

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Agrigento, 21 Maggio 2022

- **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**
Esecuzione Immobiliare Post Legge 80
- **Giudice: dott.ssa Beatrice Ragusa**
- **Parti:**
Banca San Francesco Credito Coop Soc Coop
Debitore:
N. Ruolo Gen. N. 84/2020

Tecnico incaricato: Eugenio Agnello, Ingegnere

iscritto all'Albo Ordine Ingegneri Agrigento al N. 1100

iscritto all'Albo CTU Tribunale Agrigento al N. 326

Studio in Via Graceffo, 2 - 92100 Agrigento

Cellulare: 3382378603 mail: agnelloe@gmail.com

pec: eugenio.agnello@ingpec.eu

Premessa

Relazione del C.T.U. alla causa N.r.g. 84/2020 in carico alla *Giudice* dott.ssa Beatrice Ragusa

Le parti:

- **Banca** San Francesco Credito Cooperativo- Società Cooperativa, rappresentata e difesa dall'Avv. Ignazio Valenza
- **Debitore:** OMISSIS

Il sottoscritto ing. Eugenio Agnello, nato ad Agrigento il 7.3.72 ed ivi residente in Via Graceffo n.2, - 92100 Agrigento, ed iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1100, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Agrigento al n. 326, C.F. GNLGNE72C07A089D, P.IVA 02467770844, cell. 3382378603, pec: eugenio.agnello@ingpec.eu, mail: agnelloe@gmail.com

Premesso

- che con PEC inviata il 28-10-2020 il sottoscritto accettava la nomina di CTU;
- che nei giorni 27 Nov. 2020 e 22 Gen. 2021 hanno avuto regolare svolgimento le operazioni peritali;
- che l'acconto di 500 euro assegnato dal giudice è stato incassato il 5 Nov. 2020
- Che ha inviato la presente perizia alle parti via mail il giorno 23 Maggio 2023

CIÒ PREMESSO

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

SOMMARIO

RELAZIONE DEL CTU	3
Sezione A - Controlli preliminari	3
Quesito 1: Identificare i Diritti Reali ed i Beni Oggetto del Pignoramento	3
Quesito 2: Elencare ed Individuare i Beni Componenti ciascun Lotto e Procedere alla Descrizione Materiale di ciascun Lotto	4
Regolarità urbanistica.....	7
Quesito 4 - Stato di Possesso del Bene	8
Quesito 5 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	8
Quesito 6: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato ..	9
Quesito 7: Formalità, vincoli, oneri	9
Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	9
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	10
Quesito 10: Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;	10

Quesito 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... 10

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni..... 11

RELAZIONE DEL CTU

Di seguito la relazione del CTU rispondendo puntualmente al quesito del Giudice.

Sezione A - Controlli preliminari

Sono state compiute le verifiche riguardo la completezza della documentazione presentata dai creditori. Nel dettaglio è stata esaminata la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed è stata verificata anche la completezza della storie del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, e non si segnalano dati mancanti, inidonei o non conformi rispetto agli elementi acquisiti.

Il compendio pignorato è costituito dall' abitazione principale del debitore. E' stato ottenuto dal Comune di Canicattì il certificato di residenza storico ed il certificato dello stato di famiglia. I certificati indicano che Il debitore residente nel bene pignorato e che vi abita con la propria famiglia.

In data 14 Novembre 2020 è stata inviata comunicazione per posta raccomandata all'esecutato . L'avviso prevedeva il sopralluogo per il 27 Novembre 2020. Contestualmente era stata inviata via posta elettronica certificata all'ente creditore.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in una data successiva, a causa delle limitazioni di legge dovute al Covid, il 22 gennaio 2021 presso l'abitazione dell'esecutato. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici dei beni. Di seguito l'identificazione dei beni.

Quesito 1: Identificare i Diritti Reali ed i Beni Oggetto del Pignoramento.

Il cespite immobiliare oggetto di causa risulta così identificato in catasto:

I beni sono intestati a (omissis) unico proprietario / piena proprietà.

E' stata riscontrata la perfetta rispondenza tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale. I beni sono costituiti da un Appartamento che risulta univocamente identificato secondo le seguenti coordinate catastali:

Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cons.	Rendita	Proprietà
Via A. De Gasperi, Piano 3° Canicattì (AG)	69	986	18	A/2	6,5 vani	€. 570,68	100%

Al fine della definizione dei lotti per la vendita, in ordine all'appetibilità sul mercato, è stata valutata la possibilità di formare un unico lotto poichè trattasi di un appartamento.

Quesito 2: Elencare ed Individuare i Beni Componenti ciascun Lotto e Procedere alla Descrizione Materiale di ciascun Lotto.

L'unità immobiliare si trova in Via Angelo Garlisi 3, 92024 Canicattì (AG). Coordinate geografiche 37.352639, 13.852306. Google Maps: <https://goo.gl/maps/BrYH6W5PdDfWT5w2A>

L'appartamento si trova all'interno di un condominio al TERZO Piano.

L'epoca di costruzione dell'edificio è del 1997 poichè dalla visura storica si apprende che l'immobile è stato accatastato il 5 Marzo 1998 dalla SOCIETA' IMMOBILIARE CINQUE B, S.R.L. CON SEDE IN VIALE EUROPA con sede in NARO che è rimasta proprietaria fino al 26/01/1999 quando poi è avvenuta la vendita al (omissis), ininterrottamente proprietario fino ad oggi.

Il Comune di Canicattì conta circa 35.000 ab. La posizione del bene in questione è in zona periferica rispetto al centro città ma comunque inserita nel tessuto urbano.

La zona fa parte di un'area a vocazione residenziale.

Le strutture di servizio pubblico (chiese, supermercati, ecc.) sono localizzate nel comprensorio abitato e possono essere raggiunti rapidamente con l'automobile. Le scuole medie e gli uffici pubblici sono ubicati in città e possono essere facilmente raggiunti con pochi minuti di automobile o a piedi.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'area. Strutture portanti con telaio tridimensionale in cemento armato in opera con travi e pilastri. I solai sono gettati in opera con travi di ferro e riempimento con elementi in laterizio. Sono presenti corpi in aggetto quali balconi.

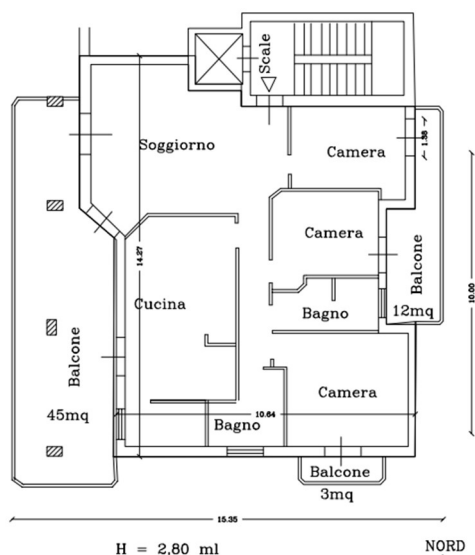
Il bene è costituito da un appartamento al piano Terzo.

La qualità delle finiture sono di un capitolato di edifici di qualità buona sia per la parte edile che impiantistica. Lo stato di manutenzione si rileva ottimo.

È presente la planimetria catastale. Le dimensioni dei locali sono state verificate e risultano coincidere in buona misura con quelle indicate nelle visure catastali. Non sono presenti abusi. Non è presente l'**Attestato di Prestazione Energetica**, e poichè il sottoscritto è abilitato alla redazione dell'attestato si è proceduto con la redazione dello stesso APE che è allegato alla presente.

Di seguito si mostrano planimetria dello stato reale dei luoghi e alcune fotografie.

Planimetrie e Foto sono altresì allegate alla relazione in formato più adeguato.



Catasto: f.69 p.986 s.18 / Diego Daniele
3P - Via Garlisi Angelo, 3, 92024 Canicattì





Quesito 3: Identificazione Catastale del Bene Pignorato
Le coordinate catastali attuale del bene pignorato sono:

Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cons.	Rendita	Proprietà
Via A. De Gasperi, Canicattì (AG) Piano 3°	69	986	18	zona 1 cat. A/2	6,5 vani	€. 570,68	100%

L'esatto indirizzo verificato durante il sopralluogo è Via Garlisi Angelo 3, 92024 Canicattì (AG) e le coordinate geografiche sono: 37.352639, 13.852306 / <https://goo.gl/maps/BrYH6W5PdDfWT5w2A>

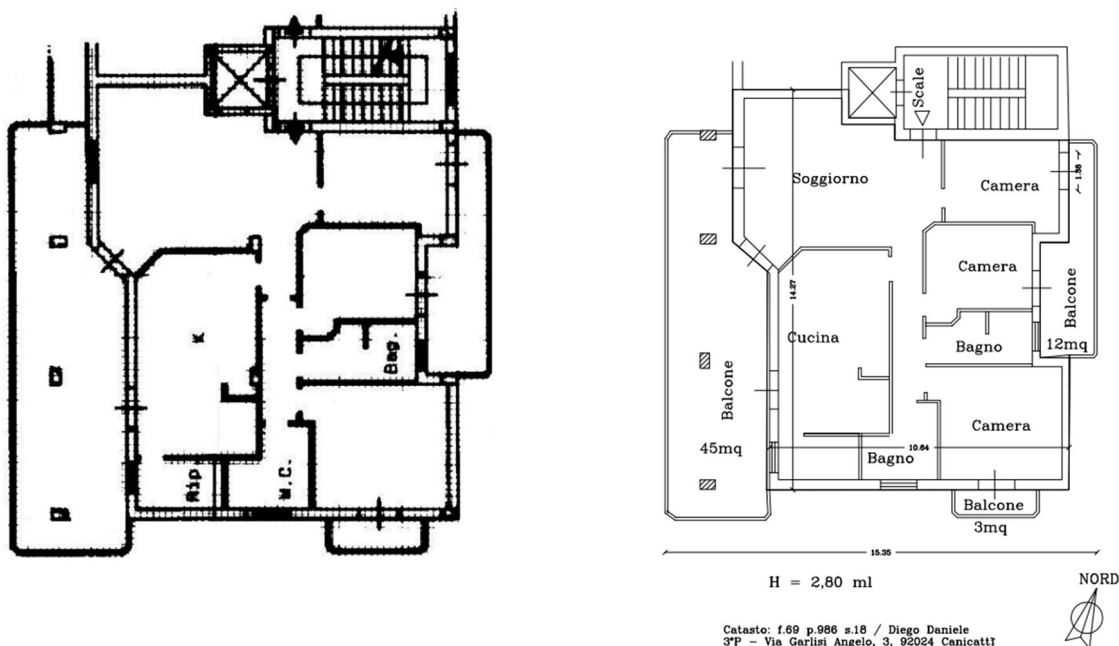
Regolarità urbanistica

Il sottoscritto ha compiuto ripetute ricerche presso l'UTC del Comune di Canicattì, inviando richieste ufficiali ed avendo colloqui informali con i funzionari dell'ufficio, la Sig.ra Rao e l'Ing. Gioachino Meli responsabile della PO5 del Comune di Canicattì. La risposta che ho ricevuto è stata la seguente e solo verbale: a seguito di un riordino dell'archivio del UTC il fascicolo in oggetto è andato smarrito. Non sono riuscito ad ottenere risposta scritta. In mancanza della concessione edilizia farò riferimento alla planimetria catastale che reca data 5-3-1998 e che è abbastanza dettagliata.

Da rilievo fotografico e metrico posso affermare che nel corso degli anni non sono state operate modifiche sostanziali poiché il prospetto dell'unità immobiliare in oggetto è conforme a quella delle altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio condominiale.

Raffronto Planimetria Catastale e Stato di Fatto

E' stato compiuto un raffronto fra planimetrie Catastali e quelle rilevate dal sottoscritto dello stato di fatto. Le risultanze hanno fornito dati che confermano la conformità fra tutte e due le planimetrie. Concludendo, dal punto di vista urbanistico/edilizio il bene risulta regolare poiché non sono presenti abusi.



Quesito 4 - Stato di Possesso del Bene

Il bene è in possesso della debitrice Omissis, che vi abita con la sua famiglia. Si allega certificato di residenza e stato di famiglia.

Quesito 5 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Di seguito la predisposizione – per l'unico lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO:

1. piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Canicattì (AG) in Via Angelo Garlisi 3, 92024 Canicattì (AG). Coordinate geografiche 37.352639, 13.852306. Google Maps: <https://goo.gl/maps/BrYH6W5PdDfWT5w2A> L'appartamento si trova all'interno di un condominio al TERZO Piano.
1. è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Siculiana al foglio Foglio 69, P.lla 986, Sub 18;
2. il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;
3. La concessione edilizia è stata cercata ma i funzionari del Comune hanno riferito che il fascicolo a causa di una riorganizzazione dell'ufficio è andata smarrita;

Quesito 6: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Formalità Pregiudizievoli nel Ventennio:

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

Al Sig. *Omissis* per l'intera piena proprietà l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusta atto di vendita in Notar La Seta Maria Adelaide del 26/01/1999, rep.n. 4086 trascritto il 12/02/1999 ai nn. 2418/2185, da potere dell'Immobiliare Cinque B, S.R.L. con sede in Naro (AG) cod. fisc. 01774350845.

ISCRIZIONE N- 11987/991 del 23/07/2018 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num.rep. 11198/8056 in Notar Gagliano Calogera del 16/07/2018.

A favore: Banca San Francesco Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Canicattì' (AG) cod. fisc. 00097080840 (domicilio ipotecario non indicato in nota).

Contro: *Omissis*

- Mutuo di euro 60.000,00, durata 15 anni, ipoteca di euro 90.000,00 - gravante sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 12850/9178 del 14/08/2020 nascente da pignoramento n. 1145 del 01/08/2020 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento.

A favore: Banca Di Credito Cooperativo San Francesco con sede in Canicattì' (AG) cod. fisc. 00097080840 Contro: *Omissis*

Non sono intervenuti frazionamenti o variazioni catastali.

Quesito 7: Formalità, vincoli, oneri

Non vi sono vincoli, oneri e formalità di natura condominiale gravanti sul bene che rimarranno a carico dell'acquirente. Con la presente procedura verranno cancellati Iscrizioni Ipotecarie e Pignoramenti. Non sono presenti difformità catastali e urbanistico-edilizie.

Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Si è proceduto alla verifica dei beni pignorati e le risultanze mostrano che il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10: Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;

L'epoca di realizzazione dell'immobile è l'anno 1997, data calcolata sulla base dell'epoca dell'atto di compravendita, 26 Gen. 1999, fra la società costruttrice, Immobiliare 5B Srl con sede in Naro (AG) cod. fisc. 01774350845 e il Sig. *Omissis* e sulla base della data di presentazione delle denuncia di accatastamento, 5 Marzo 1998 (vedi planimetria catastale e visura storica)

Lo stato di fatto è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati presenti al Catasto. Non vi sono istanze di sanatorie.

La destinazione d'uso è residenziale. **Non è presente il Certificato di Abitabilità** fra i documenti consultati al Comune di Canicattì poichè tutto il fascicolo relativo alla concessione edilizia, come riferiscono i funzionari del Comune, è andato smarrito.

Quesito 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Le spese di gestione sono relative al consumo del gas attraverso una caldaia autonoma ed un impianto di riscaldamento a radiatori. Non sono presenti climatizzatori. Le spese di gestione sono legate alla bolletta del Gas e quella delle corrente elettrica. Non ci sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

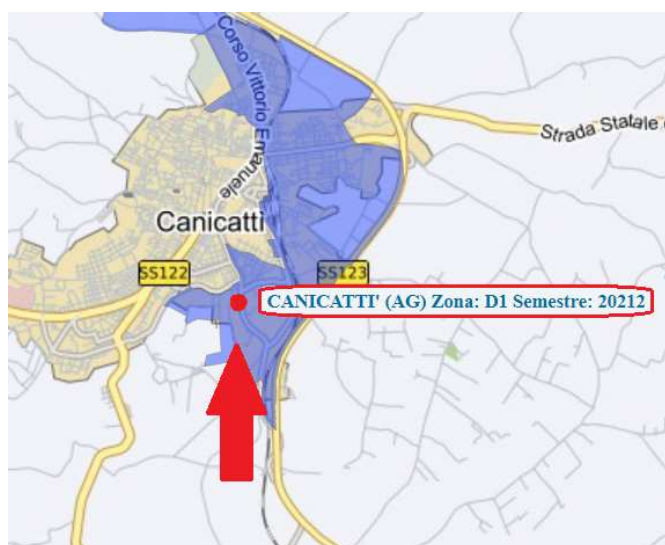
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. In altri termini sono stati pesati differenzialmente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Per la zona in oggetto, ci si è riferiti per la stima, ai dati forniti dagli intermediari locali, che hanno gentilmente fornito i dati relativi ai valori ed ai prezzi praticati in recenti contrattazioni aventi per oggetto unità assimilabili a quelle oggetto di stima. Inoltre si è tenuto conto dei dati forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, la cui ricerca ha mostrato i risultati sotto riportati:

Valori aggiornati al Semestre 2 del 2021.

Comune di Canicattì (AG)

Fascia/zona: Periferica/Toti - Barone Lombardo - Liberta' - Trieste - De Amicis - Borsi - Nazionale - C.Alberto - Diaz. **Codice zona:** D1. Microzona: 0



Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazione di tipo Civile	Normale	610	780	Lorda

E' stata scelta la tipologia Abitazione di tipo Civile poichè questa è la categoria catastale.

Si sono ricercati contratti di alienazione di beni simili ma senza successo e soprattutto non recenti.

Ho anche consultato degli intermediari locali che hanno gentilmente fornito i dati relativi ai valori ed ai prezzi praticati in recenti contrattazioni aventi per oggetto unità assimilabili a quelle oggetto di stima:

- Agenzia Immobiliare Parla
- MetroQuadro Agenzia immobiliare
- Immobiliare S. Lucia

E che ho rilevato essere coerenti con i valori indicati dall'Osservatorio.

Secondo questi riferimenti e quelli descritti nel paragrafo della descrizione del complesso immobiliare, il sottoscritto ha potuto svolgere la valutazione finale.

E' stato eseguito il Calcolo della Superficie Commerciale

- Superficie **Coperta**: 144,5 mq (muri interni/esterni al 100%, muri confine altra proprietà al 50%)
- Superficie **Scoperta**: Balconi (3) = 45 mq + 3 mq + 12 mq. Totale 60 mq x 25% = 15 mq

Totale Superficie Commerciale: 144,5 + 15 = 159,5 mq

La valutazione delle superfici, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, hanno consentito la determinazione dei seguenti calcoli. L'appartamento presenta buone condizioni intrinseche ed estrinseche che consentono di attribuire il valore intermedio fra quelli indicati dall'Osservatorio e quindi: **700 € /mq**.

Quindi moltiplicando **700 €/mq** per la superficie lorda dei locali per **159,5 mq**, otteniamo un valore di mercato del bene €. **111.650,00**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Prezzo a base d'asta: €. **111.650 x 90% = € 100.485**

Il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Agrigento, 21 Maggio 2022

In fede Ing. *Eugenio Agnello*

Di seguito gli ALLEGATI