

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. Gen. Esec. 203/2018

PROMOSSA DA

Banca Nazionale del Lavoro SPA

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Giudice delle Esecuzioni:

Dott.ssa Federica Bonsangue



INDICE

1.	Incarico	pag. 04
2.	Premessa	pag. 04
3.	Istruttoria Consulenza Tecnica d'Ufficio	pag. 05
4.	Risposta quesito n. 1 <i>"identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento"</i>	pag. 06
5.	Risposta quesito n. 2 <i>"elencazione ed individuazione dei beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto"</i>	pag. 08
6.	Risposta quesito n. 3 <i>"Identificazione catastale del bene pignorato"</i>	pag. 16
7.	Risposta quesito n. 4 <i>"Stato di possesso del bene"</i>	pag. 27
8.	Risposta quesito n. 5 <i>"Predisposizione di schemi sintetico-descrittivo del lotto"</i>	pag. 27
9.	Risposta quesito n. 6 <i>"Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato"</i>	pag. 28
10.	Risposta quesito n. 7 <i>"Formalità, vincoli oneri"</i>	pag. 30
11.	Risposta quesito n. 8 <i>"verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo"</i>	pag. 36
12.	Risposta quesito n. 9 <i>"verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale"</i>	pag. 36
13.	Risposta quesito n. 10 <i>"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"</i>	pag. 38
14.	Risposta quesito n. 11 <i>"Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso"</i>	pag. 44
15.	Risposta quesito n. 12 <i>"Valutazione dei beni"</i>	pag. 44
16.	Risposta quesito n. 13 <i>"Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota"</i>	pag. 46



ALLEGATI

- Allegato 01 – Verbali di sopralluogo;
- Allegato 02 – Documentazione catastale;
- Allegato 03 - Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 04 – Atto di compravendita;
- Allegato 05 – Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 06 - Inquadramento Urbanistico;
- Allegato 07 – Rilievo immobile;
- Allegato 08 – Documentazione fotografica;
- Allegato 09 – Attestato di Prestazione Energetico (APE);
- Allegato 10 – Diffformità catastali;
- Allegato 11 – Diffformità Urbanistiche
- Allegato 12 – Riscontro accesso atti Comune di Agrigento



1. Incarico

Con ordinanza dello 16 ottobre 2020, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa R. Musumeci nominava il sottoscritto arch. Alfonso Lazzaro, libero professionista con studio in Agrigento in via Imera n. 179 (email alfonso.lazzaro@libero.it, PEC alfonso.lazzaro1@archiworldpec.it, Tel. 338 1955331), regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Agrigento al n. 1324 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n.644, Consulente Tecnico di Ufficio (CTU) nella procedura esecutiva immobiliare n. 203/2018 promossa da:

Banco Nazionale del Lavoro

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto CTU trasmetteva, in data 22.10.2020, l'accettazione dell'incarico impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina tendenti ad accertare il valore dei beni oggetto di procedura esecutiva. Avendo effettuato le operazioni di sopralluogo peritali, gli accessi presso gli uffici pubblici competenti e tutte le procedure tecniche del caso, il C.T.U. passa ad esporre la seguente relazione tecnica.

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva ad esaminare ed estrarre gli atti e i documenti di causa ritenuti necessari al fine di rispondere ai quesiti formulatigli. Avendo effettuato le operazioni di sopralluogo peritali, gli accessi presso gli uffici pubblici competenti e tutte le procedure tecniche del caso, il C.T.U. passa ad esporre la seguente relazione tecnica.

2. PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Fabbricato ad uso residenziale, sito in Agrigento (AG) - via arco San Francesco n. 13 (Coord. Geografiche: Latitudine 37.312161° - Longitudine 13.571797)



3. ISTRUTTORIA DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

L'istruttoria della perizia si è articolata in una prima fase di studio della documentazione, resa ai sensi dell'art. 567, 2° comma, del C.P.C., prodotta dal creditore procedente, di cui si è riscontrata la sostanziale completezza, e degli atti allegati al fascicolo della procedura ed effettuando tutte le attività propedeutiche alla stesura di codesta perizia anche attraverso i n. 3 sopralluoghi eseguiti presso il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare effettuati in data:

29.07.2021 (vedasi allegato n. 1 - verbale sopralluogo n. 1 del 29.07.2021);

06.06.2022 (vedasi allegato n. 1 - verbale sopralluogo n. 2 del 06.06.2022);

Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile visionare accuratamente il bene oggetto di contenzioso il quale è stato anche rilevato sia dal punto di vista metrico che fotografico.

L'istruttoria della consulenza tecnica ha subito notevole ritardo sia a causa del notevole ritardo prodotto dal Comune di Agrigento, per la consegna della documentazione richiesta con istanza di accesso agli atti prot. n. 64325 del 07.10.2021 (la cui richiesta, dopo numerosi solleciti, è stata evasa solamente in data 17.03.2023), che per l'elevata complessità della consulenza tecnica che di fatto hanno rallentato il normale espletamento dell'incarico ricevuto.

Dopo aver esaminato la documentazione acquisita ed aver espletato ogni opportuna ricerca ed accertamento il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Agrigento.



Quesito n. 1

“identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un edificio, adibito a civile abitazione, costituito da due elevazioni fuori terra, oltre al terrazzo di copertura, sito in Agrigento – vicolo di San Francesco n. 13.

Si precisa che il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità degli esecutati in forza dell’atto di acquisto trascritto in loro favore. Il bene oggetto di pignoramento risulta censito al N.C.E.U. al foglio 142 particella 405-406 subalterno 3 – ed intestato a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxx Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx ed ivi residente in xxxxxxxxxxxx, (Proprietaria per la quota di 500/1000 in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx)

xxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxx il xxxxxxxx – C.F.: xxxxxxxx – ed ivi residente in xxxxxxxx, (Proprietario per la quota di 500/1000 - in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx).

L’edificio confina a nord con il fabbricato foglio 142 particella 410 e con il cortile foglio 142 part. 409, a sud con vicolo San Francesco di Paola, ad est con il fabbricato foglio 142 particella 407 e ad ovest con fabbricato foglio 142 particella 404.

Ai fini dell’esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU, come da incarico ricevuto, propone di seguito il raffronto delle ortofoto con le mappe catastali



Immagine 1 - Stralcio mappa catastale Foglio 142 Part. 405 graffiata con la particella 406



Immagine 2 - Foto aerea Google Earth con indicazione del bene oggetto di Esecuzione Immobiliare



Esaminata la consistenza e la natura del bene oggetto di pignoramento, essendo che il piano terra ed il piano primo risultano fisicamente e catastalmente collegati internamente tramite scala, presumibilmente in calcestruzzo di cemento armato, si è ritenuto opportuno predisporre la formazione di un lotto unico il quale garantisce la migliore appetibilità del bene.



Quesito n. 2

“elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”.

LOTTO UNICO

Fabbricato adibito a civile abitazione, sito in Agrigento – vicolo San Francesco di Paola n. 13 (nelle immediate vicinanze della via Garibaldi), nella zona definita dal P.R.G. attualmente in vigore dallo stesso comune come zona “A1 – Centro storico” (vedasi allegato n. 4 - certificato di destinazione urbanistico n. 346/2021 rilasciato dal Comune di Agrigento), ovvero in posizione periferica rispetto il centro cittadino ma dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie.



Immagine 3 - Foto aerea Google Earth con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare RG 203/2018

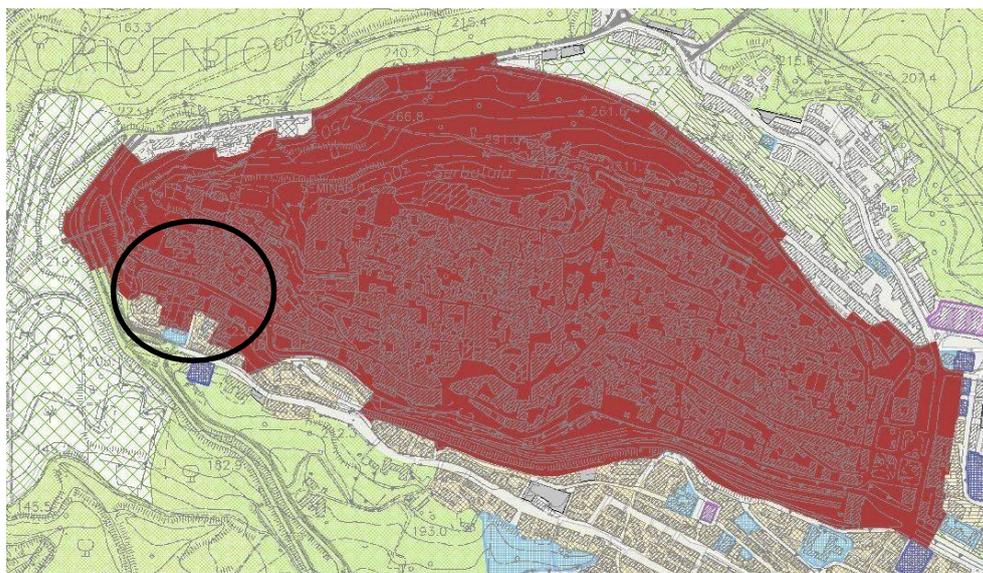


Immagine 4 – Stralcio P.R.G. Comune di Agrigento con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare (RG 203/2018) rispetto al centro cittadino, ricadente nella Zona “A” – Centro Storico



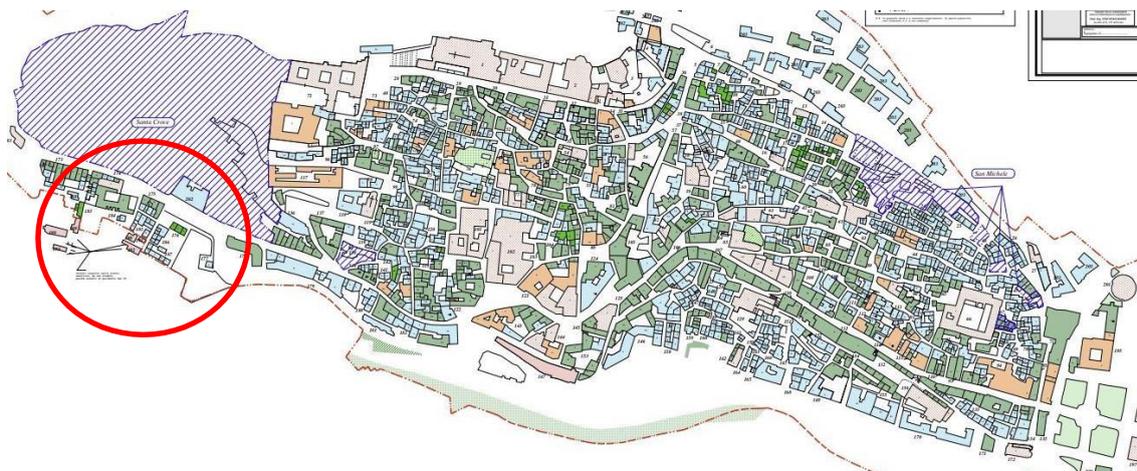


Immagine 5 – Stralcio Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Agrigento con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare RG 203/2018 rispetto al centro cittadino ricadente nella **Zona "A" – Centro Storico**

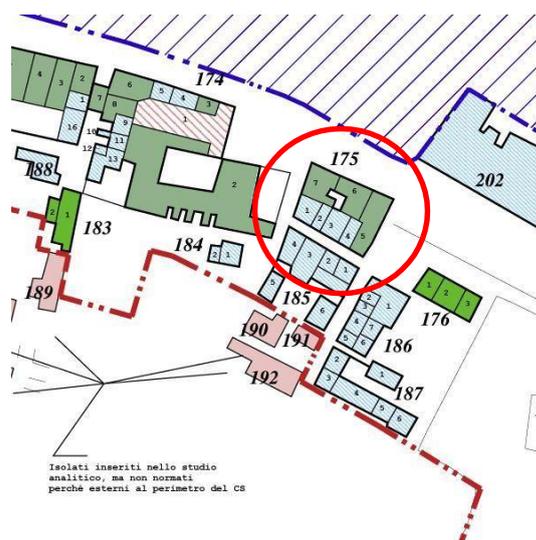


Immagine 6 – Stralcio Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Agrigento con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare RG 203/2018 rispetto al centro cittadino ricadente nella **Zona "A" – Centro Storico**

L'immobile, edificato con il sistema statico in muratura portante, risulta costituito da due elevazioni fuori terra, oltre il terrazzo di copertura, e censito nel N.C.E.U. del Comune di Agrigento, con i seguenti dati catastali:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Superficie Catastale	rendita Catastale
142	405 - 406	3	A/3	147 mq	303,53 €



L'accesso al bene avviene, in modo diretto ed indipendente, dal vicolo San Francesco di Paola, tramite una scala esterna che pone in comunicazione la succitata via con l'ingresso di codesta unità immobiliare, sito al piano primo, in corrispondenza dell'attuale vano ingresso - soggiorno - pranzo.



Foto 7 – Ingresso unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare RG 203/2018 da vicolo San Francesco di Paola



Foto 8 – Ingresso unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare RG 203/2018 da vicolo San Francesco di Paola

Codesta unità immobiliare, alla data odierna, risulta occupare in pianta una superficie utile netta calpestabile pari a circa 106,31 mq (oltre al ripostiglio ed al terrazzo non accessibili), con un'altezza utile netta variabile: al piano terra (zona notte) pari a 2,41 m ed al piano primo di 2,76 m.

L'immobile risulta composto dai seguenti vani:

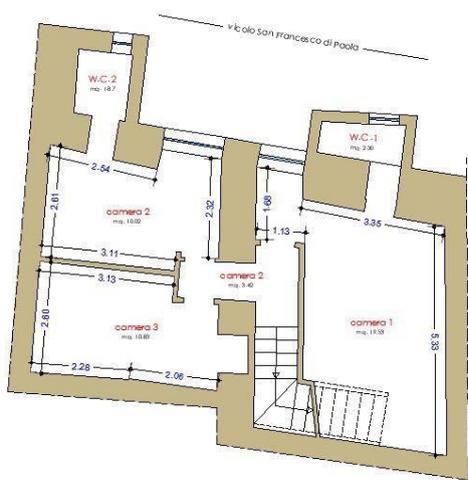


Immagine 9 – Pianta piano terra

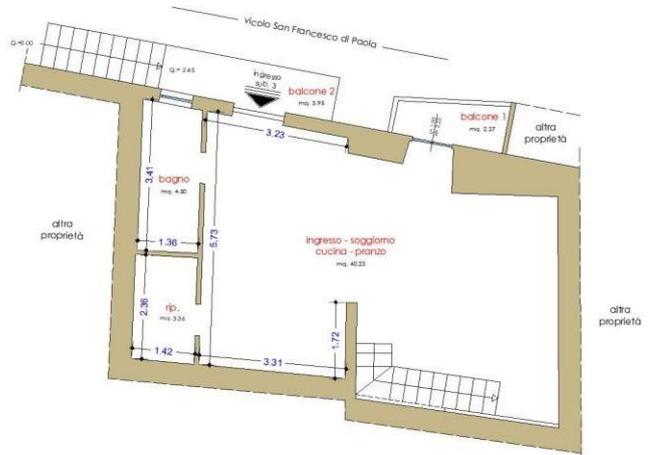


Immagine 10 – Pianta piano primo



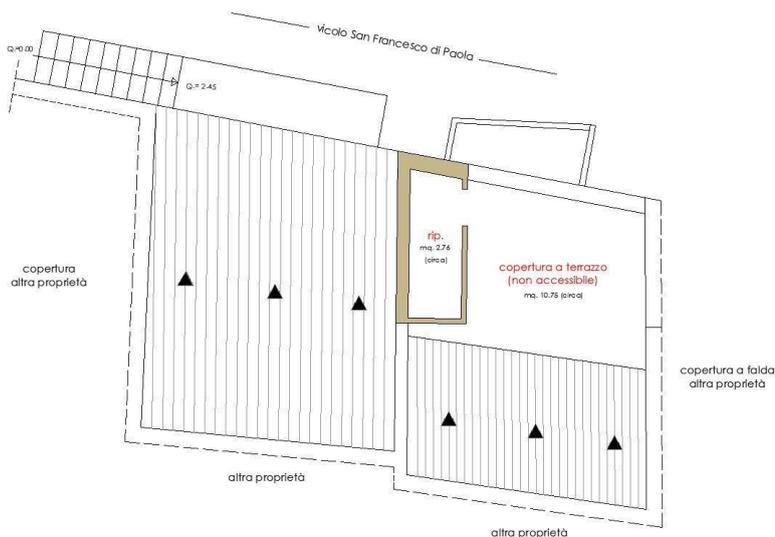


Immagine 11 - Pianta copertura

Denominazione vano	mq	note	
Ingresso - soggiorno - pranzo	42,90		Piano 1° zona giorno
Bagno 1	4,50	Alla data di sopralluogo mancante dei sanitari ed utilizzato come ripostiglio	
ripostiglio	3,36		
TOTALE	58,34		
Camera Letto 1	19,53		Piano Terra zona notte
W.C. 1 (a servizio della cam. Letto 1)	2,30	Da demolire	
Camera Letto 2	10,02		
W.C. 2 (a servizio della cam. Letto 2)	1,87		
Camera Letto 3	10,83		
disimpegno	3,42		
TOTALE	47,97		
SUPERFICIE UTILE NETTA - MQ 106,31			
Ripostiglio copertura	2,76	non accessibile	Copertura
Terrazzo di copertura	10,75	non accessibile	
Balcone 1	2,27	Piano 1° - via arco San Francesco di Paola	
Balcone 2	3,95	Piano 1° - via arco San Francesco di Paola	

Internamente il bene risulta rifinito in ogni sua parte con materiali di modesto pregio, con evidenti segni di umidità di risalita riscontrate al piano terra e nel soffitto del piano primo quest'ultimi, presumibilmente, provenienti dalla copertura.



In particolare il piano primo risulta adibito a zona giorno mentre il piano terra (a quota vicolo Arco San Francesco) risulta utilizzato a zona notte.



Foto 12 - Ingresso (piano 1°) unità immobiliare sub. 3



Foto 13 - Soggiorno-Pranzo unità immobiliare sub. 3



Foto 14 - Camera letto 3 (piano terra)



Foto 15 - Camera letto 2 (piano terra)



Foto 16 - Camera letto 1 (piano terra)

Il collegamento verticale dei due livelli (piano terra e primo) risulta garantito tramite una scala interna, presumibilmente in calcestruzzo di cemento armato, mentre non risulta più accessibile il terrazzo di copertura a causa della demolizione della scala che poneva in relazione il primo piano con lo stesso ambiente.





Foto 17 – scala interna di collegamento tra il piano terra e 1°

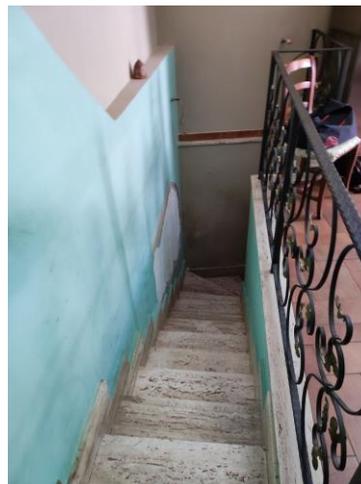


Foto 18 – scala interna di collegamento tra il piano 1° e terra

Per tale ragione non è stato possibile eseguire l'accesso al terrazzo di copertura finalizzato al rilievo geometrico dimensionale di codesta porzione di fabbricato ma è stato possibile, tramite una scala esterna, ed in precarie condizioni di sicurezza, eseguire e produrre la documentazione fotografica ritraente lo stato dei luoghi.



Foto 19 – copertura unità immobiliare (lato part 405)

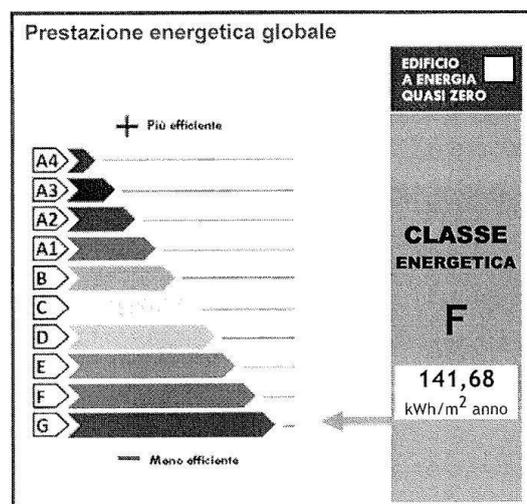


Foto 20 – copertura unità immobiliare (lato part 405)

L'appartamento risulta dotato di impianto idrico ed elettrico i quali, alla data di sopralluogo, risultavano funzionanti ma non è stato possibile valutarne l'esatta rispondenza alle normative vigenti poiché passati sotto traccia.



Dalle verifiche e ricerche effettuate dallo scrivente CTU è stato possibile accertare che per l'immobile oggetto di pignoramento è stato redatto, in data 13.01.2017, l'attestazione di prestazione energetica (APE) secondo il quale, codesto bene, ricade in Classe Energetica F con prestazione energetica 141,68 KWh/mq (vedasi allegato XX - Attestazione Prestazione Energetica del 13.01.2017 - codice A037-17 con validità 10 anni dalla data di emissione).



Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale (Sc) si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, nella quale vengono descritti i criteri ed i parametri da prendere in considerazione per la determinazione di detta superficie che di seguito vengono elencati:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte sono state utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;

Preso atto di quanto stabilito dalla norma, ai fini della determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare, si calcola di seguito la superficie commerciale.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
Destinazione d'uso	Superficie Utile netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente Ponderazione	Totale commerciale (Sc) mq
Piano Terra	47,97	59,78	100 %	59,78
Piano Primo	58,34	60,24	100 %	60,24
Balcone 2	2,60		25 %	0,65
Balcone 1	3,95		25 %	0,99
Copertura Terrazzo (non accessibile)	12,48 (circa)	14,10 circa	25 %	3,52
Copertura Ripostiglio (non accessibile)	2,62 (circa)	4,49 (circa)	100 %	4,49
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				129,67

Dalle misurazioni effettuate in occasione dei sopralluoghi e dalla successiva restituzione grafica dei rilievi del bene oggetto di valutazione, si è determinata una superficie commerciale pari a 129,67 mq (vedasi tabella sopra riportata).

Tale valore, tenuto conto che alcune porzioni del fabbricato non risultano accessibili ed altre non valutabili, sono da intendere di larga massima ovvero suscettibili di variazione in aumento o in difetto.



Quesito n. 3*"Identificazione catastale del bene pignorato"*

L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati catastali:

Foglio: 142 - Particella: 405 - Sub.: 3 - Categoria Catastale: A/3 - classe: 2 - consistenza: 8 vani - Superficie catastale totale: 147 mq (totale escluse aree scoperte 144 mq) - rendita: € 330,53 - piani: T - 1 - 2, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugi, proprietari in misura pari a 500/1000 ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni.

Lo scrivente CTU, ai fini del corretto espletamento dell'incarico ricevuto, ha acquisito la seguente documentazione (consultabili all'allegato n. 2 - Documentazione catastale):

- Estratto di mappa catastale;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale storica;

Cronistoria catastale del bene oggetto di esecuzione

IMMOBILE FOGLIO 142 PARTICELLA 405 SUBALTERNO 2 - PIANO TERRA Via San Francesco n. 15		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione intestati dall'impianto meccanografico 30.06.1987 (Sub. 2 - piano terra)	1. xxxxxxxxxxxx 1/4 fino al 03.08.1998	Catasto Fabbricati Fg. 142 - Part. 406 - Sub. 2 Via San Francesco n. 15 - piano terra Zona Cens. 2 Categoria: A/3 Classe: 4 Consistenza: 1 vano Rendita: L. 186
	2. xxxxxxxxxxxx 3/4 fino al 03.0.1998	
dal 30.06.1987 al 03.08.1998	1. xxxxxxxx <i>da verificare per la parte "c" di 750/1000 fino al 12.05.1993</i>	Catasto Fabbricati Fg. 142 - Part. 405 - Sub. 2 Via San Francesco n. 15 - piano terra Zona Cens. 2 Categoria: A/5 Classe: 4 Consistenza: 1 vano Rendita: L. 45.000
	2. xxxxxxxx nato a xxxxx (AG) il xxxxxx C.F.: xxxxxxxx <i>da verificare e fino al 12.05.1993</i>	
	3. xxxxxx nata a xxxxx (AG) il xxxxxx C.F.: xxxxxxxx	



	<p><i>da verificare e fino al 12.05.1993</i></p> <p>4. xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (AG) il xxxxxxx C.F.: xxxxxxxx</p> <p><i>da verificare e fino al 12.05.1993</i></p> <p>5. xxxxxx nata a xxxxxx (TP) il xxxxxxx</p> <p><i>da verificare proprietario in com. leg. per la parte "a" fino al 12.05.1993</i></p> <p>6. xxxxxx nata a xxxxxx (TP) il xxxxxxx</p> <p><i>da verificare proprietaria per 1/2 per la parte "b" fino al 12.05.1993</i></p>	
<p>IMMOBILE FOGLIO 142 PARTICELLA 405 SUBALTERNO 1 – PIANO PRIMO Via San Francesco n. 15</p>		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p>Situazione intestati dall'impianto meccanografico 30.06.1987 <u>(Sub. 1 – piano primo)</u></p>	<p>1. xxxxxxxx 1/4 fino al 03.08.1998</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 142 – Part. 406 – Sub. 2 Via San Francesco n. 15 - piano terra Zona Cens. 2 Categoria: A/5 Classe: 4 Consistenza: 1 vano Rendita: L. 186</p>
	<p>3. xxxxxxxx 3/4 fino al 03.0.1998</p>	
<p>dal 30.06.1987 al 03.08.1998</p>	<p>7. xxxxxxxx <i>da verificare per la parte "c" di 750/1000 fino al 12.05.1993</i></p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 142 – Part. 405 – Sub. 2 Via San Francesco n. 15 - piano terra Zona Cens. 2 Categoria: A/5 Classe: 4 Consistenza: 1 vano Rendita: L. 45.000</p>
	<p>8. xxxxxx nato xxxxxxxx (AG) il xxxxx C.F.: xxxxxxxx</p> <p><i>da verificare e fino al 12.05.1993</i></p>	
	<p>9xxxxxxxxx</p> <p><i>da verificare e fino al 12.05.1993</i></p>	
	<p>10. xxxxxx xxxxx xxxxxxxxx</p> <p><i>da verificare e fino al 12.05.1993</i></p>	
	<p>11. xxxxxxxx</p>	

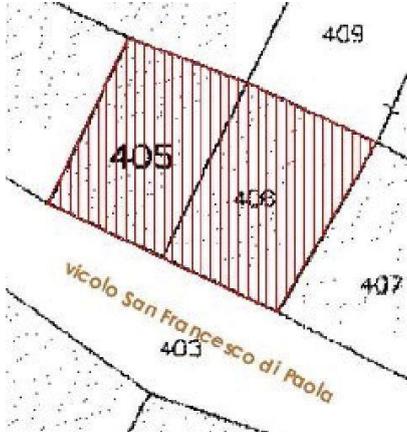


	xxxxx xxxxx <i>da verificare proprietario in com. leg. per la parte "a" fino al 12.05.1993</i>	
	12.x x x x x x xxxxx <i>da verificare proprietaria per 1/2 per la parte "b" fino al 12.05.1993</i>	
	IMMOBILE FOGLIO 142 PARTICELLA 406 SUBALTERNO 1 – PIANO TERRA Via San Francesco n. 17	
Situazione intestati dall'impianto meccanografico 30.06.1987 (Sub. 1 – piano terra)	1. xxxxxx Da verificare coniugi in comunione legale fino al 03.08.1998	Catasto Fabbricati Fg. 142 – Part. 406 – Sub. 1 Via San Francesco n. 17 - piano terra Zona Cens. 2 Categoria: A/5 Classe: 2 Consistenza: 1 vano Rendita: L. 130
	2. xxxxxx Da verificare coniugi in comunione legale fino al 03.08.1998	
dal 30.06.1987 al 03.08.1998	1. xxxxxx <i>da verificare per la parte "c" di 750/1000 fino al 12.05.1993</i>	Catasto Fabbricati Fg. 142 – Part. 406 – Sub. 1 Via San Francesco n. 15 - piano terra Zona Cens. 2 Categoria: A/5 Classe: 4 Consistenza: 1 vano Rendita: L. 45.000
	2. xxxxxx <i>da verificare e fino al 12.05.1993</i>	
	3. xxxxxx <i>da verificare e fino al 12.05.1993</i>	
	4. xxxxxx <i>da verificare e fino al 12.05.1993</i>	
	5. xxxxxx	



	<p><i>da verificare proprietario in com. leg. per la parte "a" fino al 12.05.1993</i></p>	
	<p>6. xxxxxx</p> <p><i>da verificare proprietaria per 1/2 per la parte "b" fino al 12.05.1993</i></p>	
	<p>IMMOBILE FOGLIO 142 PARTICELLA 406 SUBALTERNO 2 – PIANO PRIMO Via San Francesco n. 19</p>	
<p>Situazione intestati dall'impianto meccanografico 30.06.1987 (Sub. 1 – piano terra)</p>	<p>3. xxxxxxxx</p> <p>Da verificare coniugi in comunione legale fino al 03.08.1998</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 142 – Part. 406 – Sub. 2 Via San Francesco n. 19 - piano primo Zona Cens. 2 Categoria: A/5 Classe: 4 Consistenza: 1 vano Rendita: L. 186</p>
	<p>4. xxxxxxxx</p> <p>Da verificare coniugi in comunione legale fino al 03.08.1998</p>	
<p>dal 30.06.1987 al 03.08.1998</p>	<p>1. xxxxxxxx</p> <p><i>da verificare per la parte "c" di 750/1000 fino al 12.05.1993</i></p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 142 – Part. 406 – Sub. 1 Via San Francesco n. 15 - piano terra Zona Cens. 2 Categoria: A/5 Classe: 4 Consistenza: 1 vano Rendita: L. 45.000</p>
	<p>2. xxxxxxxx</p> <p><i>da verificare e fino al 12.05.1993</i></p>	
	<p>3. xxxxxxxx</p> <p><i>da verificare e fino al 12.05.1993</i></p>	
	<p>4. xxxxxxxx</p> <p><i>da verificare e fino al 12.05.1993</i></p>	
	<p>5. xxxxxxxx</p>	



	<p>da verificare proprietario in com. leg. per la parte "a" fino al 12.05.1993</p> <p>6. xxxxxxxx</p> <p>da verificare proprietaria per 1/2 per la parte "b" fino al 12.05.1993</p>	
<p>In data 12.05.1993 (in atti dal 07.08.1998) Le particelle 405 e 406 risultano essere state fuse generando l'attuale unità immobiliare particella 405 graffata con la particella 406 subalterno 3</p>		
		
<p>Dal 12.05.1993 al 19.12.2000</p>	<p>1. xxxxxxxx</p> <p>Proprietaria per la parte "C" di 750/1000 fino al 19.12.2000</p> <p>2. xxxxxx</p> <p>E fino al 19.12.2000</p> <p>3. xxxxxx</p> <p>E fino al 19.12.2000</p> <p>4. xxxxxxxx</p> <p>E fino al 19.12.2000</p> <p>5. xxxxxxxx</p>	<p>Catasto fabbricati</p> <p>Fg. 142 - Part. 405/406 - Sub. 3</p> <p>Zona Cens. 2</p> <p>Categoria: A/3</p> <p>Classe: 2</p> <p>Consistenza: 8 vani</p> <p>Sup. Catastale: 147 mq - totale escluse aree scoperte: 144 mq</p> <p>Rendita: Euro 330,53 - L. 640.000</p> <p>Piano: Terra - 1° - 2°</p> <p>)</p>



	<p>Proprietaria per 1/2 per la parte "B" fino al 19.12.2000</p> <p>6xxxxxxx</p> <p>Proprietaria in com. leg. Per la parte "A" fino al 19.12.2000</p>	
<p>Dal 19.12.2000 al 11.01.2001</p>	<p>1. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 1000/1000 per la parte "A" in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx fino al 11.01.2001</p>	<p>Catasto fabbricati</p> <p>Fg. 142 - Part. 405/406 - Sub. 3</p> <p>Zona Cens. 2</p> <p>Categoria: A/5</p> <p>Classe: 2</p> <p>Consistenza: 1 vano</p> <p>Piano: Terra - 1° - 2°</p>
	<p>2. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 250/1000 per la parte C fino al 11.01.2001</p>	
	<p>3. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 500/1000 per la parte "B" fino al 11.01.2001</p>	
	<p>4. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 1000/1000 per la parte "A" in regime di comunione dei beni fino al 11.01.2001</p>	
	<p>5. xxxxxx</p> <p>Proprietà per 750/1000 per la parte "C" fino al 11.01.2001</p>	
	<p>6. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 500/1000 per la parte "B" fino al 11.01.2001</p>	
<p>Dal 11.01.2001 al 13.12.2001</p>	<p>1. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 1000/1000 per la parte "A" in regime di comunione dei beni con xxxxxx fino al 13.12.2001</p>	<p>Catasto fabbricati</p> <p>Fg. 142 - 405/406 - Sub. 3</p> <p>Zona Cens. 2</p> <p>Categoria: A/5</p> <p>Classe: 2</p> <p>Consistenza: 1 vano</p> <p>Piano: Terra - 1° - 2°</p>
	<p>2. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 250/1000 per la parte C fino al 13.12.2001</p>	



	<p>3. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 500/1000 per la parte "B" fino al 13.12.2001</p>	
	<p>4. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 750/1000 per la parte "C" fino 13.12.2001</p>	
	<p>5. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 1000/1000 per la parte "A" in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx fino al 13.12.2001</p>	
	<p>6. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 500/1000 per la parte "B" fino al 13.12.2001</p>	
<p>Dal 13.12.2001 al 26.01.2007</p>	<p>1. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 42/1000 per la parte C fino al 26.01.2007</p>	
	<p>2. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 83/1000 per la parte A e B fino al 26.01.2007</p>	
	<p>3. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 42/1000 per la parte "C" fino al 26.01.2007</p>	
	<p>4. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 83/1000 per la parte "A" e "B" fino al 26.01.2007</p>	<p>Catasto fabbricati</p> <p>Fg. 142 - 405/406 - Sub. 3 Zona Cens. 2 Categoria: A/5 Classe: 2 Consistenza: 1 vano</p>
	<p>5. xxxxxxxx</p> <p>Proprietà per 83/1000 per la parte "A" e "B" fino al 26.01.2007</p>	<p>Piano: Terra - 1° - 2°</p>
	<p>6. xxxxxxxx</p>	



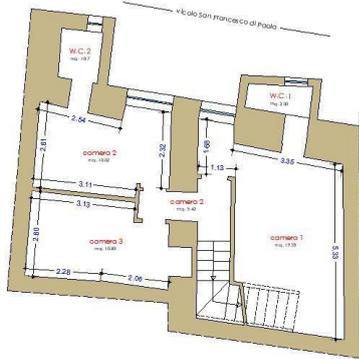
	Proprietà per 42/1000 per la parte "C" fino al 26.01.2007	
	7. xxxxx Proprietà per 42/1000 per la parte "C" fino al 26.01.2007	
	8. xxxxxx Proprietà per 83/1000 per la parte "A" e "B" fino al 26.01.2007	
	9. xxxxxx Proprietà per 668/1000 per la parte "A" e "B" fino al 26.01.2007	
	10. xxxxx Proprietà per 832/1000 per la parte "C" fino al 26.01.2007	
Dal 26.01.2007	1. xxxxx Proprietà per 1/2 (500/1000) in regime di comunione dei beni con xxxxxx	<p>Catasto fabbricati</p> <p>Fg. 142 - Part. 405/406 - Sub. 3 Zona Cens. 2 Categoria: A/3 Classe: 2 Consistenza: 8 vani Sup. Catastale: 147 mq totale escluse aree scoperte: 144 mq Rendita: Euro 330,53 - L. 640.000</p> <p>Piano: Terra - 1° - 2°</p>
	2. xxxxx Proprietà per 1/2 (500/1000) in regime di comunione dei beni con xxxxxx	

I titolari Catastali corrispondono con quelli reali.

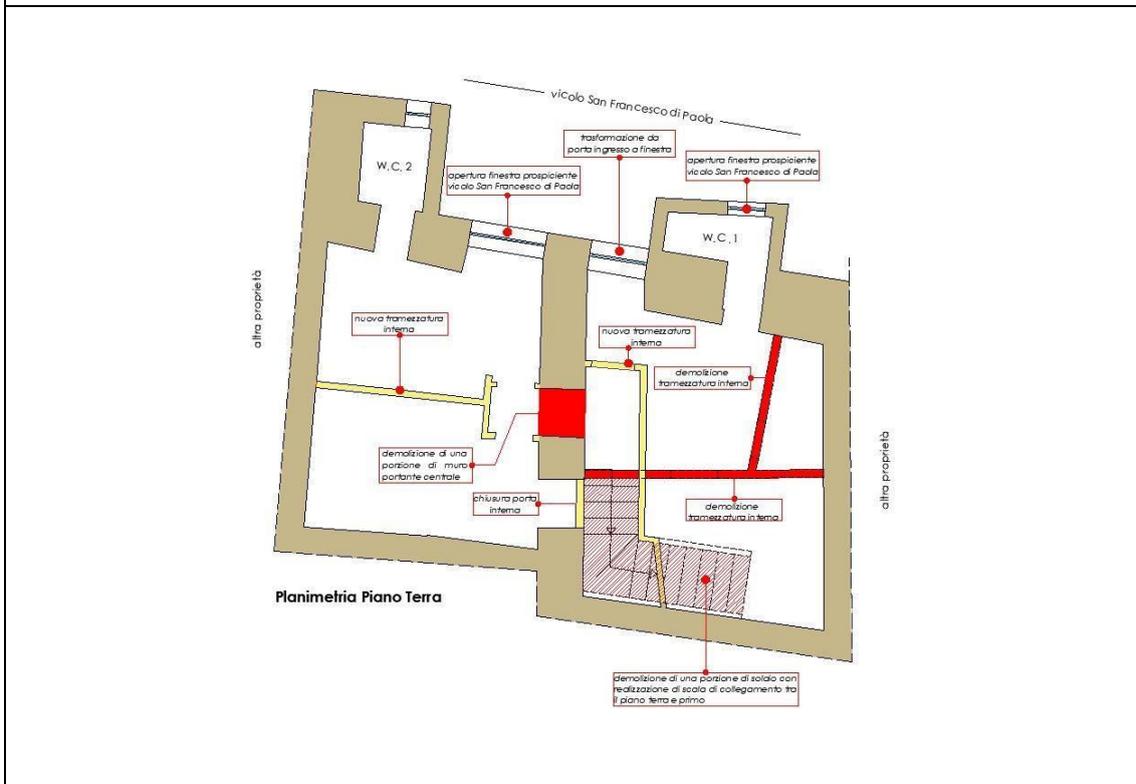
Come da incarico ricevuto si procede, di seguito, alla comparazione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

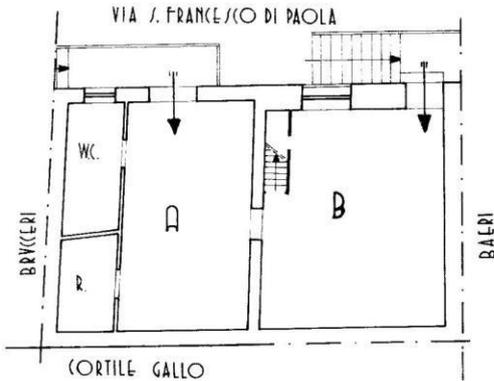
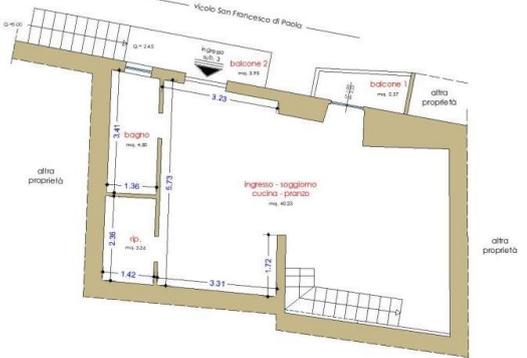
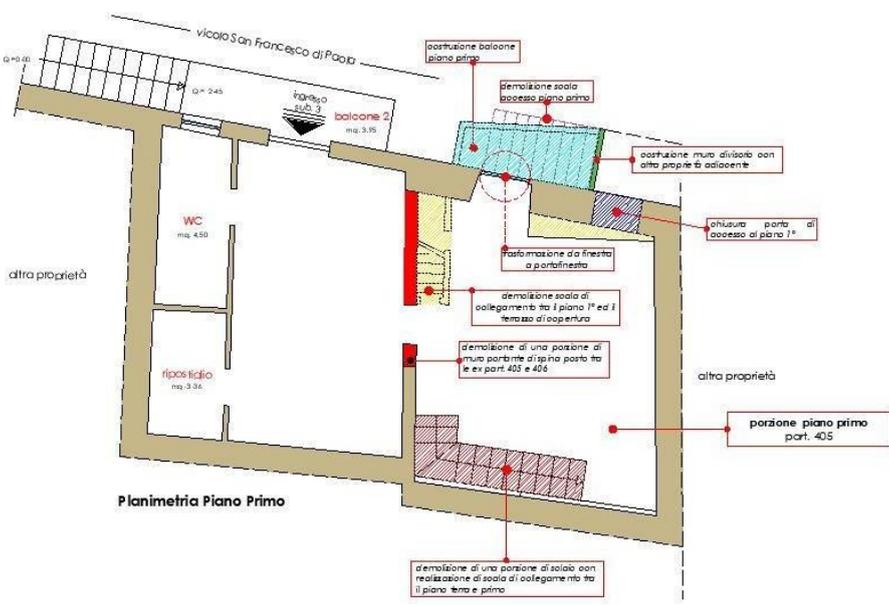
Dalla comparazione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale, depositata in data 12.05.1993 (ed in atti dal 07.08.1998), si riscontrano le seguenti difformità:



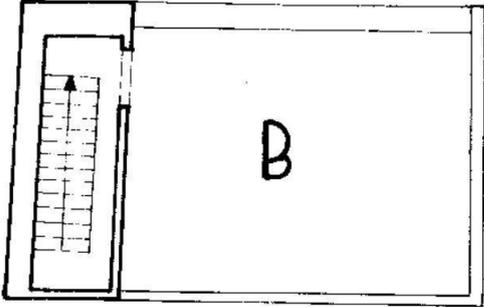
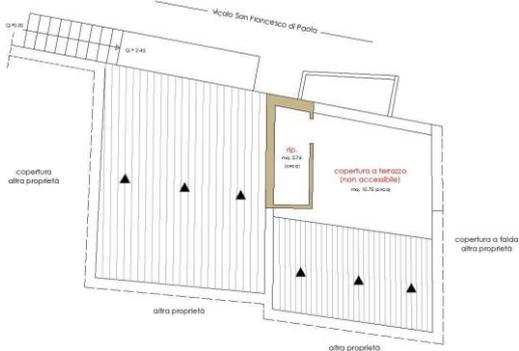
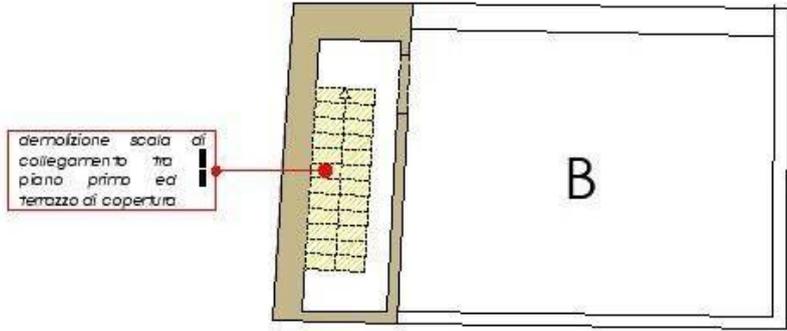
<p>Planimetria catastale immobile Foglio 142 Part. 405-406 Sub. 3 - piano Terra</p>	<p>Rilievo dello stato di fatto immobile Foglio 142 Part. 405-406 Sub. 3 - piano Terra</p>
	

Difformità riscontrate nella comparazione della planimetria catastale attualmente depositata presso l’Agenzia delle Entrate (risalente al 12.05.1993) con la planimetria dello stato di fatto rilevata dal sottoscritto CTU



<p align="center">Planimetria catastale Foglio 142 Part. 405-406 Sub. 3 – piano 1°</p>	<p align="center">Rilievo stato di fatto Foglio 142 Part. 405-406 Sub. 3 – piano 1°</p>
	
<p align="center">Diffinità riscontrate nella comparazione della planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate (risalente al 12.05.1993) con la planimetria dello stato di fatto rilevata dal sottoscritto CTU</p>	
 <p align="center">Planimetria Piano Primo</p>	



<p>Planimetria catastale Foglio 142 Part. 405-406 Sub. 3 – terrazzo</p>	<p>Rilievo stato di fatto Foglio 142 Part. 405-406 Sub. 3 – piano 1°</p>
	
<p>Diffomità riscontrate nella comparazione della planimetria catastale attualmente depositata presso l’Agenzia delle Entrate (risalente al 12.05.1993) con la planimetria dello stato di fatto rilevata dal sottoscritto CTU</p>	
 <p style="text-align: center;">Planimetria Terrazzo di copertura</p>	



Quesito n. 4

"Stato di possesso del bene"

Alla data dei sopralluoghi l'immobile oggetto di vendita risultava occupato, compatibilmente alla destinazione d'uso catastale (A/3 – abitazione di tipo economica), dai debitori nella qualità di proprietari.

Quesito n. 5

"Procedere alla predisposizione di schemi sintetico-descrittivo del lotto"

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato, adibito a civile abitazione, ubicato in Agrigento vicolo San Francesco n. 13, piano T-1°-2° (copertura piana) composto da un piano terra adibito a zona notte, da un piano primo adibito a zona giorno e da una copertura mista a falde ed a terrazzo non accessibile se non tramite una scala esterna amovibile. L'immobile risulta confinare a nord con il fabbricato foglio 142 particella 410 e con il cortile foglio 142 part. 409, a sud con vicolo arco San Francesco (dal quale si ha accesso al bene oggetto di vendita), ad est con fabbricato foglio 142 particella 407, ad ovest con fabbricato foglio 142 particella 404, e riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Agrigento al foglio 142 particella 405 – 406 sub. 3 (ex sub. 1 e 2) categoria catastale A/3 (*abitazione di tipo popolare*).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'attuale identificazione catastale.

Non risultano presentati progetti relativi alla sua realizzazione risalente, con molta probabilità, in epoca antecedente al 1942.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme né alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) del 12.05.1993 né alla planimetria di primo impianto della particella 405 rispetto alla quale emergono abusi edilizi che a parere dell'esperto estimatore possono essere regolarizzati mediante *Permesso di Costruire in sanatoria - accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36, comma 1 del D.P.R. 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016*. Come sopra già asserito non è stato possibile reperire la planimetria catastale di primo impianto della particella 406.

PREZZO BASE euro 51.868,00.



Quesito n. 6

"Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato"

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è in possesso dei sig.ri
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà (in regime di comunione
legale dei beni).

L'immobile è pervenuto, ai debitori (sopra identificati), in virtù dell'atto di compravendita
del 26.01.2007 ai rogiti del Notaio Marsala Rosario, repertorio n. 49544/20806, atto
trascritto presso la Conservatoria di Agrigento il 29.01.2007 ai nn° 2986/2332, da:

xxxxxxxxxxx;

xxxxxxxxxxxxxxxx;

xxxxxxxxxxx;

xxxxxxx;

xxxxxxxxxxxxxxxx.

Ai suindicati xxxxxxxxxxxx quanto sopra è pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- Successione legale da xxxxxxxxxxxx, giusta denuncia di morte num. 538 vol. 832 del 11.04.2002, trascrittapresso la conservatoria di Agrigento il 03.02.2004 ai nn. 2493/1944 e relativa accettazione tacita di eredità per notar Rosario Marsala del 26.01.2007, repertorio n. 49544, trascritto presso la Conservatoria di Agrigento in data 21.04.2016 ai nn. 6054/5222 con il quale il de cuius lascia alla moglie (xxxxxxx) ed ai figli la quota di 1/2 di piena proprietà;

Ai suindicati xxxxxxxxxxxx quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguentititoli:

- Atto di compravendita rogato da Notaio Rosario Marsala del 21.0.1980, rep. 773, trascritto presso la conservatoria di Agrigento in data 02.09.1980 ai nn. 14710/13333 con la quale i suindicati xxxxxxxxxxxx acquistano da xxxxxxxxxxxx, gli immobili riportati al catasta fabbricati foglio 142 particella 406 sub. 1e foglio 142 particella 406 sub. 2)
- Atto di compravendita rogato dal notaio De Luca del 06.09.1949 trascritto presso la Conservatoria di Agrigento il 01.10.1949 numero 10825, con la quale xxxxxxxxxxxx acquistano da xxxxxxxxxxxx fabbricato alla via Garibaldi non censito.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26.01.2007	xxxxxx nata a Agrigento il 05/01/1966, proprietaria per 500/1000. CF/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxxx	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	xxxxxx	Dott. Rosario Marsala	26.01.2007	49544	20806
	proprietario per 500/1000. Codice CF/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxxx	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	29.01.2007	2986	2332

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26.01.2007 al 02/05/2001	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 42/1000 per la parte "C" fino al 26.01.2007. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Successione legale per morte di xxxxxxxx Nato ad Agrigento il xxxxx e deceduto il xxxxxx. Denuncia di morte num. 538 vol. 832 del 11.04.2002, trascritta presso la conservatoria di Agrigento il 03.02.2004 ai nn. 2493/1944 e relativa accettazione tacita di eredità per notar RosarioMarsala del 26.01.2007, repertorio n. 49544, trascritto presso la Conservatoria di Agrigento in data 21.04.2016 ai nn. 6054/5222 con il quale il <i>de cuius</i> lascia alla moglie (xxxxx) ed ai figli la quota di 1/2 di piena proprietà.
	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario per 83/1000 per la parte "A e B" fino al 26.01.2007. Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx	
	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario per 42/1000 per la parte C fino al 26.01.2007. Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx	
	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario per 83/1000 per la parte A e B fino al 26.01.2007. Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx	
	xxxxxx nato ad xxxxxx il xxxxxx, proprietario per 83/1000 per la parte A e B fino al 26.01.2007. Codice Fiscale: xxxxxx	
	xxxxxx nato ad xxxx il xxxxxx, proprietario per 42/1000 per la parte c fino al 26.01.2007. Codice Fiscale: xxxxxx	
	xxxxxx, nato ad xxxxx il xxxxxx, proprietario per 42/1000 per la parte C fino al 26.01.2007. Codice Fiscale: xxxxxxxx	
xxxxxx, nato ad xxxx il xxxxxx, proprietario per 83/1000 per la parte C fino al 26.01.2007. Codice Fiscale: xxxxxxxx		
xxxxxx, nata a xxxxx (TP) il xxxxxx, proprietaria per 668/1000 per la parte A e B fino al 26.01.2007.		



	Codice Fiscale: xxxxxxxx xxxxxxxx, proprietaria per 832/1000 per la parte C fino al 26.01.2007. Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx	
--	--	--

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26.01.2007 Al 11.01.2001	xxxxxxxxxxxx, proprietaria per 500/1000. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxx	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario per 500/1000. Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxx	Dott. Rosario Marsala	26.01.2007	49544	20806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	29.01.2007	2986	2332

Quesito n. 7

"Formalità, vincoli oneri"

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- a.1. Domande giudiziali: **Nessuna**
- a.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**
- a.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**
- a.4. Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuna**
- a.5. Provvedimento di imposizione di vincoli storico-artistici e di altri tipo: **Nessuna**

B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- b.1. Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Agrigento il 29.01.2007 ai nn. 2987/554, con atto del Notaio Marsala Rosario



del 26.01.2007, rep. n. 49545/20807, a favore di BANCA UCB S.P.A., gravante sulla quota di 1/2 di proprietà per xxxxxxxxxxxx ed 1/2 di proprietà per xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'importo di € 120.000,00, importo capitale € 80.000,00 della durata di 25 anni.

b.2. Pignoramenti

Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Agrigento in data 25.09.2018 ai nn. 15336/13059 emesso dal tribunale di Agrigento e notificato il 26.07.2018 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro xxxxxxxxxxx nato ad xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx nata ad xxxx il xxxxxxxx.

Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Agrigento in data 26.02.2016 ai nn. 2832/2499 emesso dal tribunale di Agrigento e notificato il 29.01.2016 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

b.3. Difformità urbanistico-edilizie

L'immobile risulta essere stato edificato in assenza di concessione edilizia in data antecedente al 1° settembre 1967 ma si ritiene probabile che la sua costruzione sia addirittura anteriore al 1942 poiché, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento (ex catasto), è stata rinvenuto il censimento catastale del 18.10.1939 dell'originario immobile Foglio 142 Particella 405 mentre dell'adiacente particella 406, pur avendo certezza dell'avvenuto censimento risalente al 1939, non è stata trovata alcuna documentazione planimetrica.

Per codesto fabbricato, secondo quanto emerso dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici preposti del comune di Agrigento, non risultano presentati progetti.

Pertanto, ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 il quale recita quanto segue:

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020);



si è fatto riferimento alla planimetria catastale di primo impianto della sola particella 405 depositata presso il Catasta di Agrigento in data 18.10.1939.

Dalla comparazione di quest'ultimo elaborato (planimetria catastale di impianto risalente al 18.10.1939) con lo stato di fatto si evincono abusi edilizi regolarizzabili mediante *Permesso di Costruire in sanatoria - accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36, comma 1 del D.P.R. 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016*.

Essendo che le difformità riscontrate risultano interessare la struttura portante del fabbricato, il titolo edilizio succitato (PDC) sarà condizionato anche alla presentazione del progetto presso l'ufficio del Genio Civile di Agrigento ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003.

Dalla comparazione della planimetria catastale di primo impianto della particella 405 con lo stato di fatto rilevato dallo scrivente CTU, per quanto accertabile in codesta sede, si riscontrano le seguenti difformità:



Immagine 21 – stralcio catastale (foglio 142 – part. 405 graffiato con la part. 406)

- Fusione delle particelle 405 e 406 mediante demolizione del muro portante centrale sito al piano terra e primo e di una porzione di solaio ove è stata creata una scala di collegamento dei due livelli (presumibilmente in calcestruzzo di cemento armato) - vedasi variazione catastale registrata in data 12.05.1993;
- Demolizione del muro portante (centrale) sito al piano terra e primo;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Demolizione del muro di spina, avente funzione statica portante, posto a confine tra le ex particelle 405 e 406, sia al piano terra che al piano primo;



- Demolizione di una porzione del solaio posto tra il piano terra e primo con costruzione di una scala presumibilmente in calcestruzzo di cemento armato;
- Costruzione di una scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo presumibilmente in calcestruzzo di cemento armato;
- Ampliamento dell'immobile finalizzato alla creazione del locale W.C. 1 (su suolo pubblico), sito al piano terra (lato ex part. 405) prospiciente vicolo San Francesco, edificato in ampliamento rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto risalente al 18.10.1939. Tale abuso non si ritiene suscettibile di regolarizzazione pertanto è stata prevista, in codesta sede, la demolizione della difformità i cui costi ammontano a circa € 350,00;
- Modifica dei prospetti;

Si esprimono perplessità per ciò che riguarda la regolarità urbanistica della copertura ivi compresa la presenza dell'ex torrino scala oggi trasformato in ripostiglio "lato particella 405". Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, presso la SAS di Palermo, le prese fotografiche aeree risalenti agli anni: 1966 – 1973 – 1977 - 1981, essendo state scattate a 5000 metri di altezza, risultano poco chiare e quindi non forniscono alcun contributo utile allo scopo per le quali sono state richieste; mentre la foto aerea risalente al 1981, scattata a 1.500 metri di altezza sembrerebbe ritrarre l'immobile privo di copertura (porzione lato 405).



Foto 22 - Foto aerea del 1981 con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare (foglio 142 - part. 405 graffiato con la part. 406)

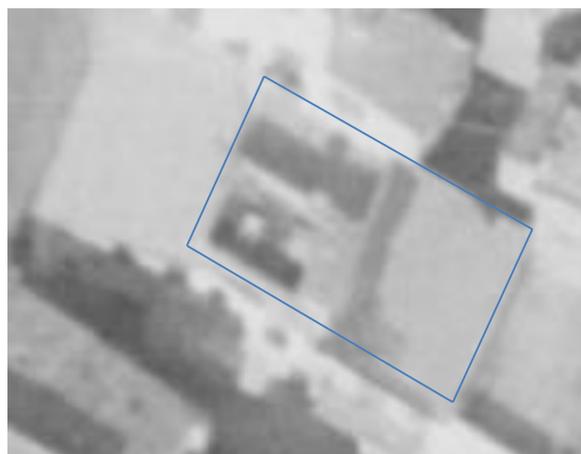


Foto 23 - Ingrandimento foto aerea del 1981 con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare (foglio 142 - part. 405 graffiato con la part. 406)

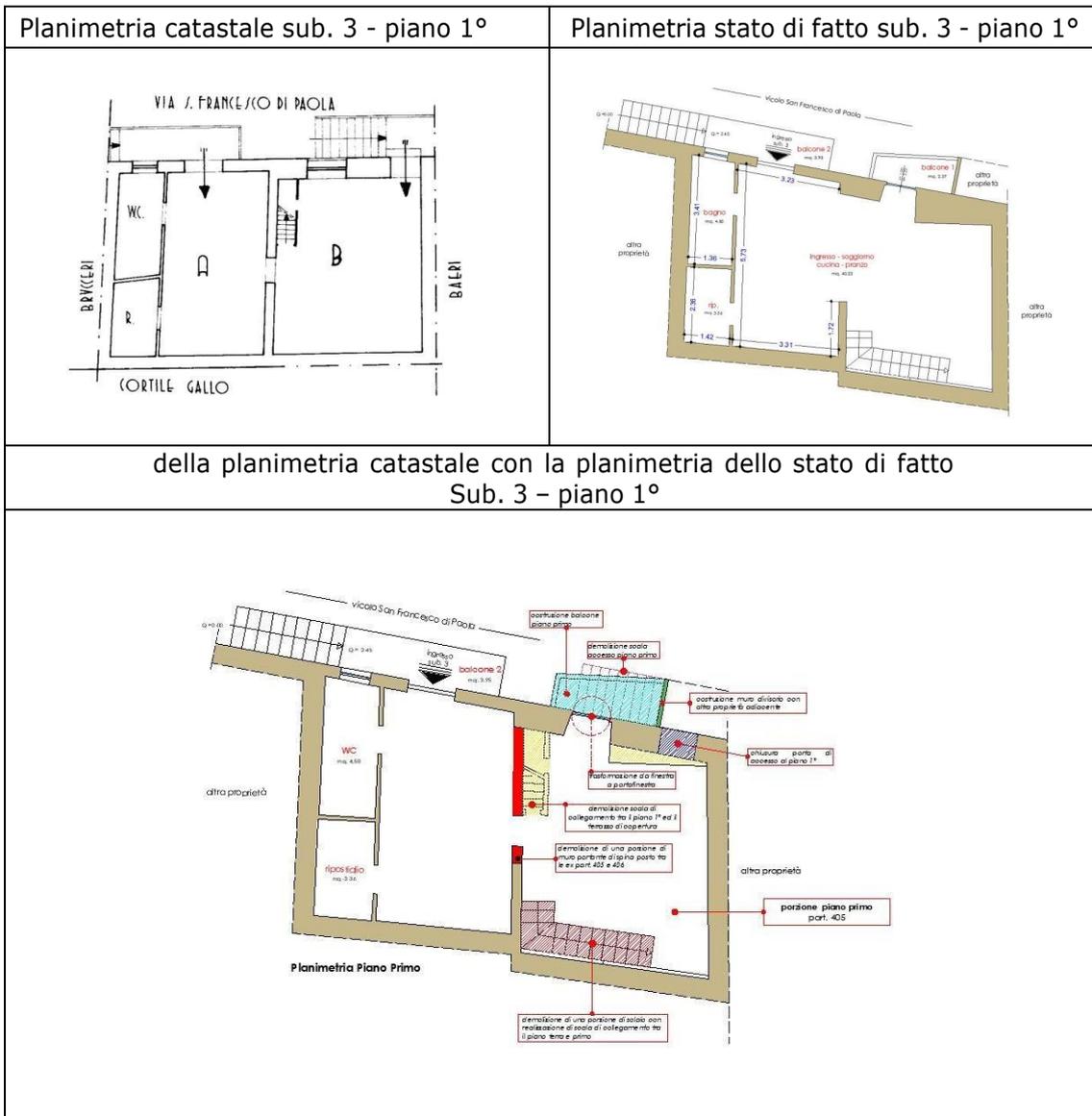


I costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile ammontano complessivamente ad Euro 13.976,98 i quali sono stati detratti nella determinazione del prezzo base.

A tal proposito si ritiene utile precisare che l'importo forfettariamente determinato di cui sopra (€ 13.976,98), risulta suscettibile di variazione (in aumento o diminuzione) in funzione di eventuali adeguamenti strutturali di natura statica che potranno essere eventualmente valutati specificatamente in funzione di un progetto esecutivo che si renderà necessario ai fini della regolarizzazione.

b.4. Difformità catastali

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) di Agrigento, in data 12.05.1993, risulta difforme rispetto alla planimetria dello stato di fatto rilevata dallo scrivente CTU in occasione dei sopralluoghi effettuati presso il bene.



Planimetria catastale sub. 3 - piano terra	rilievo stato di fatto sub. 3 - piano Terra

Sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato di fatto Sub. 3 – piano 1°

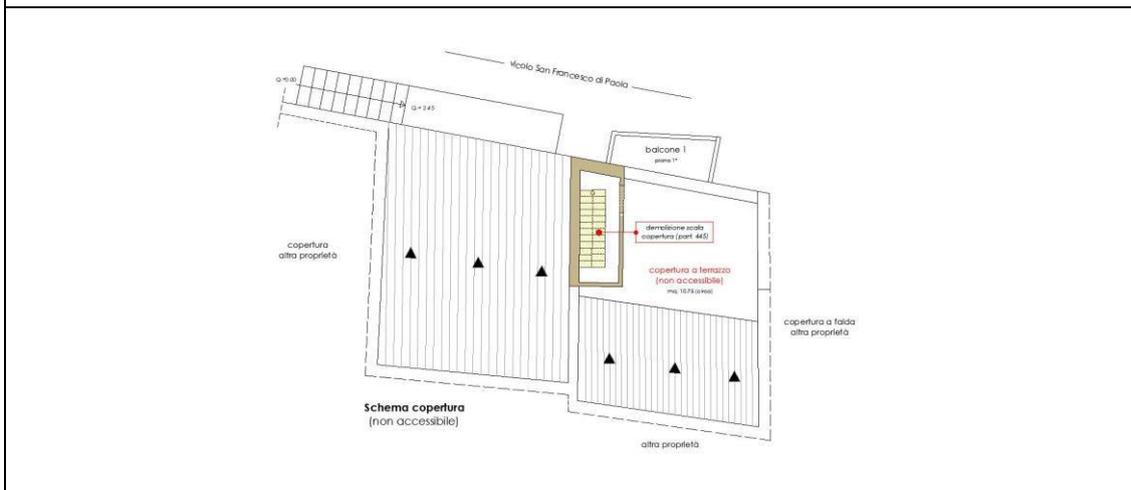
--	--

Planimetria catastale sub. 3 piano 2° (copertura)	rilievo stato di fatto piano 2° (copertura)
---	---

--	--



Sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato di fatto
Sub. 3 – copertura



Ai fini della regolarizzazione delle difformità si renderà necessaria la redazione di una pratica DOCFA, per diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi stimati per la regolarizzazione catastale ammontano complessivamente pari ad Euro 650,00. Tale importo è stato detratto dal prezzo base.

Quesito n. 8

"verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo"

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 9

"verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale"

Considerata l'ubicazione del fabbricato oggetto di vendita, ricadente all'interno del centro storico del comune di Agrigento, e soprattutto l'epoca di costruzione dello stesso presumibilmente risalente al 1939, non si ritiene possibile affermare con sicurezza l'eventuale porzione di bene pignorato ricadente su suolo demaniale.

Secondo quanto indicato dall'art. 9 bis del DPR 380/2001, dalla comparazione tra la planimetria catastale di primo impianto corrispondente alla particella 405 (risalente al 1939) con lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU, è possibile dedurre, al netto di eventuali errori tecnici risalenti all'epoca di redazione di codesto elaborato, che la presenza del locale WC edificato, in ampliamento, ricada su suolo demaniale. A tal

proposito, il sottoscritto, ha quantificato i costi relativi alla demolizione detraendoli dal valore di stima.

Analogamente a quanto sopra asserito risulta dubbia la presenza del balcone e della scala poiché non risultano presenti nella planimetria catastale di primo impianto del 18.10.1939 della part. 405.

Per quanto attiene la particella 406 (soppressa in data 18.10.1993), non essendo stata reperita la planimetria catastale di primo impianto, non si ritiene possibile porre in essere alcuna valutazione.



Quesito n. 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'immobile risulta essere stato edificato all'interno del perimetro del centro storico del comune di Agrigento, in assenza di concessione edilizia, presumibilmente in data antecedente al 1942 (anno in cui è stato introdotto l'istituto della licenza edilizia).

Dalle ricerche catastali svolte dal sottoscritto CTU è emerso che l'immobile oggetto di vendita, attualmente censito in catasto fabbricati al foglio 142 particella 405, graffata con la particella 406, subalterno 3, sembrerebbe essere stato generato, con variazione catastale del 12.05.1993 (in atti catastali dal 07.08.1998), per fusione e ampliamento, dai seguenti immobili;

- foglio 142 - particella 405 - sub. 1 e 2 (censito in catasto in data 18.10.1939);
- foglio 142 - particella 406 - sub. 1 e 2. (censito in catasto nell'anno 1939).

Per codesto fabbricato, secondo quanto emerso dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici preposti del comune di Agrigento, non risultano presentati progetti pertanto, ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica, si è ritenuto opportuno far riferimento all'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 il quale recita quanto segue:

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020);

A tal fine, in data 21.06.2023, lo scrivente CTU ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) di Agrigento ai fini del reperimento delle planimetrie catastali di primo impianto dei seguenti beni:

- foglio 142 - particella 405 - sub. 1 e 2 (censiti in catasto in data 18.10.1939 con protocollo 1939/1166);
- foglio 142 - particella 406 - sub. 1 e 2. (planimetria catastale di primo impianto mancante);

eventualmente depositate presso codesto ente.



Dalla ricerca è emerso che per l'immobile foglio 142 - particella 405 - sub. 1 e 2 risultano presenti le planimetrie di primo impianto, depositate in data 18.10.1939 (con protocollo 1939/1166) mentre, non risulta presente, presso gli archivi di codesto ente, la planimetria catastale di primo impianto del fabbricato foglio 142 particella 406 sub. 1 e 2.

Dall'analisi della documentazione acquisita si ritiene evidente che le particelle 405 e 406 fossero, alla data di censimento (1939), due unità autonome ed indipendenti e che in epoca successiva, presumibilmente nell'anno 1993, siano state oggetto di variazioni per ampliamento e fusione dalle quali è stato generato l'attuale immobile oggetto della vendita:

Foglio 142 particella 405 sub. 3 graffato con foglio 142 particella 406 sub. 3.



Immagine 24 – Planimetria Catastale piano terra
Foglio 142 – Particella 405-406 Sub. 3

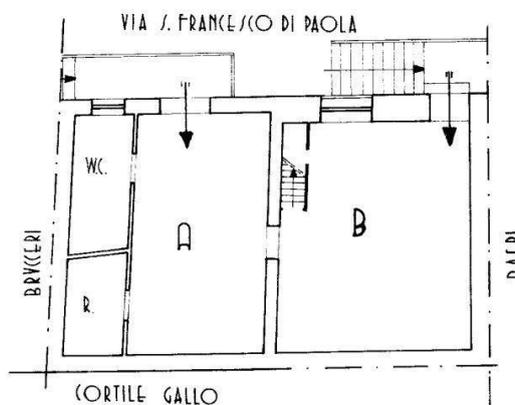


Immagine 25 – Planimetria Catastale piano primo
Foglio 142 – Particella 405-406 Sub. 3

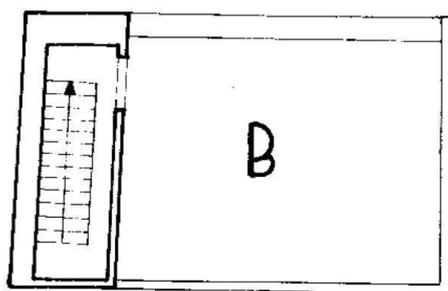


Immagine 26 – Planimetria Catastale copertura
Foglio 142 – Particella 405-406 Sub. 3

Per quanto effettivamente documentato, sebbene sia mancante la planimetria di primo impianto della particella 406, dalla comparazione della planimetria catastale di primo impianto della particella 405 (del 18.10.1939) con lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto si evincono abusi edilizi consistenti nella:

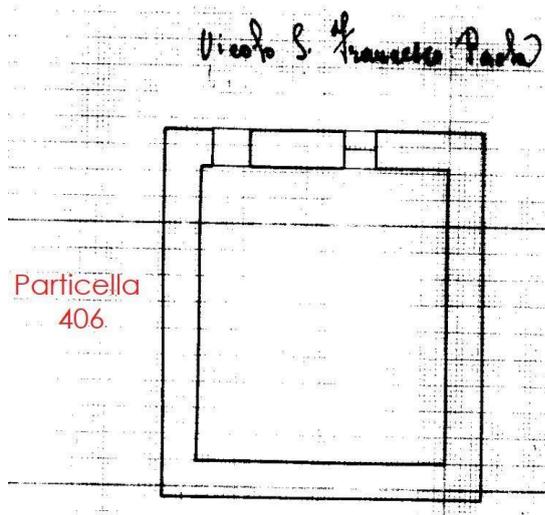


Immagine 27 – Planimetria Catastale di primo impianto del 18.10.1939 – piano terra – Foglio 142 - Particella 405

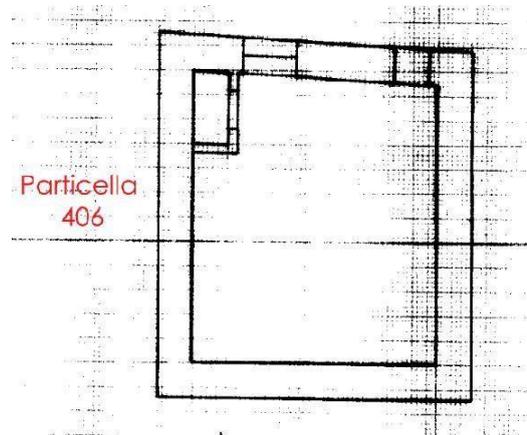


Immagine 28 – Planimetria Catastale di primo impianto del 18.10.1939 – piano 1° – Foglio 142 - Particella 405

- Demolizione parziale del muro portante di spina (centrale) sito al piano terra e primo;

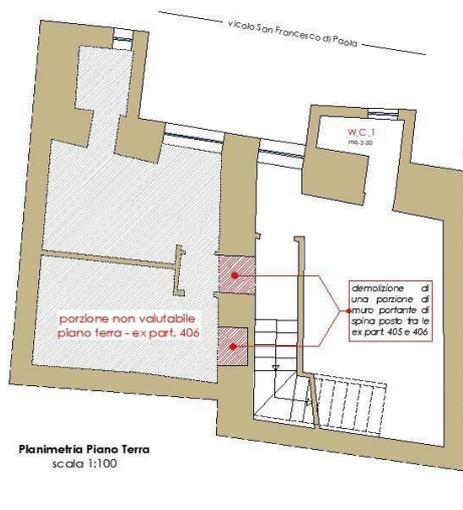


Immagine 29 – Rilievo unità immobiliare Foglio 142 particella 405 graffiata con la part. 406 – sub. 3, piano terra - con indicazione della difformità rilevata

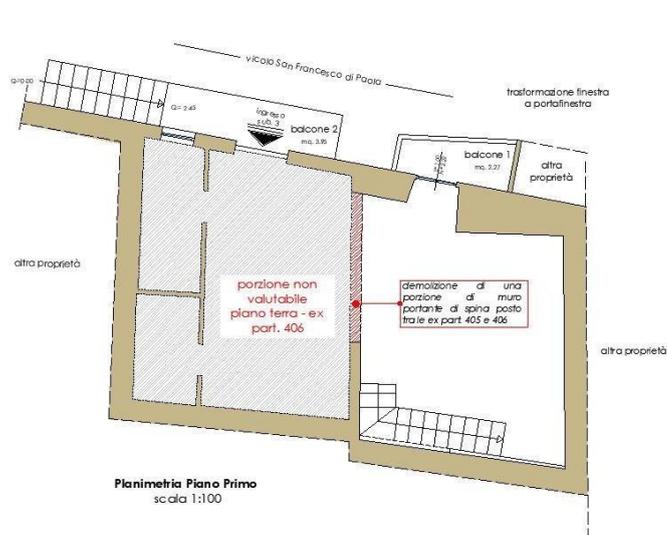


Immagine 30 – Rilievo unità immobiliare Foglio 142 particella 405 graffiata con la part. 406 – sub. 3, piano 1° - con indicazione della difformità rilevata

- Demolizione di una porzione di solaio posto tra il piano terra e primo al fine di collegare i due livelli;
- Costruzione di una scala interna di collegamento, tra il piano terra e primo, presumibilmente in calcestruzzo di cemento armato;





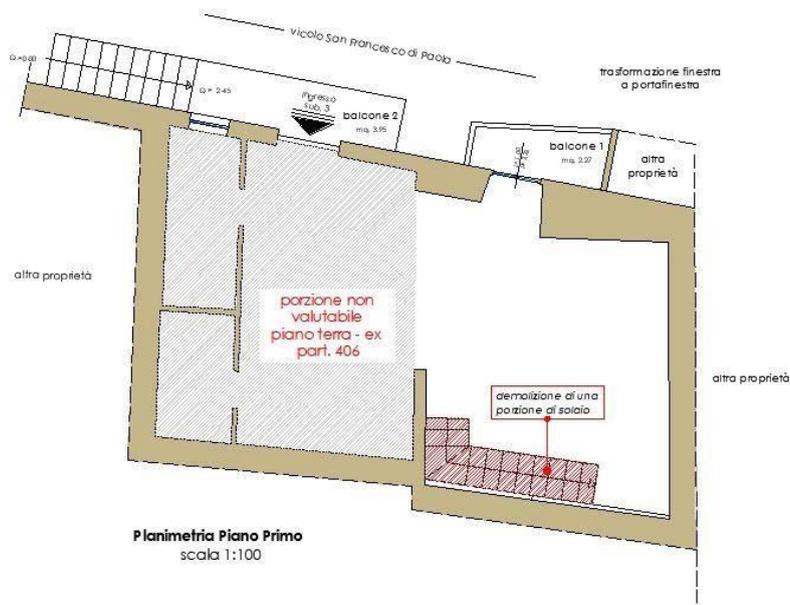


Immagine 30 – Rilievo unità immobiliare Foglio 142 particella 405 graffata con la part. 406 – sub. 3, piano 1° - con indicazione della difformità rilevata (demolizione porzione di solaio)

- Ampliamento eseguito in corrispondenza del piano terra (su suolo pubblico) prospiciente vicolo San Francesco. Tale abuso non si ritiene suscettibile di regolarizzazione pertanto è stata prevista, in codesta sede, la demolizione della difformità i cui costi ammontano a circa € 350,00;

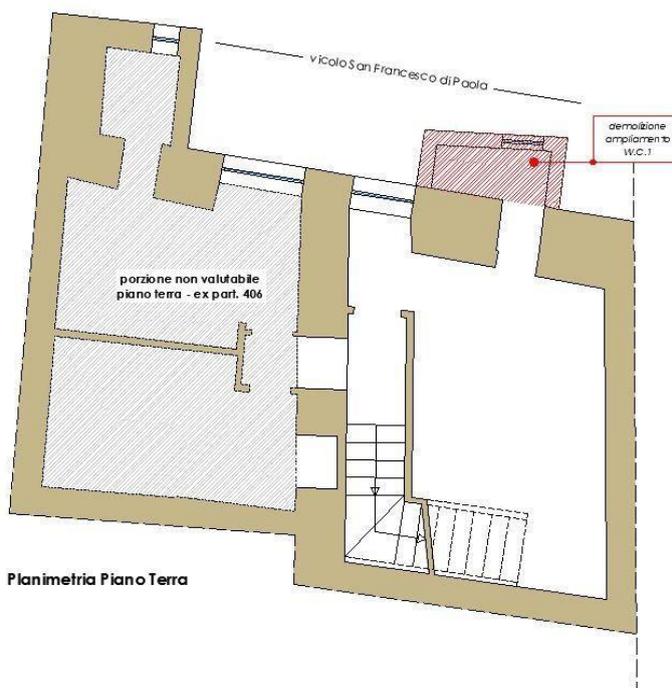


Immagine 31 – Rilievo unità immobiliare Foglio 142 particella 405 graffata con la part. 406 – sub. 3, piano terra - con indicazione della difformità rilevata (costruzione WC 1)



- Fusione degli immobili:
 - Foglio 142 - particella 405 - sub. 1 e 2 (censiti in catasto in data 18.10.1939 con protocollo 1939/1166);
 - Foglio 142 - particella 406 - sub. 1 e 2.

dalla cui fusione è stato generato l'immobile oggetto della vendita:

Foglio 142 particella 405 sub. 3 – graffato con la particella 406;

- Diversa distribuzione degli spazi interni: piano terra;
- Diversa distribuzione degli spazi interni: piano primo;

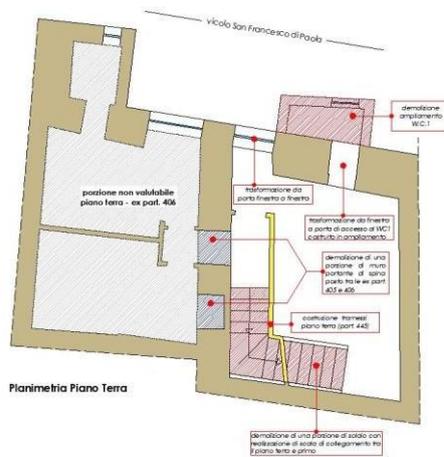


Immagine 32 – Rilievo unità immobiliare Foglio 142 particella 405 graffata con la part. 406 – sub. 3, piano terra - con indicazione della difformità rilevate

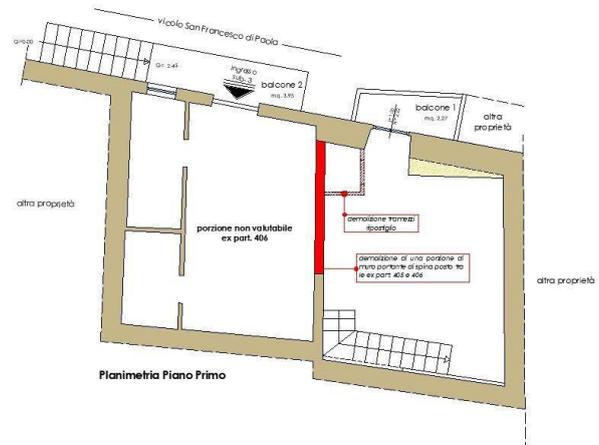


Immagine 33 – Rilievo unità immobiliare Foglio 142 particella 405 graffata con la part. 406 – sub. 3, piano 1° - con indicazione della difformità rilevate

Si esprimono perplessità per ciò che riguarda la regolarità urbanistica della copertura "lato particella 405" ivi compresa la presenza dell'ex torrino scala oggi trasformato in ripostiglio. Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, presso la "S.A.S. Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali srl" di Palermo, le prese fotografiche aeree risalenti agli anni: 1966 – 1973 – 1977 - 1981, scattate a 5000 metri di altezza, essendo state poco chiare non forniscono alcun contributo utile

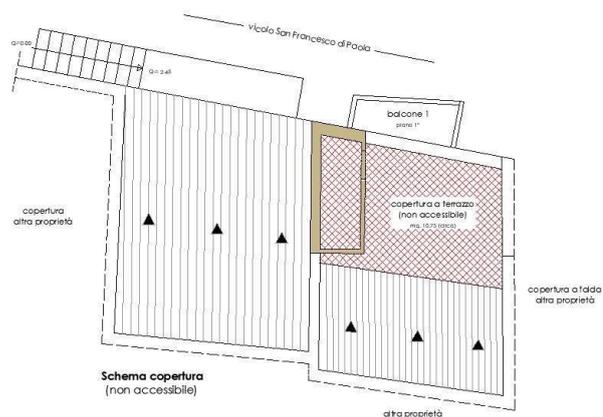


Immagine 34 – Copertura immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare - Foglio 142 particella 405 graffata con la part. 406 – sub. 3

allo scopo per le quali sono state richieste; mentre la foto aerea risalente al 1981, scattata a 1.500 metri di altezza, sembrerebbe ritrarre l'immobile privo di copertura.

Codesti abusi, ad esclusione del WC 1 (ricavato al di sotto del balcone), si ritengono regolarizzabili mediante *Permesso di Costruire in sanatoria – accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001*.

Essendo che le difformità edilizie riscontrate risultano interessare la struttura portante del fabbricato, ed in particolare il muro di spina (che separava le due unità immobiliari 405 e 406) ed il solaio che separava orizzontalmente gli ex sub. 1 e 2 della particella 405, il titolo edilizio succitato (P.D.C.) sarà condizionato, al deposito del progetto in sanatoria edilizia, finalizzato al mantenimento delle opere eseguite in difformità, presso l'ufficio del Genio Civile di Agrigento ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003.

Per codesto fabbricato oltre a non essere state presentate istanze di condono edilizio non risulta essere stata emessa, da parte del Comune di Agrigento, alcuna ordinanza di demolizione per ciò che riguarda le difformità non sanabili.

I costi stimati per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile di seguito elencati:

- ❖ Competenze tecniche progettazione e presentazione telematica del P.D.C. presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del comune di Agrigento compresi: n. 2 marche da bollo da € 16,00 – versamento diritti di segreteria – istruttoria progetto € 100,00;
€ 3.500,00
- ❖ Contributo di costruzione (vedasi art. 36, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001);
€ 7.826,98 (circa)
- ❖ Competenze tecniche progettazione e deposito telematico del progetto strutturale presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento compresi: n. 2 marche da bollo (da € 16,00) – versamento diritti di segreteria € 50,00 - versamento diritti di istruttoria pratica € 50,00
€ 2.000,00
- ❖ Pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni (compreso versamento € 50,00)
€ 650,00
- ❖ Esclusi eventuali adeguamenti strutturali derivanti dalla redazione del progetto esecutivo;

ammontano presumibilmente ad Euro 13.976,98 i quali sono stati detratti nella determinazione del prezzo base.



Si ritiene utile precisare che l'importo forfettariamente determinato di cui sopra, risulta suscettibile di variazione (in aumento o diminuzione) soprattutto in funzione di eventuali adeguamenti strutturali, di natura statica, che potranno essere eventualmente valutati specificatamente in funzione di un progetto esecutivo che si renderà necessario depositare, presso l'ufficio del Genio Civile di Agrigento, ai fini della regolarizzazione.

Quesito n. 11

"fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso".

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese condominiali: l'immobile oggetto di pignoramento non ricade in contesto condominiale poiché autonomo.

L'immobile in oggetto è completamente autonomo per cui libero da spese di gestione in comune a terzi. Le spese fisse per la gestione dell'immobile, quindi, risultano imputabili alle sole tassazioni ordinarie, quali I.M.U. (se dovuta), T.A.R.I., I.R.P.E.F.. Le spese variabili di gestione comprendono i consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono.

Quesito n. 12

"procedere alla valutazione dei beni".

Per la determinazione dell'attuale valore di mercato del bene oggetto di valutazione si è scelto di utilizzare il metodo di stima *"sintetico comparativo"* largamente utilizzato nella determinazione del valore di stima di un immobile e consistente nel ricercare sul mercato immobili venduti o da vendere aventi similari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, posti nelle vicinanze del bene oggetto di stima di cui è noto, ovviamente, il canone di vendita ed ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate e consultabile online al seguente indirizzo web:
<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>.

Dalle indagini di mercato eseguite dal sottoscritto CTU consistenti nella consultazione di quattro agenzie immobiliare operanti nel territorio comunale di Agrigento rapportato alla superficie commerciale vendibile dell'appartamento, calcolata come rappresentato nel quesito n. 2, ovvero secondo la normativa UNI 10750, pari a circa 126,61 mq, determineranno il valore cercato.



Dal valore di stima totale sarà detratto l'importo delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Agrigento (AG) – vicolo San Francesco di Paola	129,67 mq	400,00 €/mq	€ 51.868,00	100,00%	€ 51.868,00
Valore di stima:					€ 51.868,00

Valore di stima: € 51.868,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi regolarizzazione immobile	13.976,98 circa	€
Costi demolizione WC 1 – piano terra	350,00	€
TOTALE	14.326,98	€

Valore finale di stima: (€ 51.868,00 - 14.326,98) = € 37.541,02



Quesito n. 13

"Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".

L'immobile viene posto in vendita per la quota di 1000/1000 di un edificio, adibito a civile abitazione, costituito da due elevazioni fuori terra, oltre al terrazzo di copertura, sito in Agrigento – vicolo arco di San Francesco n. 13.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Agrigento, 30.07.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Alfonso Lazzaro

