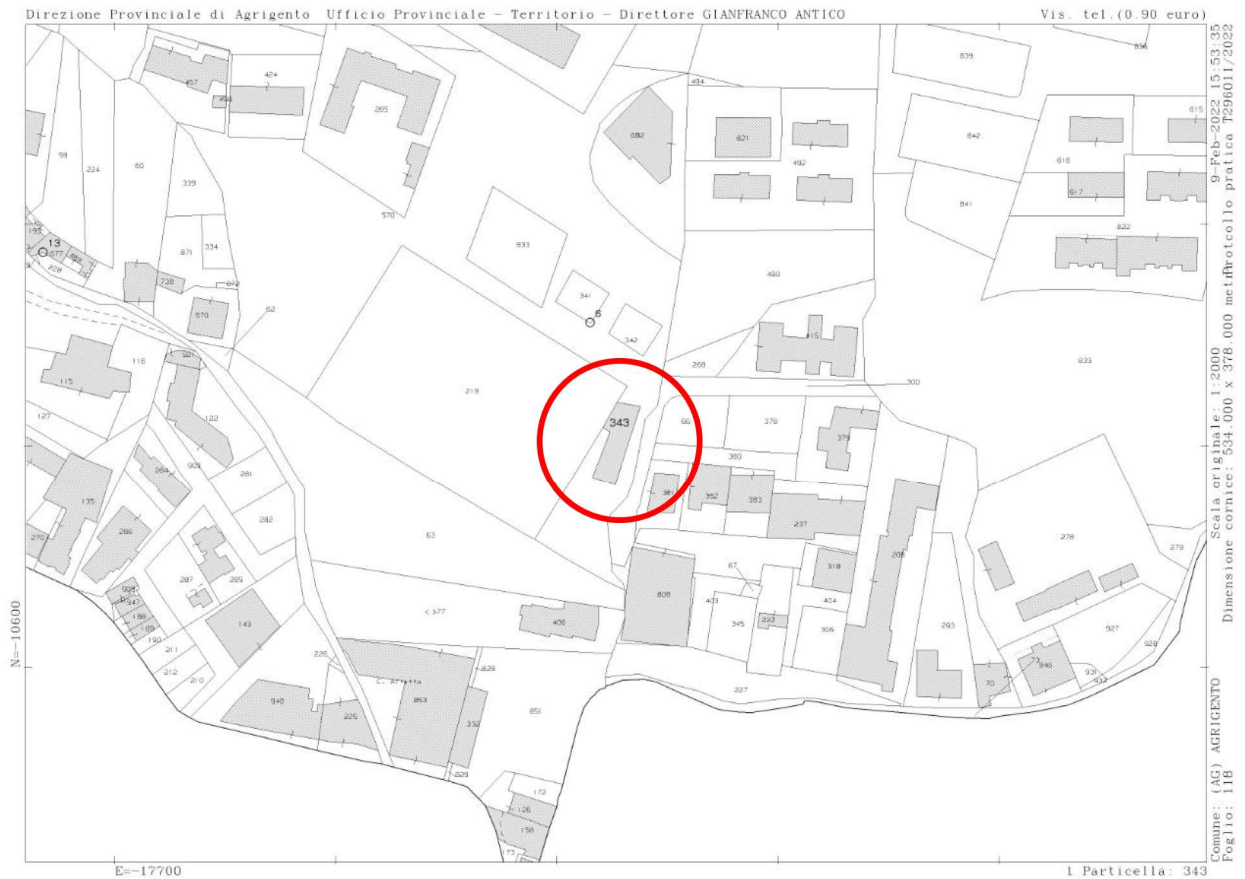
Piena proprietà di un immobile sito al piano terra di un edificio condominiale nel Comune di Agrigento (AG) in Via Cimarra n.13. Il bene è identificato al NCEU del Comune di Agrigento con Foglio 118 Part.IIIa 343 Sub.4. Il fabbricato confina a nord-est con la Via Cimarra e ad ovest con la particella 219. L'immobile in oggetto confina a nord e a sud con appartamenti di altra proprietà, ad est con vano ingresso ed ascensore, mentre ad ovest si affaccia sul cortile della scuola Anna Frank, descritta in precedenza con la particella 219. L'immobile è composto da un ingresso, ripostiglio, cucina con annessa veranda, soggiorno, un bagno e due camere da letto, una delle quali con balcone.

Per il cespite pignorato è stata presentata CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D.P.R. 380/01 per la modifica degli spazi interni e la chiusura di balcone in data 05/05/2023 con prot. num. 32716. L'immobile ricade in zona B1.5 Spinasantà del P.R.G. comunale.

QUESITO 6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

La proprietà costituente l'immobile appartiene per l'intera quota alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], pervenuta all'esecutata in regime di Separazione dei Beni in virtù di atto tra vivi – donazione ai rogiti del notaio Rosario Marsala di Porto Empedocle (AG), in data 15/03/1989 rep. 15383 e trascritto il 03/04/1989 ai n.ri. 6597/5007 [REDACTED]





Foglio di mappa catastale dell'immobile pignorato

QUESITO 7: FORMALITA', VINCOLI, ONERI

- Iscrizione NN 28009/5250 del 24/10/2008, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Fanara Giuseppe da Porto Empedocle (AG) in data 11/10/2008 rep. n. 31268/12154 a favore di BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A. sede Torino (TO) C.F. 00799960158 contr

debitore non dator

r. onte C

Sugli immobili non vi è pendenza di procedimenti giudiziari civili, provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge, vincoli storico artistici, regolamenti condominiali o atti di servitù.

QUESITO 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Sull'immobile oggetto di pignoramento non gravano censo livello o uso civico.



QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHE' L'ACCERTAMENTO DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta con richiesta di accesso agli atti al comune di Agrigento Settore V tramite pec del 27/02/2023 è stata acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 28/02/2023 con Prot. n. 15423. In risposta a tale richiesta viene attestato il 25/07/2023 con Prot. Gen. n. 53P00 che al momento il fascicolo edilizio non risulta reperibile (ALLEGATO N. 3).

Per lo stesso fabbricato è stata presentata una CILA in sanatoria per modifica degli spazi interni e la chiusura di balcone in data 05/05/2023 con prot. num. 32716, e gli elaborati coincidono con lo stato di fatto dell'immobile. Così come si evince dalla stessa pratica in lotto ricade in zona B1.5 Quadrivio Spinasantata del P.R.G. comunale.

QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile non ha spese fisse di gestione o di manutenzione.

QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Il fabbricato dove insiste l'immobile pignorato sorge in una zona periferica del Comune di Agrigento, costituita prevalentemente da edifici condominiali. La zona risulta ben collegata con il centro città, ove sono presenti negozi, supermercati, oltre che servizi sia pubblici che privati. Il Comune di Agrigento è abbastanza articolato per quanto riguarda le consistenze immobiliari. Ogni zona è comunque ben identificata dalle tipologie di immobili che la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Dai dati OMI si individuano 23 zone per il Comune di Agrigento. L'immobile oggetto di stima appartiene alla zona D1, ovvero la zona periferica, dove la tipologia di immobili prevalente è l'abitazione di tipo economico con destinazione residenziale. Secondo i dati OMI, in riferimento al secondo semestre dell'anno 2022, il valore di mercato minimo per l'appartamento è di 500 €/mq ed il massimo è di 700 €/mq.



CRITERIO DI STIMA

In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili.

Il valore di partenza viene determinato tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile ad un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettua quindi secondo lo schema:

$$\underline{VM = \text{super. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}}$$

Le fasi che caratterizzano la stima immobiliare saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale
 - b) Valore unitario
 - c) Stima dei coefficienti di differenziazione
 - d) Calcolo del reale valore
- a) La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n.138 del 23/03/1998, e cioè si somma:
- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali a servizio diretto di quelli principali;
 - delle superfici delle terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente);
 - della superficie della cantina al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune, calcolata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani accessori.



Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

| VANI | | SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) |
|-----------------|--------|-----------------------------|
| Piano terra | | 72,90 |
| Balcone | | 4,25 |
| Veranda coperta | | 1,10 |
| | Totale | 78,35 |

b) Valore medio unitario

Per la determinazione del valore unitario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Territorio – Anno 2022 Semestre 2; e operatori specializzati come: tecnocasa.it ed immobiliare.it.

OMI

Valore minimo 500 e valore massimo 700 = valore medio 600

Agenzia Tecnocasa.it

Prezzo a corpo € 75.000 – mq 92

Agenzia Immobiliare.it

Prezzo a corpo € 75.000 – mq 100

Prezzo a corpo € 73.000 – mq 95

€/mq = 223.000,00 / 287 = € 777,00 (*arrotondato a 770,00)

c) coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima.

Coefficienti estrinseci (di zona):

tenuto conto che l'immobile si trova in zona periferica

| | | | | |
|---------------------------|---------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Zona | Centrale 1.00 | Semicentrale 0.90 | Periferica 0.80 | Degradata 0.70 |
| Ceto sociale | Alto 1.10 | Medio 1.00 | Degradato 0.90 | |
| Arredo urbano e salubrità | Buono 1.10 | Normale 1.00 | Scarso 0.90 | Problematico 0.70 |



Coefficienti intrinseci:

considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

| | | | |
|---------------------------|---|---------------------|---------------------|
| Qualità edilizia | Signorile 1.20 | Civile buono 1.10 | Normale 1.00 |
| Piano | Piano terra 1.00 | | |
| Dimensioni | Normali 1.00 | | |
| Manutenzione | Ottimo 1.00 | Normale 1.00 | Scadente 0.90 |
| Edificio | Condominio di oltre tre piano fuori terra 0.98 | | |
| Impianto di riscaldamento | Privo di riscaldamento 0.96 | | |
| | Aria condizionata autonoma parziale 1.01 | | |

d)Calcolo valore unitario reale

il valore unitario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati con il proprio valore ordinario.

VU= valore ordinario x coefficienti di differenziazione

$VU = \text{euro/mq } 770,00 \times (1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 0.96 \times 1.01) 0,95 = \text{€}/\text{mq } 731,50.$

Il valore unitario reale è di euro/mq 731,50. Tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui si trova.

Calcolo del valore di mercato

Valore superficiale principale (78,35 mq) x (731,50) = 53.313,025

Valore di mercato: **€ 53.313,025**

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15%, a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile: **€ 45.316,07**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0.00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Prezzo base d'asta del lotto



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **45.316,07**

Valore stimato (cifra tonda) 45.300,00

QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

I cespiti pignorati sono della sola proprietà dell'esecutata, pertanto non vi è la presenza di quote indivise.



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Documenti catastali;

Allegato 2: Certificazioni urbanistica

Allegato 3: Documentazione rilasciata dal Comune di Agrigento riguardo la concessione edilizia;

Allegato 4: Verbale di sopralluogo effettuato;

Allegato 5: Sovrapposizione ortofoto

Allegato 6: Planimetria dell'immobile rilevato;

Allegato 7: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Sara Gueli ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill. Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 17 pagine più allegati, oltre ad essere inviata tramite PEC al legale rappresentante del creditore procedente, viene depositata in cancelleria.

Con osservanza,

Agrigento, 14/10/2023

Il C.T.U.

Arch. Sara Gueli

