

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 72/2022 R. G. Es.

PROMOSSA DA

A

Avv. Massimo Mannocchi

CONTRO

B

G. E.: MATTEO DE NES

LOTTO 2 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA (QUOTA 1000/1000)

AUTORIMESSA IN PORTO EMPEDOCLE, VIA LEONARDO SCIASCIA SNC, "PALAZZINA A", P. T.

C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 673, SUB 7, CAT. C/6, DI 26 MQ

ARCH. Ph.D GIORGIA LIMBLICI



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es 72/20202

PROMOSSA DA

A

Avv. Massimo Mannocchi

CONTRO

B

G. E.: MATTEO DE NES

ORDINE DELLA RELAZIONE:

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	4
QUESITI N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	8
QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO	8
QUESITO N. 6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	8
QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	9
QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	10
QUESITO N. 9: VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	10
QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÈ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	10

QUESITO N. 11: INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	10
QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE	10
QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	12
QUESITO N. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	12
LEGENDA	12
ELENCO DEGLI ALLEGATI	12

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Porto Empedocle (AG), nel viale Leonardo Sciascia.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

▪ **Identificazione dei diritti reali**

Dalla verifica effettuata esiste congruità tra i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e quelli in titolarità dell'esecutato.

Dall'atto di pignoramento si evince che è sottoposto a esecuzione forzata per espropriazione il seguente bene immobile del signor **"B"** per la quota pari al 100% del diritto di piena proprietaria superficiaria di:

- **autorimessa sita in Porto Empedocle nel viale Leonardo Sciascia SNC "Palazzina A", P. T., di 26 mq.
C. F. Porto Empedocle, foglio 21, particella 673, subalterno 7, categoria C/6.**

Pervenuto al sig. **"B"** con Atto di Donazione accettata del 20/09/2017 Rep. 21015/8661 Notaio Claudia Gucciardo sede Agrigento trascritto il 04/10/2017 NN. 15282/12911 da potere di **"C"** e **"D"**;

per provenienza di:

Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 19/04/2012 Rep. 176120/27221 Notaio Cutaia Fabio sede Agrigento trascritto il 24/04/2012 NN. 9430/8013 da potere di **"E"**;

Convenzione edilizia del 14.04.2005 Rep. 157986 Notaio Cutaia Fabio sede Agrigento trascritto il 19/04/2005 ai NN. 8688/5863 a favore di **"E"** la quota dell'intero in superficie degli immobili siti in Porto Empedocle Foglio 21 Particelle 611 – 620 contro **"D"**;

Atto del 29/12/1997 Notaio Fanara sede Porto Empedocle (AG) Rep n. 1879 registrato in data – Cessione bonaria transattiva di aree Voltura n. 670.1/1998 – Pratica n. 46593 in atti dal 19/02/2001 da potere di **"F"**.

▪ Bene pignorato

INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA (QUOTA 1000/1000)

AUTORIMESSA IN PORTO EMPEDOCLE, VIALE LEONARDO SCIASCIA SNC, "PALAZZINA A", P.T. DI 26 MQ.

CATASTO FABBRICATI DI PORTO EMPEDOCLE, FOGLIO. 21, PARTICELLA 673, SUBALTERNO 7, CATEGORIA C/6

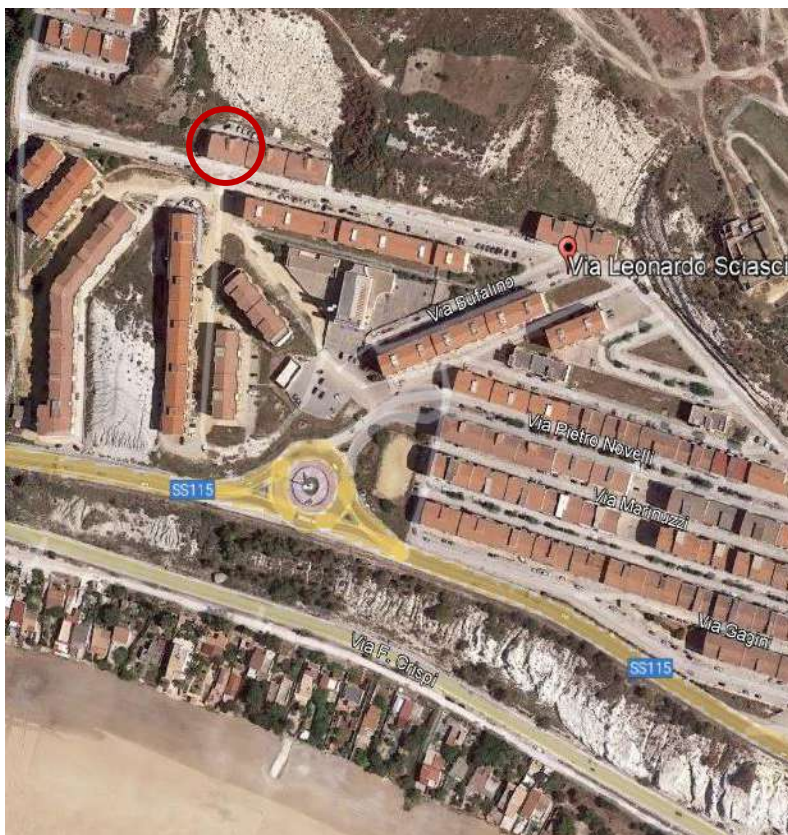
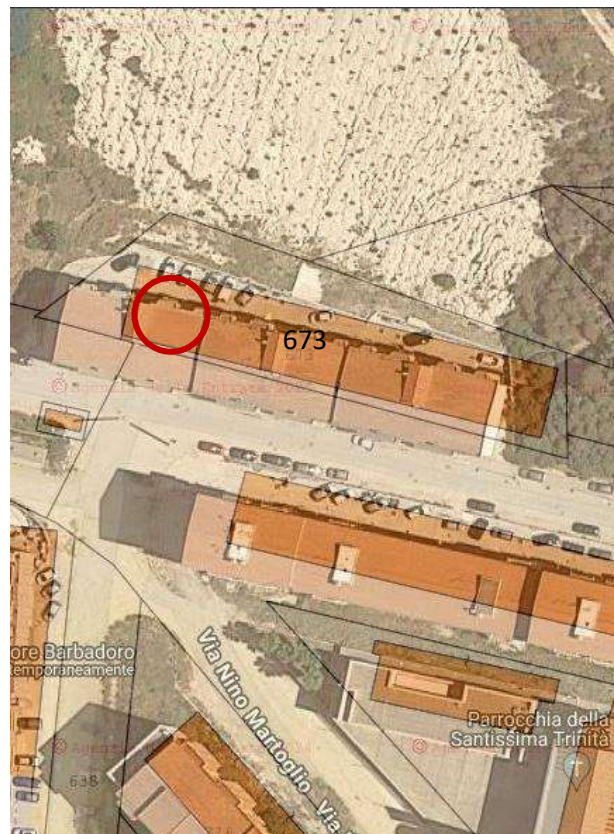


Foto satellitare



Sovrapposizione di catastale su ortofoto

Al Catasto Edilizio del comune di PORTO EMPEDOCLE (AG) INTESATATI:

1. **" B "** Diritti di: proprietà superficiaria 1000/1000;
 2. **" F "** Diritti di: proprietà per l'area 1000/1000
- Foglio 21 Part. 673 Sub 7.

- ✓ Dalla documentazione richiesta agli uffici competenti nulla si evince sull'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Coerenze autorimessa:

Est: Altra UIU sub 8;

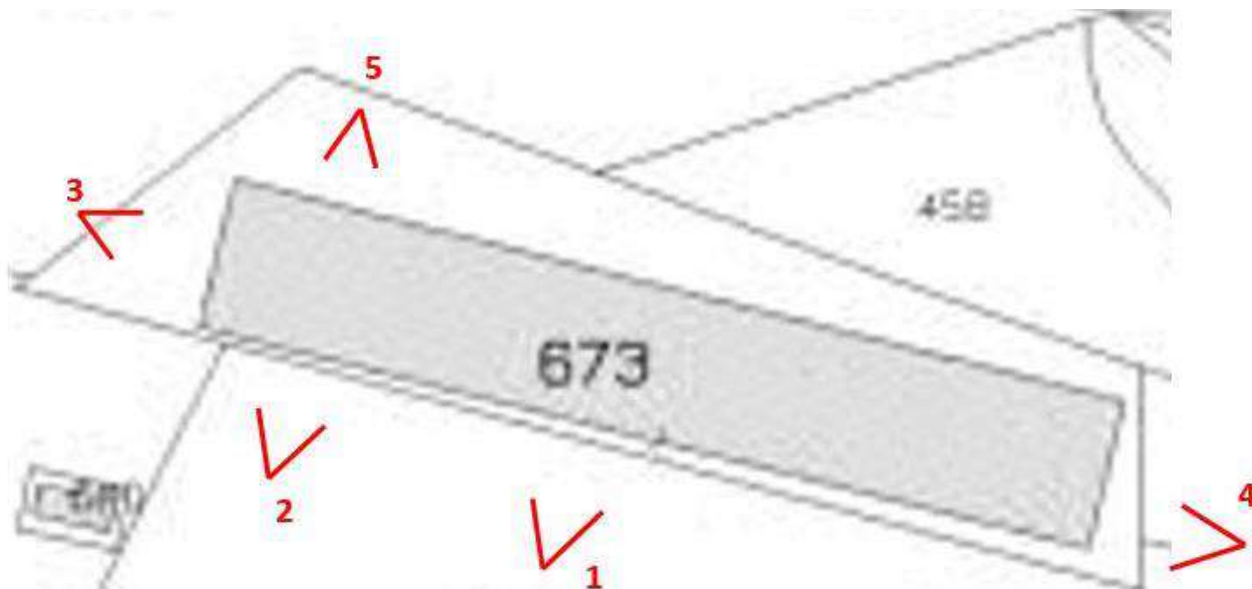
Ovest: Vano scala;

Nord: Spazio condominiale da cui ha accesso;

Sud: Altra UIU sub 10;

QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto.

- **Descrizione materiale del lotto (tipologia, ubicazione, accessi, pertinenze, dotazioni condominiali, attestato di prestazione energetica)**
- ✓ **Tipologia:** Autorimessa posta a piano terra, di mq. 26,00;
- ✓ **Ubicazione:** Autorimessa è ubicata nel viale Leonardo Sciascia S.nc., a piano in un edificio condominiale facente parte di un complesso immobiliare sito in Porto Empedocle.
- ✓ **Pertinenze:** Nessuna.
- ✓ **Dotazioni condominiali:** È compresa nella vendita la quota di comproprietà in misura proporzionale di tutti gli enti, spazi, servizi, condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in genere di tutto quanto per legge, uso, consuetudine si presume in condominio fra i diversi proprietari di uno stesso edificio.
- ✓ **Accessi:** L'autorimessa ha accesso dallo spazio condominiale Snc



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici



FOTO 1 - VEDUTA DEL PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO 2 - VEDUTA DEL PORTONE D'INGRESSO

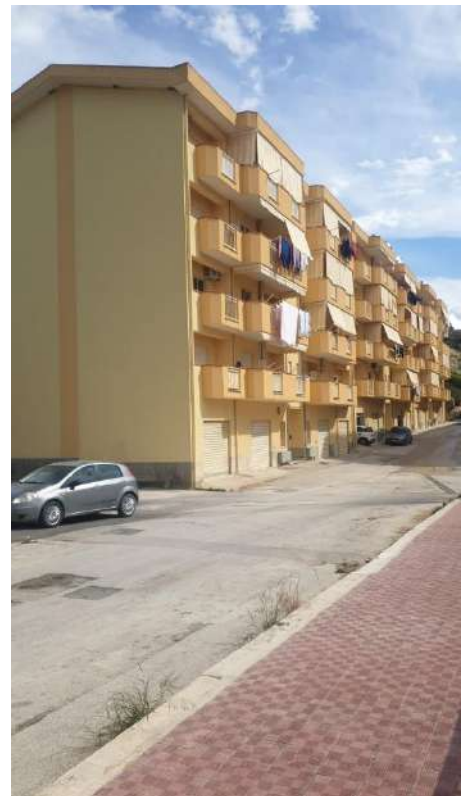


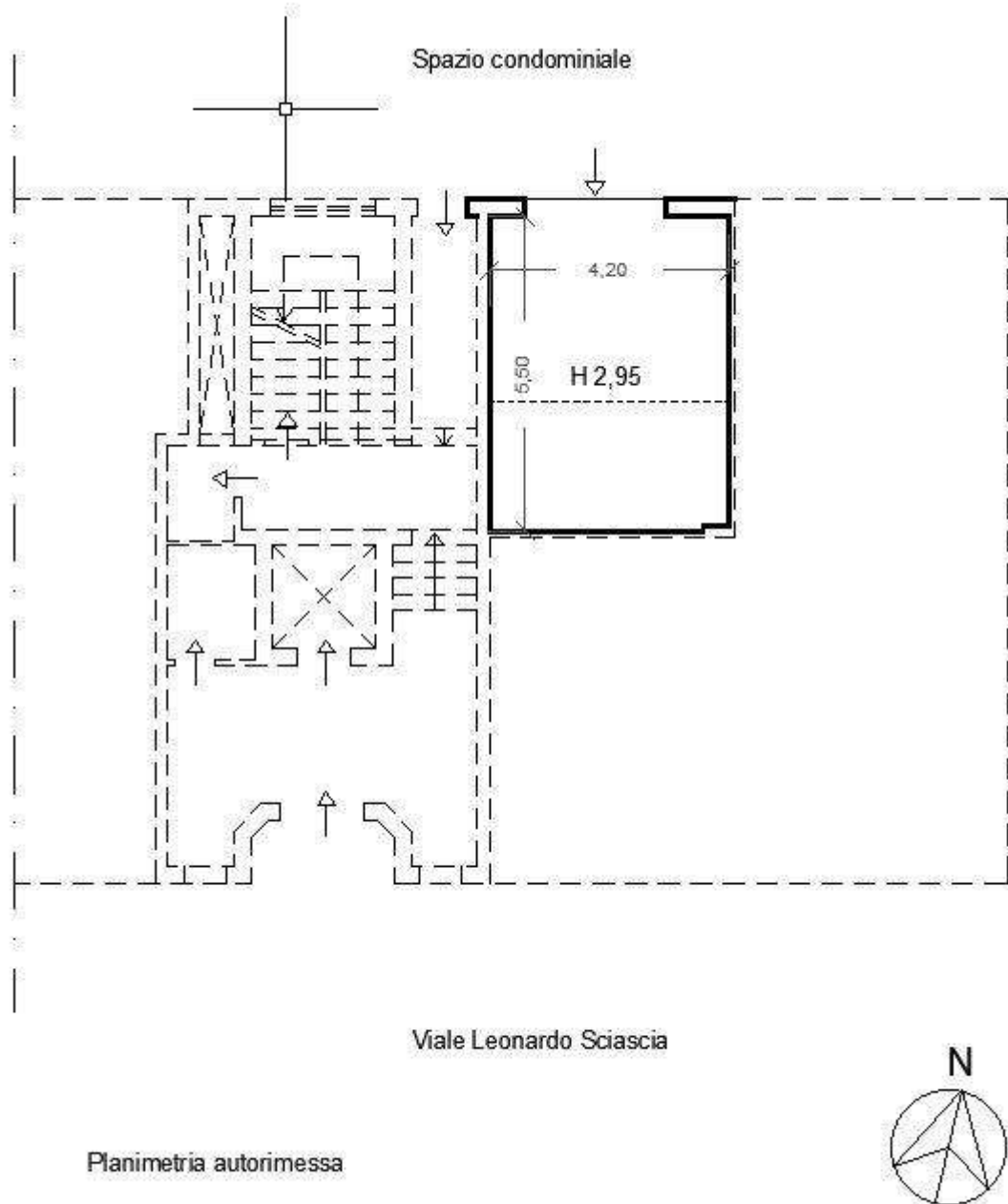
FOTO 3 - VEDUTA DEL PROSPETTO LATERALE



FOTO 4 - VEDUTA DEL PROSPETTO LATERALE



FOTO 5 - VEDUTA DELL'INGRESSO SECONDARIO



✓ **Attestato di prestazione energetica:** redatto in data

Classe energetica – kWh/mq anno, ID:

N.B. Non si è redatta la Certificazione Energetica, poiché non prevista per la categoria catastale C/6.

QUESITO N. 3: Identificazione catastale del bene pignorato.

- ✓ **Estratto di mappa catastale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visure per immobile storica:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visure per immobile attuale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Planimetrie catastali:** acquisito prodotto in elaborato allegati;

- ✓ **Nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione:** la prima provenienza dell'immobile pignorato, anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, risulta successivo rispetto alla meccanizzazione del Catasto, quindi la visura catastale storica, prodotta in elaborato allegati, risulta esaustiva.

- ✓ **Storia catastale del bene:**
- ✓ **L'autorimessa** risulta censita dall'allora proprietario "E", che lo aveva realizzato, al foglio 21 particella 673 sub 14 con costituzione del 08/07/2010, intestato a "F" con diritto di proprietà per l'area e ad "E" con diritto di proprietà superficiale per il fabbricato.
A seguito dell'atto del 19/04/2012 del Notaio Fabio Cutaia, Rep. 176120, l'autorimessa veniva intestata a "C" con diritto superficiale per 1000/1000.
Con atto di donazione accettata del 20/09/2017, Notaio Claudia Gucciardo Rep. 21015/8661, l'appartamento veniva intestato a "B" con diritto superficiale per 1000/1000.

- ✓ **Conformità catastale:** SI

QUESITO N. 4: Stato di possesso del bene

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: **OCCUPATO, utilizzato da "C" e "D" e da un minore come autorimessa**

QUESITO N. 5: Schema sintetico - descrittivo del lotto

-INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA (QUOTA 1000/1000)

AUTORIMESSA DI TIPO CIVILE IN PORTO EMPEDOCLE, VIALE LEONARDO SCIASCIA Snc, "PALAZZINA A",

P.T. DI 26,00 mq ; C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 673, SUB 7, CAT. C/6

PREZZO BASE: euro 15.000

QUESITO N. 6: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

• **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: FOG. 21, PART. 673, SUB 7.**

- ✓ **Attuali proprietari:**
 - "B" Proprietà superficiaria 1000/1000
 - "F" Proprietà per l'area 1000/1000
- ✓ **Precedenti proprietari:**
 - "C" Proprietà superficiaria 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni
 - "D" Proprietà superficiaria 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni
- ✓ **Precedenti proprietari:**
 - "C" Proprietà superficiaria 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni
 - "F" Proprietà per l'area
- ✓ **Precedenti proprietari:**
 - "E" Proprietà superficiaria 1000/1000
 - "F" Proprietà per l'area
- ✓ **Precedente proprietario:**
 - "F" Proprietà dei terreni: **Foglio 21, Particella 611 - Foglio 21, Part 620**

QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

,Pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato: **NESSUNO**

- a) Presenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato: **NESSUNO**
- b) Pendenze di procedimenti giudiziali civili: **NESSUNO**
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNO**
- d) Vincoli storico-artistici: **NESSUNO**
- e) Esistenza di condominio e di regolamento condominiale: **NESSUNO**
- f) Atti impositivi di servitù risultanti dai registri immobiliari: **NESSUNO**
- ❖ Provvedimenti di sequestro penale: **NESSUNO**

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNO**
- 2) Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **Atto notaio Fabio Cutaia del 21/06/2006 Rep. 165932/22552 – Atto di asservimento.**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NESSUNO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1) Iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione NN. 32730/8009 del 12/12/2006, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06/12/2006 numero di repertorio 167161 Notaio Cutaia Fabio sede Agrigento a favore di "G" sede Siena contro "E" sede Porto Empedocle ... *omissis*, capitale € 2.231.000,00 Totale 4.462.000,00 grava su Porto Empedocle Foglio 21 Particella 611 Particella 620.

A margine annotazione ad iscrizione NN. 24572/2163 del 25/11/2011 derivante da frazionamento in quota ai NN. 24572/2163 quota di euro 97.000,00 per un montante di euro 194.000,00;

- Iscrizione NN. 11829/1502 del 31/05/2011, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24/05/2011 numero di repertorio 174547/26325 Notaio Cutaia Fabio sede Agrigento a favore di "G" ... *omissis* ..., contro "E" sede Porto Empedocle ... *omissis*, capitale € 70.922,92 Totale 141.845,84 durata 20

A margine annotazione ad iscrizione N. 1941 del 02/11/2011 derivante da erogazione a saldo

A margine annotazione ad iscrizione N. 22828/1942 del 02/11/2011 derivante da frazionamento in quota di euro 3.083,72 montante di euro 6.167,44

2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 18.07.2022 ai nn. 12918/11225, nascente da verbale di pignoramento immobili del 22.06.2022, Tribunale di Agrigento, rep. n° 1230, a favore di "G" e contro il signor "B" avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà superficiaria di
- Abitazione di tipo civile (A2) in Porto Empedocle foglio 21 particella 673 sub.14

3) **Difformità urbanistico-edilizie** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **Assenza di certificato di abitabilità/agibilità.**

4) **Difformità Catastali** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **non sono presenti difformità.**

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

L' appartamento non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale:

Il sedime del fabbricato ove è ubicato l'appartamento pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalle richieste effettuate presso l'UTC di Porto Empedocle si evince che il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n.3514 del 17/08/2006 e successiva variante n. 4127 del 09/06/2010, in zona di espansione, conformemente alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione.

Si rileva che a seguito delle richieste effettuate al dirigente dell'UTC del Comune di Porto Empedocle si riceveva autorizzazione per l'accesso ai documenti. Da quanto posto a visione della scrivente **nulla si rinveniva sulla certificazione di abitabilità.**

QUESITO N. 11: Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su procedimenti in corso

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese manutenzione ordinaria): **€ 700,00**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **NESSUNO**
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **NESSUNO**
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NESSUNO**
-

QUESITO N. 12: Valutazione del bene

- Catasto Fabbricati di Porto Empedocle;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Porto Empedocle;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Porto Empedocle.
- Osservatorio del mercato immobiliare – OMI: Porto Empedocle.

CRITERI DI STIMA

Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico “per punti di merito”

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

Da quanto rilevato dalle fonti consultate, valore minimo **540 €/mq** e massimo **760 €/mq**, si è dedotto il seguente valore unitario per unità con similari caratteristiche pari a **760 €/mq** viste le buone caratteristiche dell'appartamento. Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali.

- COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA:1,0500
- COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO: 1,2500
- COEFFICIENTE GLOBALE DELL'AUTORIMESSA 1,0000

COEFFICIENTE CORRETTIVO: 1,3125

Adottato come valore di riferimento al metro quadrato la cifra indicata precedentemente, moltiplicandola per il coefficiente correttivo come sopra determinato, dal valore unitario corretto al metro quadro per l'appartamento oggetto di stima: **€ 600,00 × 1,3125 = € 787,50**

NORME TECNICHE ED INDICI:

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla DPR 138/1998

PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	mq. 26,00	100%	mq. 26,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			mq. 26,00

VALORE CORPO mq. 26,00 x 787,50 = **€ 20.475,00**

Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano gli affitti mensili, tra € 52,00 e € 72,80 pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'a si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 72,80. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno pari a € 873,60

Alla somma dovranno essere detratte le imposte, quote e spese: $R.N. = R. L. - (I + Q + S)$, così indicati:

$I =$ imposte = IMU + TASI

$Q =$ quote di affitto (1% RL), inesigibilità (0,50% RL), manutenzione e ammortamento (3% RL) = € 175,4460

Avremo $R.N. = R. L. - (I + Q + S) = € 873,60 - 175,4460 = € 698,154$

Da cui si detraggono le spese S (spese per condominio, amministrazione, assicurazione)

A quanto derivato sarà applicato il tasso di capitalizzazione del 4%, si avrà dunque il valore pari a **€ 17.453,85**

Sommando a tale valore quello del metodo sintetico e dividendo per 2 otteniamo il

Valore lotto in c.t. : € 18.964,425

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base

catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15%	€ 2.844,66
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	5%	€ 948,22
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€ 0,00
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione urbanistica di progetto:		€ 0,00
Altre Spese: Per smontaggio soppalco in legno		€ 270,00

Valore dell'autorimessa al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, : € 15.000,00

QUESITO N. 13: Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota superficiaria pignorata risulta di 1/1 valore **€ 15.000,00**

**QUESITO N. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di
Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

- Residenza anagrafica dei debitori esecutati alla data del pignoramento: **Porto Empedocle (Ag), Viale Leonardo Sciascia snc**
- Residenza anagrafica dei debitori alla data attuale: **Porto Empedocle (Ag), Viale Leonardo Sciascia snc**
- Stato civile dell'esecutato: **Coniugato in regime di separazione dei beni.**

LEGENDA:

- A** – Procedente
- B** – Esecutato
- C** – Precedente proprietario diritto di superficie
- D** – Precedente proprietario diritto di superficie
- E** – Precedente proprietario diritto di superficie
- F** – Precedente proprietario area
- G** – Mutuante

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1** - INDIVIDUAZIONE RESIDENZA – Servizi Demografici
- ALLEGATO 2** - COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3** - VERBALI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 4** - TITOLI DI PROPRIETA'
- ALLEGATO 5** - DATI URBANISTICI
- ALLEGATO 6** - DATI CATASTALI
- ALLEGATO 7** - CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ALLEGATO 8** - ELABORATI GRAFICI
- ALLEGATO 9** - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO 10** - TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO – ESECUZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE AGRIGENTO
- ALLEGATO 11** - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

L' ESPERTO

