
TRIBUNALE ORDINARIO DI SCIACCA

G.E. Dott.ssa Veronica Messina

CAUSA N° 06/2020 Reg. Es. Immobiliare

Promossa da: *****

Contro: *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Claudia Curreri
Via Mori n°12 - 92019 Sciacca (AG)
E-mail: claudiacurr@gmail.com - Pec: claudia.curreri@archiworldpec.it
P. IVA: 02825640846

INDICE

Incarico e giuramento pag. 1

Il quesito del G.E. pag. 1

Svolgimento dell'incarico

Completezza della Documentazione pag. 2

1. *Identificazione catastale e dei diritti reali
dei beni oggetto del pignoramento* pag. 2

2. *Individuazione e descrizione dell'immobile* pag. 2

3. *Ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato* pag. 4

4. *Regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico* pag. 4

5. *Stato di possesso attuale dell'immobile* pag. 4

6. *Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene* pag. 4

7. *Verifica beni pignorati ricadenti su suolo demaniale* pag. 5

8. *Esistenza di pesi od oneri di altro tipo* pag. 5

9. *Presenza di eventuali spese e dotazioni condominiali* pag. 5

10. *Valutazione del bene* pag. 5

11. *Divisibilità in quota dell'immobile* pag. 8

12. *Schema sintetico- descrittivo del lotto* pag. 9

Conclusioni pag. 9

INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto ex art. 569 c. 1 c.p.c., il G.E. Dott.ssa Veronica Messina nominava la sottoscritta Arch. Claudia Curreri, nata il 23/02/1985 e residente in Sciacca, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Agrigento al n. 1767, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 6/2012 R.G. Esecuzioni Immobiliari in data 10/06/2023, prestato il giuramento di rito, ha accettato l'incarico di procedere alla descrizione, alla stima, alla valutazione del bene pignorato e quant'altro necessario al superiore mandato.

IL QUESITO DEL G.E.

Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:

Completezza della documentazione

QUESITO 1

Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

QUESITO 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO 3

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

QUESITO 4

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO 5

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO 6

Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO 7

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO 8

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO 9

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

QUESITO 10

Procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO 11

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

QUESITO 12

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Come si evince dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente Fino I Securitisation s.r.l. non risultano altri comproprietari nè altri creditori iscritti. Pertanto non necessità dell'avviso ex art. 498 c.p.c, e neanche della notifica ai sensi dell'ex art. 599 in quanto il bene appartiene in piena proprietà 1000/1000 al debitore esecutato. Non si rilevano mancanze od omissioni nella documentazione prodotta dal creditore procedente, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., risultano completi e verificati i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento, dati catastali attuali e storici degli immobili.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di pignoramento viene così individuato ed identificato al N.C.E.U. con le seguenti risultanze catastali: (vedi **allegato B**)

Unità immobiliare sita nel Comune di Burgio (AG) in via Cordicella, n°51, piano terra, primo e secondo al foglio 31 part. 1628, sub. 5, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani superficie catastale 128mq, Rendita euro 148,74 intestato [REDACTED]

L'indicazione degli estremi catastali risulta corrispondente con quanto specificato nell'atto di pignoramento.

In fase di sopralluogo si è riscontrato una difformità con la planimetria catastale, (vedi **allegato B-D**) più precisamente risulta un tramezzo al piano primo nella zona cucina, mentre al secondo piano risulta presente un vano w.c. e un piccolo ripostiglio e due piccole finestre di tolleranza.

Questa, si può regolarizzare catastalmente presentando una variazione Do.c.fa. presso l'Agenzia delle Entrate e Territorio di Agrigento con causale "diversa distribuzione degli spazi interni".

È possibile quantificare i costi per la regolarizzazione catastale in **€ 500,00 comprensivo di spese catastali** (da detrarre al valore di stima).

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova ubicato nel centro del Comune di Burgio nella Via Cordicella n. 51



Fonte: Google Maps



Prospetto da Via Cordicella 51

Il fabbricato unifamiliare composto da tre piani fuori terra, con copertura piana. Il fabbricato confina a nord con la particella 1628 sub 3 a sud con con la particella 1628 sub 4, a est con la via cordicella.

L'abitazione si sviluppa al piano primo e secondo, il piano terra è adibito per il corpo scala per accedere ai piani superiori, il tutto ha superficie commerciale di 128 mq ed è composta da 5 vani; il piano primo composto da un salotto con balcone ed affaccio su via cordicella e una cucina/salapranzo con bagno; il piano secondo è composto da due camere una con con balcone ed affaccio su via cordicella, un bagno, un ripostiglio.

L'abitazione è in stato di abbandono dopo la dipartita della madre dell'esecutato, al piano secondo, si riscontra

un'infiltrazione proveniente dalla copertura con principio di caduta di intonaco, la pavimentazione è in scaglietta cementina, i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica, le porte interne sono a due ante a battente in legno. L'impianto elettrico ed idrico risulta inattivo, è presente il boiler elettrico nei bagni e al piano primo è una pompa di calore aria calda/fredda. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo muniti di persiane in legno.

L'edificio, ha struttura portante in conci di tufo, i tompagni esterni sono realizzati in conci di tufo dello



Ingresso Vano Scala - Piano Terra



zona Cucina - Piano Primo



Soggiorno- Piano Primo



Camera1 - Piano Secondo

spessore di circa cm. 50, i tramezzi interni sono in laterizi forati e murati con malta cementizia di spessore di 10 cm. L'altezza netta d'interpiano è di mt. 3,00.

I prospetti esterni risultano in parte degradati, i balconi hanno ringhiere in ferro semplice.

L'immobile è sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

L'unità immobiliare, nel suo complesso non si presenta in buono stato di conservazione, richiede una ristrutturazione. (*vedi allegato E*)

3. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

In Origine:

1. L'immobile risale fino al 23/08/1994 a [REDACTED]; che con denuncia nei passaggi per causa di morte, passano la legittima a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
2. L'immobile è pervenuto a favore dell'esecutato con atto di compravendita rep. n. 20531 racc. n. 5679 del 09/02/1996, trascritto dal notar Benvenuto Tornabene di Bivona, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4. REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

L'anno di costruzione del fabbricato è antecedente al 1° Settembre del 1967 come dichiarato dall'atto di compravendita, con interventi eseguiti in assenza di licenza/concessione edilizia.

Si evince una difformità tra la planimetria catastale con lo stato di fatto, (*vedi allegato D*) questa sotto il profilo edilizio urbanistico va regolarizzata presentando all'U.T.C. di Burgio una C.I.L.A. Tardiva per diversa distribuzione degli spazi interni. È possibile quantificare i costi per la regolarizzazione urbanistica/edilizia in **€1.500,00 comprensivo di oneri e spese tecniche** (da detrarre al valore di stima).

5. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 08/08/2023, l'immobile adibito ad abitazione risulta disabitato.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dai documenti esaminati, non risultano formalità, vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene che possono restare a carico dell'acquirente in quanto si tratta di abitazione unifamiliare.

7. VERIFICA BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE

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

8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e risultano quindi liberi a tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

9. PRESENZA DI EVENTUALI SPESE E DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare non presenta spese di natura condominiale.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Le consistenze immobiliari delle superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile ha un'altezza media di 3,00 mt. La superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

Nel mercato immobiliare la superficie utile netta è utilizzata, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla di superficie utile lorda o superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma

- o della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- o della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Le superfici delle pertinenze si distinguono in pertinenze:

- o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
- o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box).

La superficie dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

Per le terrazze, balconi e similari la superficie si misura fino al contorno esterno.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamenti come i balconi, terrazzi e similari, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, va computata nella misura del 25%, applicabile fino a 25 mq, e nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a circa 128 mq determinate dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti pari a 127,00 mq, della superficie calpestabile esterna omogeneizzata pari a 1,00 mq.

INDAGINE SUL VALORE DI MERCATO

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

UBICAZIONE: Centro – Via Cordicella n. 51

DESTINAZIONE D'USO: abitazione A/4

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: palazzine a schiera - unifamiliare

Individuazione delle caratteristiche rilevanti dei fabbricati che differenziano i valori all'interno del medesimo segmento di mercato:

GRADO DI FINIMENTO: Mediocre

STATO DI MANUTENZIONE: Mediocre

STATO TECNOLOGICO: Mediocre

ETÁ: Costruzione edificio anteriore al 1 settembre del 1967

PANORAMICITÁ: scarsa

LUMINOSITÁ: discreta

VANI: 5

SUP. COMM.: 128,00 MQ

1° Criterio di Stima

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Dati analoghi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti nel secondo semestre 2022 attribuiscono per tale zona del Comune di Burgio dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione è:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: BURGIO

Fascia/zona: Centrale/V/TRIESTE-VITT EMANUELE- ALONGI - BELVEDERE - DANNA - ARCURI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	230	340	L	0,6	0,9	L
Box	NORMALE	140	210	L	0,4	0,6	L

Il valore medio del bene è pertanto il seguente:

(Val. Sup. Comm. le x Val. unitario medio di mercato).

$$128,00 \text{ m}^2 \times 285,00 \text{ € m}^2 = 36.480,00 \text{ € arrotondato}$$

2° Criterio di stima

Stima effettuata con il metodo sintetico (mediante comparazione dei prezzi di mercato).

Tale metodo estimativo consiste in un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, allo scopo di rilevare prezzi in numero sufficiente permettendo, mediante comparazione di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile, cioè il più attendibile valore unitario al metro quadro di superficie commerciale comparato con unità abitative che possedano le stesse caratteristiche.

Le fonti dirette forniscono indicazioni sul mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste effettuate ad operatori locali del settore immobiliare, il quale risulta un mercato scarso di richieste.

I criteri alla base del campione di immobili presi in considerazioni riguardano:

- la **collocazione**;
- l'**età** degli immobili;
- la **consistenza** rispetto al bene oggetto di stima.

Da indagini effettuate il prezzo mediamente richiesto in città per abitazioni in vendita, è mediamente pari a 160 €/mq.

Valori desunti da indagini svolte presso operatori immobiliari e consultazioni dei valori immobiliari simili al segmento di mercato dichiarati.

- ZONA OMI B1 Centro Burgio	Agenzia Immobiliare	Caratteristica immobile	Prezzo di vendita
1° immobile comparabile ABITAZIONE Annuncio 27 Giugno 2023	Wikicasa.it	Abitazione in via San Giuseppe, 18-20 composto da primo e secondo superficie commerciale 148 mq in discreto stato di conservazione	prezzo al €/mq 156 prezzo di vendita €23.130
2° immobile comparabile ABITAZIONE CIVILE Annuncio 2 Settembre 2023	Reteaste.it	Abitazione in Via San Rocco, 21-23, posto al piano primo e secondo con superficie commerciale 90 mq e un discreto stato di conservazione	prezzo al €/mq 160 prezzo di vendita €14.284

La scrivente considera un valore di mercato al (€/m²) pari a € m² 160,00, valore desunto dalle condizioni delle finiture dell'immobile che richiede interventi di ristrutturazione e dai valori emersi dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari relative ad immobili aventi caratteristiche similari all'immobile oggetto di stima.

Sup. comm. 128 mq x 160,00 €/mq = €20.480,00 arrotondato a €20.000,00

RIASSUMENDO

VALORE PRIMO CRITERIO DI STIMA = 36.480,00 Euro.

VALORE SECONDO CRITERIO DI STIMA = 20.480,00 Euro

Il valore dell'immobile, determinato dalla media dei suddetti valori, ammonta a:

(36.480,00 €/mq + 20.480,00 €/mq) / 2 = 28.480,00 Euro

All'importo di cui sopra dovrà essere decurtato il costo forfettario per la Regolarizzazione catastale ed urbanistica con C.I.L.A. tardiva	€2.000,00 comprensivo di spese catastali
--	--

Valore di stima (cifra tonda)

26.000,00 € (ventiseimila/00) euro.

11. DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Analizzando le caratteristiche dell'immobile sopra descritto, quali conformazione, ubicazione degli accessi, dimensioni, aperture di luce e aria, scarichi delle acque bianche e nere e destinazione degli ambienti, risulta improponibile una divisione.

12. SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

A/4 - Abitazione

Unità immobiliare sito in Burgio (Ag) Via Cordicella n. 51 di 128 mq composta da piano terra, primo e secondo, censito al catasto fabbricati al foglio 31 part. 1628 sub 5 categoria A/4 abitazione ultrapopolare classe 2 consistenza 4,5 vani, confina a nord con la particella 1628 sub 3 a sud con con la particella 1628 sub 4, a est con la via cordicella. Il Fabbricato è stato costruito e dichiarato con data anteriore al 1° Settembre 1967, privo di licenza edilizia.

L'abitazione si sviluppa al piano primo e secondo, il piano terra è adibito per il corpo scala per accedere ai piani superiori, il tutto ha superficie commerciale di 128 mq ed è composta da 5 vani; il piano primo composto da un salotto con balcone con affaccio sulla via cordicella e una cucina/salapranzo con bagno; il piano secondo è composto da due camere, una camera con balcone che si affaccia sulla via Cordicella, un bagno, un ripostiglio.

Il **PREZZO BASE** è di **€26.000,00 (ventiseimila/00) euro**.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare il G.E per la fiducia accordatami, tanto dovevo in ottemperanza all'incarico conferitomi, il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione comprensive di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Sciacca, lì 26/09/2023

C.T.U.

(arch. Claudia Curreri)



Si allega alla presente:

1. **Allegato A** – Comunicazione e verbale delle operazioni peritali
2. **Allegato B** – Documentazione catastale
3. **Allegato C** – Atto di compravendita
4. **Allegato D** – Rilievo architettonico dello stato di fatto
5. **Allegato E** – Report Fotografico