

LOTTO 15

Il **Lotto 15** è formato dal Bene n. 4 dell'elenco dei beni pignorati:

- **Appartamento ubicato in Agrigento, via Mattia Pascal snc (Via Zuccagni Orlandini, 24/B), fabbricato principale, Piano II-III, Cat. A2, Vani 7,5, Fg. 160, part. 1293, sub 55.**

DESCRIZIONE

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato negli anni a cavallo della fine del secolo scorso e dell'inizio di quello attuale, in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 14 del 24.02.1997 e successiva variante n. 07 in data 21.01.1998, ed è stato caratterizzato da una serie di abusi edilizi oggetto di ordinanze di demolizione e contenziosi vari. Il complesso ricade nell'ambito di una zona di recente costruzione (in attuazione di specifico piano particolareggiato), prevalentemente caratterizzata da edilizia privata di livello medio, e dotata dei servizi principali. Le opere di urbanizzazione primaria sono tuttavia incomplete.

Gli spazi esterni all'edificio principale, originariamente previsti con destinazione a parcheggio, risultano in parte occupati da alcuni corpi aggiunti e da cisterne per riserva idrica a servizio di alcune unità immobiliari del fabbricato. La superficie residua risulta destinata a viabilità interna e parcheggi, ma è priva di pavimentazione e di manutenzione.

Per quanto attiene l'immobile pignorato oggetto del Lotto 15 si precisa che trattasi di un ampio appartamento che si sviluppa su due piani dell'edificio centrale del complesso edilizio di cui fanno parte tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Si sviluppa ai piani terzo e secondo, risulta destinato ad abitazione e presenta esposizione ad est. Vi si accede dal terzo piano nel quale si sviluppa la zona giorno. Una scala interna consente di scendere al piano inferiore, di estensione minore, nel quale si sviluppa la zona notte.

Sull'articolato pianerottolo centrale del terzo piano della scala condominiale che serve il fabbricato si apre la porta di ingresso.

La distribuzione interna del terzo piano si articola in un disimpegno che immette in un ampio soggiorno da cui si accede alla cucina (abitabile) e al bagno di servizio adibito a lavanderia.

Nella cucina un infisso ad un'anta consente di uscire su un ampio balcone che prospetta ad est e costeggia la cucina stessa, il bagno e il soggiorno, che presentano tutti una finestra che si apre appunto sul balcone (un'anta quella della cucina, due ante quelle del bagno e del soggiorno).

Un altro balcone che si affaccia all'interno verso la scala condominiale e guarda verso ovest è posto a servizio del soggiorno.

In prossimità della cucina si trova la scala interna, in muratura, che scende al secondo piano ove appunto si ha la zona notte. Su un corridoio di disimpegno si aprono le porte del bagno principale, dotato di vasca, di un ripostiglio (in parte ricavato nel sottoscala) e di tre stanze da letto di cui due più ampie e una più piccola.

Anche il secondo piano è servito da due balconi analoghi a quelli del terzo piano, ma di dimensioni inferiori.

Al balcone che guarda ad est si accede da un infisso a due ante posto nella camera da letto più ampia. Sul balcone si aprono altre due finestre, ad un'anta quella a servizio del bagno a due ante quella della stanza più piccola. Al balcone ovest si accede dall'altra stanza da letto mediante un infisso a due ante.

Quanto sopra riportato trova riscontro nelle allegate documentazioni grafiche e fotografiche.

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali (la distribuzione interna presenta alcune minime differenze). Pertanto, ai fini della determinazione del valore dell'immobile, si ritiene opportuno adottare come superficie convenzionale quanto riportato sulla visura catastale:

- superficie catastale totale: mq 173;

- superficie catastale escluse aree scoperte: mq 163.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-
-
-
-

I suddetti soggetti detengono la titolarità dell'immobile in questione in quanto

CONFINI

L'immobile confina con cortile interno, con area condominiale antistante il fabbricato principale e stradella di accesso, con immobile al terzo piano individuato dalla particella 1293, sub 59, graffata con la 57, di proprietà di XXX o aventi causa e con immobile al secondo piano individuato dalla particella 1293, sub 44, graffata con la 40 e con la 41, di proprietà di XXX o aventi causa. E' sottostante all'immobile al quarto piano individuato dalla particella 1293, sub 84, di proprietà di XXX o aventi causa ed è soprastante all'immobile al primo piano individuato dalla particella 1293, sub 19, di proprietà di o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie catastale (netta)	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	163,00 mq	163,00 mq	2,70 m	III - II
Superfici scoperte (Balconi)	10,00 mq	10,00 mq		III - II
Superficie convenzionale totale		173,00 mq		

Il bene pignorato non è comodamente divisibile in natura in quanto presenta un solo accesso, quello posto al terzo piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati: Fg. 169, Part. 1293, Sub. 55, Z.C. 1, Categ. A2, Cl.8, Cons. vani 7,5, Rendita € 1.258,86, Piano 3-2.
Dal 09/11/2015 a tutt'oggi		Catasto Fabbricati: Fg. 169, Part. 1293, Sub. 55, Z.C. 1, Categoria A2, Cl. 8, Cons. vani 7,5, Superficie 173 mq, Rendita € 1.258,86, Piano 3-2.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	160	1293	55	1	A2	8	vani 7,5	173 mq	1.258,86	3-2



L'immobile risulta in atto annotato in catasto in testa a XXX

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a meno di minime irrilevanti differenze nella esatta ubicazione di alcune pareti divisorie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di successione			
Dal 29/08/2008 a tutt'oggi		Rogante	Data	Repert. N.	Racc. N.
			29/08/2008		

I suddetti soggetti, XXXX

XXXX, detengono la titolarità dell'immobile in questione in quanto eredi della proprietaria e costruttrice dell'intero complesso edilizio XXXX

, giuste accettazioni di eredità

con beneficio di inventario ricevute dal Cancelliere del Tribunale di Agrigento rispettivamente in data 22/06/2009, rep. n. 868, trascritta il 25/06/2009 ai nn. 16334/12838 XXX

), in data 19/08/2009, rep. n. 991, trascritta il 09/09/2009 ai nn. 22685/18123 (XXX

) e in data 13/04/2012, rep. n. 461, trascritta il

24/04/2012 ai nn. 9398/7983 ().

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI

Con atto in Notaio Nipote di Favara del 20.04.1993, rep. 15468/4999 il sig. XXX vende alla XXX un lotto di terreno edificabile con F.R., per complessive are 48,55, individuato in mappa al foglio 160, particelle 291, 29 (FR), 677 e 679.

Con atto in Notaio Nipote di Favara del 04.06.1996, rep. 19877 laXXvende il predetto

Con concessione edilizia n. 14 del 24.02.1997 e successiva variante n. 07 in data 21.01.1998, il Comune di Agrigento autorizzò XXX a realizzare un complesso edilizio sui terreni di cui sopra.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia su parte dei terreni de quo è stato costituito vincolo di destinazione a favore del Comune di Agrigento con atto rogato il 10/02/1997 dal notaio Pusateri di Agrigento, rep. 73803, trascritto in data 06/03/1997 ai nn. 3848/3448.

Il complesso edilizio, di cui appunto fa parte l'immobile in oggetto, è stato ultimato nei primi anni duemila, ma sono stati commessi diversi abusi edilizi, nell'ambito delle note sulla situazione urbanistica dell'immobile de quo, come già in precedenza specificato e ulteriormente chiarito nel prosieguo della presente relazione.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

La corte comune, individuata catastalmente dal sub. 1 della particella 1293 del fg. 160 di Agrigento, e gli spazi condominiali in genere come androne, vano scala, ecc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta che l'immobile sia soggetto a servitù, censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio: struttura portante in c.a.; strutture verticali (tramezzi e pareti di confine) in laterizi forati; solai in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi; intonaco esterno in cemento con finitura tipo Li Vigni; copertura dell'edificio in parte a falde con tegole e in parte a cupola.

Immobile oggetto del lotto 15: intonaco interno cementizio con pittura idrolavabile; pavimenti in ceramica a tappeto unico di buona qualità (in entrambi i piani dell'appartamento); rivestimenti pareti di entrambi i servizi e della cucina in ceramica (h: mt 2,00) di buona qualità; sanitari in vetroresina (il bagno del secondo piano è dotato di vasca) e rubinetteria in acciaio di buona qualità; porte interne in legno noce tamburato; portoncino di ingresso in acciaio, del tipo blindato, con pannello di rivestimento in mogano; infissi esterni con ante in alluminio preverniciato e vetri, imbotte in acciaio e serranda in pvc; scala interna rivestita in marmo con ringhiera in legno; balconi con pavimentazione in ceramica e ringhiera in acciaio verniciato interrotta da pannelli in c.a.; impianti idrico fognante ed elettrico sottotraccia; impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio preverniciato e caldaia a gas, posta nel balcone est e alimentata con bombole; l'impianto termico è integrato da un condizionatore a parete posto nel soggiorno del terzo piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta in atto _____ come _____ e _____ dagli _____ di _____ (vedasi verbale di sopralluogo effettuato il 13/12/2023 congiuntamente con il Custode, avv. Luca Vetro).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento aggiornate al 5/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pignoramento trascritto a Agrigento il 30/09/2015, Reg. gen. 16488 - Reg. part. 12444, Quota: intera proprietà; a favore di XXX

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel corrispondere per la loro annotazione il seguente importo: € 262,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte di un complesso edilizio realizzato in zona posta al margine est dell'agglomerato di Villaggio Mosè, nella quale l'edificazione è regolamentata da specifico piano particolareggiato.



Il complesso edilizio, completato nei primi anni duemila, è stato realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Agrigento della concessione edilizia n. 14 del 24.02.1997 e della concessione in variante n. 07 del 21.01.1998.

Nella costruzione del predetto complesso edilizio sono stati realizzati diversi abusi oggetto di ordinanze sindacali e di contenzioso.

Per alcuni di questi abusi sono state presentate domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 326/2003.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile de quo in data 17/01/2019, sono state richieste notizie all'U.T. del Comune di Agrigento, Settore Urbanistica.

Con nota prot. n. 2341 del 18/04/2019, che si allega, il Comune ha fornito chiarimenti sulla situazione urbanistica degli immobili pignorati.

In particolare in merito all'immobile oggetto del presente lotto (appartamento posto ai piani II° e III° del fabbricato principale, individuato dal sub 55 della particella 1293), che si sviluppa appunto su due livelli collegati da scala interna, ha chiarito che lo stesso rientra nell'ambito della volumetria assentita con la Concessione Edilizia in variante del 21/01/1998.

L'immobile quindi risulta non conforme solo limitatamente allo sviluppo plano-altimetrico che di fatto modifica le unità immobiliari previste nella concessione assentita, come si evince dal confronto tra le planimetrie dei piani secondo e terzo assentite e lo stato di fatto così come documentato sulle planimetrie catastali. Va tuttavia rilevato che la realizzazione dell'accorpamento delle due unità immobiliari ha comportato la realizzazione di opere strutturali consistenti nella realizzazione della scala interna in c.a. e nel conseguente taglio del solaio intermedio, anch'esso in c.a..

Le difformità di sviluppo plano-altimetrico e di modifiche strutturali sopradescritte possono essere sanate ai sensi della normativa urbanistica vigente 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 le Leggi Regionali n. 16/2016 e n. 23/2021.

In particolare il comma 1, lettera b), dell'art. 3 della suddetta norma, relativo agli interventi di manutenzione straordinaria, così recita: *"... Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle singole unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso."*

Nel caso in esame sussistono le condizioni e i requisiti dettati dal predetto art. 3 e pertanto l'accorpamento in un'unica unità immobiliare delle originarie unità poste in corrispondenza ai piani secondo e terzo dell'edificio, anche con variazione delle superfici, rientra nella fattispecie degli interventi di manutenzione straordinaria.

L'art. 22 del T.U. di cui sopra, così come recepito dall'art. 10 della L.R. 16/2016, al comma 4 stabilisce che la manutenzione straordinaria, qualora riguardi le parti strutturali dell'edificio, quale è appunto il caso dell'intervento eseguito sull'unità immobiliare in esame (sub 55), è subordinato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

Si fa tuttavia presente che nel caso in esame si tratta di attività edilizia già realizzata. Pertanto si ritiene possa trovare applicazione il comma 4 dell'art. 37 che stabilisce quanto segue: *"Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il*



responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".

Pertanto, fermo restando l'eventuale diverso avviso dell'U.T.C., condizione indispensabile per la regolarizzazione edilizia dell'immobile de quo è la presentazione di una SCIA in sanatoria, corredata di accertamento di conformità e la denuncia dei lavori strutturali ai sensi degli art.li 65 e 72 relativi alla Denuncia delle opere in c.a.

Tenuto conto di quanto sopra, si ritiene che l'abuso commesso (difformità nello sviluppo plano-altimetrico dell'unità immobiliare) possa essere sanato e che il costo complessivamente da sostenere, comprensivo delle sanzioni e delle competenze professionali dei tecnici incaricati della predisposizione delle pratiche necessarie, possa essere stimato pari a € 5.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- A cura del sottoscritto Esperto è stato redatto e trasmesso, in data 02/04/2024, al Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in base al quale l'immobile viene classificato nella classe energetica "E".
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



LOTTO 15

(Bene n. 4 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Appartamento ubicato in Agrigento, via Mattia Pascal snc (Via Zuccagni Orlandini, 24/B), fabbricato principale, Piano II-III, Cat. A2, Vani 7,5, Fg. 160, part. 1293, sub 55.**

Criteri di stima:

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla 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.

Si ribadisce che la stima del valore dell'immobile è stata fatta considerando l'immobile stesso nelle condizioni in cui esso attualmente si trova.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Agrigento, ed in particolare della zona di Villaggio Mosè, si è determinata, per immobili simili, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 400 ad un massimo di € 700 per metro quadrato di superficie convenzionale. Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: € 550 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tale valore va applicato alla superficie convenzionale complessiva dell'immobile in oggetto, come in precedenza determinata e pari a mq 173,00 (vedi pag. 11). Si ottiene così il valore venale dell'immobile ricadente nel lotto 15 (bene n. 4 del compendio immobiliare pignorato).

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 € 262,00 e del costo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria stimato pari ad € 5.000,00, come in precedenza specificato.

Identificativo immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 15 (Bene n. 4) - Appartamento ubicato in Agrigento, via Mattia Pascal snc (Via Zuccagni Orlandini, 24/B), fabbricato principale, Piano II-III, Cat. A2, Vani 7,5, Fg. 160, part. 1293, sub 55.	173,00 mq	550,00 €/mq	€ 95.150,00	100,00	€ 95.150,00
Valore lordo di stima:					€ 95.150,00



Valore lordo di stima del bene:		€ 95.150,00
A dedurre:		
Deprezzamento del 5,00 %:	€ 95.150,00 x 0,05 =	€ 4.757,50
Costo cancellazioni:		€ 262,00
Costo sanatoria:		<u>€ 5.000,00</u>
Sommano:	€ 10.019,50	<u>€ 10.019,50</u>
Valore finale di stima:		€ 85.130,50
	pari, in cifra tonda, a:	€ 85.000,00

In definitiva quindi, il valore di mercato del bene oggetto del lotto 15 delle “procedure esecutive riunite” individuate in epigrafe, e precisamente del “Bene n. 4 - Appartamento ubicato in Agrigento, via Mattia Pascal snc (Via Zuccagni Orlandini, 24/B), fabbricato principale, Piano II-III, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 160, Part. 1293, Sub. 55, Zc. 1, Cat. A2, Vani 7,5, Superficie totale mq 173, Rendita € 1.258,86, Piano 3-2”, posto in vendita per il diritto di proprietà dell’intero (1/1), in testa ai debitori eseguiti e meglio in precedenza individuati, ciascuno proprietario per 250/1000 indivisi, con le avvertenze in precedenza evidenziate sulla possibilità di regolarizzare urbanisticamente l’immobile stesso, risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila/00).

