

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

Oggetto

PERIZIA per PUBBLICITA'
Consulenza Tecnica d'Ufficio
esecuzione immobiliare n. 92/2019 R.G.E.

Numero Ruolo Generale: **R.G. 92/2019**
G.E.: **Dott.ssa Spanò Domenica Maria**

Creditore Procedente: **Banca Monte dei Paschi di Siena SpA**
Difesa da: **Avv. Massimo Mannocchi**
Pec: massimo.mannocchi@realpec.it

Debitori eseguiti: [REDACTED]

Agrigento, 21/05/2022

Il C.T.U.

Arch. Giovanni Rizzo



PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Beatrice Ragusa, in data 03/07/2020 (All. o1.1), il sottoscritto Arch. Giovanni Rizzo - regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1581, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo n. 92/2019 R.G. Tribunale di Agrigento, promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena SpA rappresentata dall'Avv. Massimo Mannocchi, contro [REDACTED].

Il giuramento di rito è avvenuto con deposito per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Agrigento in data 14/07/2020 (All. o1.2); in quella sede si è accettato di rispondere all'incarico dettagliatamente descritto nell'Ordinanza di nomina.

Essendo stata successivamente determinata la riunione dei procedimenti esecutivi ex Art. 273 c.p.c. in data 07/03/2022 dal G.E. Dott.ssa Domenica Spanò (All. o1.3), lo scrivente riprendeva l'attività peritale secondo i nuovi termini disposti:

- Invio della "perizia", almeno 30 giorni prima dell'udienza di rinvio già fissata per il 30/06/2022, ovvero entro il 30/05/2022 a mezzo pec o raccomandata A/R ai creditori procedenti, a quelli intervenuti e alle parti esegutate a mezzo posta elettronica o raccomandata A/R;

Quadro delle attività svolte

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- Studio del fascicolo;
- Convocazione della parte esegutata per l'inizio delle operazioni peritali;
- Esecuzione operazioni peritali;
- Acquisizione visure, planimetrie catastali aggiornate e dati presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento;
- Acquisizione documentazione anagrafica ed urbanistica presso il Comune di Porto Empedocle;
- Acquisizione informazioni presso la Cancelleria civile e delle Esecuzioni presso il Tribunale di Agrigento;
- Acquisizione informazioni presso l'Amministratore del Condominio;
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti ai quesiti;
- Stesura, collocazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come di seguito elencati e descritti.

Letto il dispositivo di nomina, ed accertato che la documentazione a supporto fosse congrua per l'espletamento dell'attività lo scrivente relaziona quanto segue.

QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto della procedura n. 92/2019 R.G.E. Tribunale di Agrigento, come si evince nell'Atto di pignoramento notificato in data 07/05/2019 (All. o4) [REDACTED], risultano essere la proprietà superficiaria delle n. 2 unità immobiliari facenti parte del maggiore fabbricato condominiale denominato "Condominio delle palme" C.F. 93050270847 sito in Porto Empedocle (AG) – via L. Sciascia snc, censite presso il N.C.E.U. rispettivamente:

- Foglio 21 Part. 652 Sub 27 – PIANO TERRA - cat. C/6;
 - Proprietà superficiaria 1/1 [REDACTED]
- Foglio 21 Part. 652 Sub 25/40 - PIANO 1 + T - cat. A/2;
 - Proprietà superficiaria 1/1 [REDACTED]

Entrambe le suddette unità immobiliari risultano di piena proprietà superficiaria [REDACTED], come riscontrabile dalla consultazione della documentazione catastale acquisita (All. o5).

Il suolo sul quale sono edificate risulta di proprietà del Comune di Porto Empedocle.

Di seguito verranno sintetizzati i dati anagrafici e di residenza dell'odierno Esecutato, così come riscontabili dal Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Porto Empedocle – (All. o3.2) nonché dalle visure catastali:

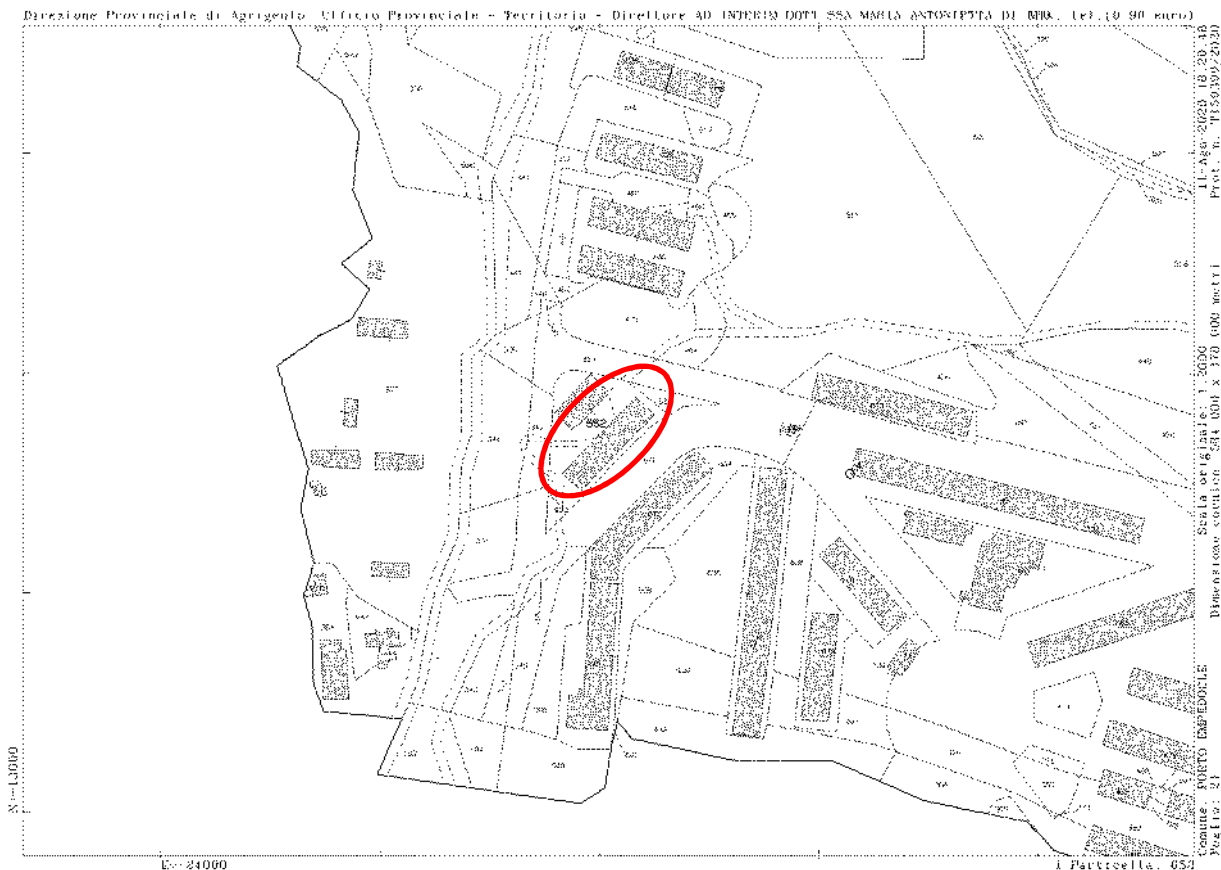
[REDACTED]

In virtù di tale riscontro, si può affermare che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde solo parzialmente a quello realmente nella titolarità agli odierni Esecutati. Difatti nell'Atto di Pignoramento viene indicata la *piena proprietà per 1/1* [REDACTED] [REDACTED] rispetto alle superiori unità immobiliari quando invece trattasi di proprietà *superficiaria per 1/1*; la *proprietà per l'area* insiste in capo al Comune di Porto Empedocle.

Non sono state poi riscontrate "difformità formali" circa l'identificazione dei beni presso i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed altresì "difformità sostanziale" vista la coerenza tra quello rilevato in sede di operazioni peritali e quanto rappresentato nelle planimetria catastali agli atti acquisita dallo scrivente presso il portale sister.agenziaentrate.gov.it/.



Inquadramento territoriale – Google Earth



Estratto mappa catastale – Comune di Porto Empedocle Foglio 21 Part. 652

Lotto N. 1

Proprietà superficiaria 1/1 delle seguenti n. 2 unità immobiliari:

- U.I. sita in Porto Empedocle (AG) distinta al N.C.E.U. Foglio 21 Part. 652 Sub 25 (cantina esclusiva al piano seminterrato) graffata con Sub 40 destinata a civile abitazione (cat. A/2) sita in via L. Sciascia snc Edificio 2, posta al piano primo di un maggiore fabbricato condominiale denominato "Condominio le palme";
- U.I. sita in Porto Empedocle (AG) distinta al N.C.E.U. Foglio 21 Part. 652 Sub 27 (cat. C/6) destinata a autorimessa in via L. Sciascia snc Edificio 2, posta al piano terra di un maggiore fabbricato condominiale denominato "Condominio le palme";

QUESITO 2

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

Lotto N. 1

I beni componenti il Lotto n. 1, consistono nella proprietà superficiaria di un appartamento con annessa cantina esclusiva ed un locale autorimessa entrambe facenti parte di un maggiore fabbricato denominato "Condominio le palme" ed identificabile nel complesso "Giovanile Società cooperativa" sito nella via L. Sciascia (All. o6.2) in zona periferica ad Ovest rispetto al centro di urbano di Porto Empedocle (AG) - denominata Contrada Ciuccafa adiacente rispetto al tracciato viario della S.S. 115.

Il contesto cittadino in oggetto, si distingue per la fitta presenza di fabbricati a destinazione residenziale (con garage/autorimesse ai piani terra) di recente edificazione (fine costruzione anno 2008) che si sviluppano su cinque livelli fuori terra e ricadente nella "Zona C1.c" destinata a Abitazioni Economiche e popolari (C.da Ciuccafa) del vigente P.R.G. come attestato nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 16/05/2022 (All. o6.3) dal Comune di Porto Empedocle.

L'edificazione dell'intero complesso residenziale a carattere cooperativo costituito complessivamente da n. 3 fabbricati, tra cui quello dove sono ubicate le uu.ii. in oggetto distinto al n. 2, è stata iniziato in data 19/06/2006 ed ultimata in data 09/10/2008 (All. o6.4) grazie al rilascio da parte del Comune di Porto Empedocle in data 20/03/2006 della Concessione edilizia n. 3.460 (All. o6.5).

Il fabbricato condominiale dove sono ubicate le uu.ii. oggetto della presente procedura risulta costituito complessivamente da n. 8 unità immobiliari a destinazione residenziale che si sviluppano sui n. 4 livelli dal piano primo al piano quarto e n. 8 unità immobiliari a destinazione box/autorimessa poste al piano terra.

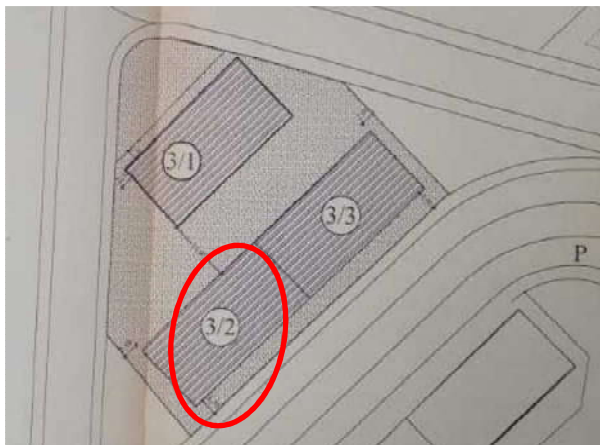
Al locale autorimessa si ha accesso mediante l'ingresso carrabile su strada denominata via L. Sciascia (lato Est) dotato di saracinesca in lamiera di ferro.

All'abitazione, posta al piano primo del fabbricato condominiale, si ha accesso mediante sia l'ingresso principale posto sul versante Ovest che da quello secondario sul versante Est. Entrambe conducono al vano scala dotato di ascensore regolarmente funzionante.

Il fabbricato nel quale sono ospitate le uu.ii. risulta edificato su struttura in c.a. e muratura di tamponamento eseguita con laterizi forati dello spessore di 28 cm; è rifinito all'esterno con intonaco civile di colore giallo ocra. Esso risulta oggi in buono stato manutentivo in tutte le sue componenti architettoniche.

Per la definizione della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti così come previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

- 100% superfici calpestabili;
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni;
- 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- 15% Soppalchi non abitabili
- 25% Balconi;



Estratto planimetrico con evidenza del fabbricato



Foto del Prospetto Ovest



Foto del Prospetto Est

Unità immobiliare A

Comune di Porto Empedocle N.C.E.U. al Foglio n. 21 Part. 652 Sub 40 cat. A/2 + Sub 25
(cantina esclusiva)

Avente destinazione d'uso residenziale è posta al primo piano del maggiore fabbricato condominiale e si sviluppa su unico livello su una superficie netta interna pari a 111,80 mq, più i due balconi con esposizione ad Est ed a Ovest estesi complessivamente 16,55 mq. L'altezza interna è pari a 2,80 m.

Detto della libera esposizione sui fronti Est ed Ovest, l'u.i. in oggetto confina a Sud con il vano scala condominiale distinto al Sub 2 nonché con u.i. facente parte del medesimo fabbricato condominiale distinta al Sub 39; a Nord confina con u.i. facente parte del fabbricato condominiale adiacente posta al piano primo e distinta al Sub 65.

L'appartamento si compone di n. 9 ambienti: Ingresso/Soggiorno, Cucina/Sala da pranzo, n. 3 Camere da letto, Ripostiglio, n. 2 servizi igienici ed il Disimpegno. Risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro; le pareti risultano rifinite con gesso scagliola e pitture di vari colori. Si rileva altresì la presenza degli impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento. Gli spazi risultano in buono stato manutentivo con la presenza di arredi, infissi in alluminio del tipo a taglio freddo e doppio vetro di colore avorio e porte interne in legno. Di seguito verrà indicata la superficie netta dei singoli ambienti interni di cui verranno esplicitate le singole superfici nette:

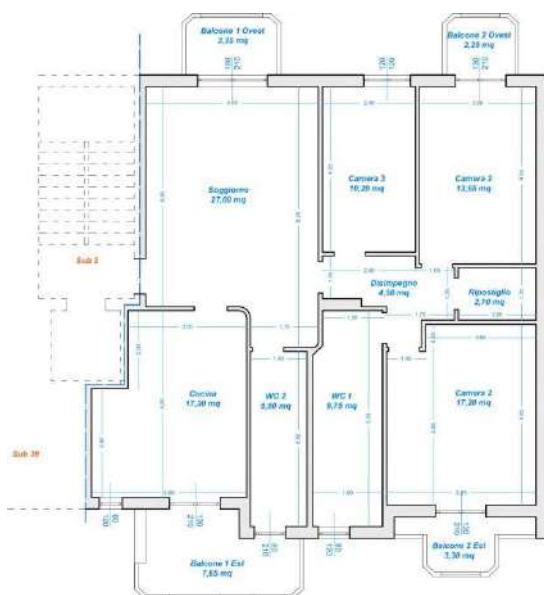
- Soggiorno	27,00 mq
- Disimpegno	4,50 mq
- Cucina.....	17,30 mq
- Ripostiglio.....	2,70 mq
- WC 1	9,75 mq
- WC 2	6,50 mq
- Camera da Letto 1	17,20 mq
- Camera da Letto 2	16,65 mq
- Camera da Letto 3	10,20 mq

Ed inoltre:

- Balcone Est 1	7,65 mq
- Balcone Est 2	3,30 mq
- Balcone Ovest 1.....	3,35 mq
- Balcone Ovest 2.....	2,25 mq



Foto dell'appartamento



Pianta dell'appartamento



Pianta della cantina

Ad essa risulta annessa l'u.i. distinta al Sub 25 destinata a cantina esclusiva con accesso dal vano scala condominiale al piano terra che si estende su una superficie lorda pari a 12,87 mq.

In funzione della sua destinazione d'uso è stata determinata una superficie commerciale pari a 157,60 mq.

Conseguentemente all'indagine eseguita mediante consultazione del Catasto energetico degli edifici della regione siciliana sul portale <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> non risultano certificati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto (All. o8.1) pertanto, come richiesto dal G.I. lo scrivente ha provveduto a redigere lo stesso pervenendo alla classificazione:

- Classe energetica A1 con consumo 49,79 kWh/m² anno (All. o8.2).

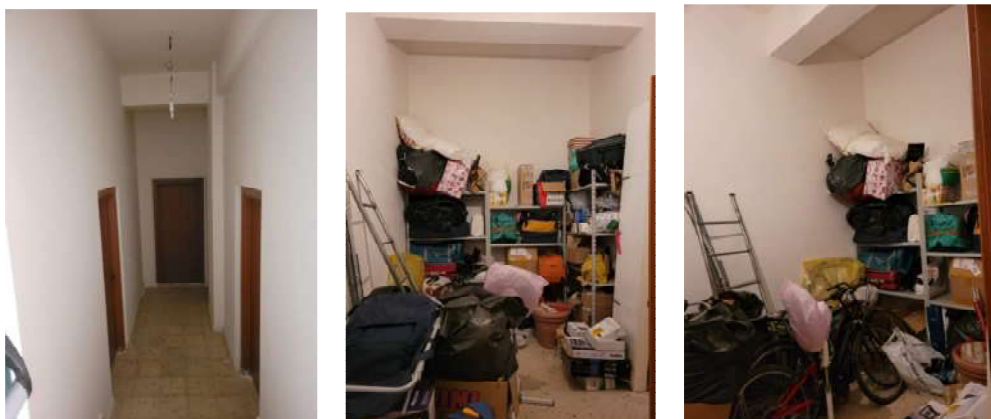


Foto della cantina

Unità immobiliare B

Comune di Porto Empedocle N.C.E.U. al Foglio n. 21 Part. 652 Sub 27 cat. C/6;

Avente destinazione d'uso autorimessa, si sviluppa su n. 1 elevazione posta al piano terra su una superficie netta pari a 23,80 mq (All. o7.5).

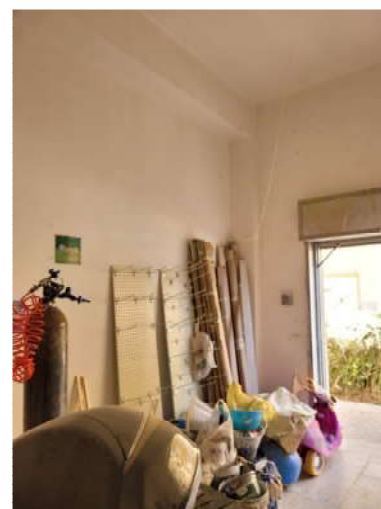
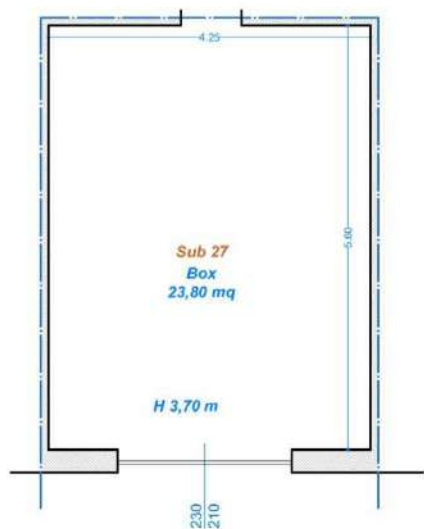
Detta unità immobiliare confina con uu.ii. facenti parte del medesimo fabbricato condominiale così distinte: a Nord con il Sub 28, ad Est con la via L. Sciascia, a Sud come ad Ovest con u.i. distinta al Sub 2.

Si accede al locale mediante una apertura con saracinesca avvolgibile in lamiera di ferro di dimensioni pari a 2,30 x 2,10 mq; la pavimentazione risulta eseguita con piastrelle in graniglia di marmo in formato 40 x 40; le pareti sono invece rifinite con intonaco civile tiop gesso scagliola e pittura di colore bianco così come i soffitti posti a quota 3,70 m.

In funzione delle sue peculiarità e della sua destinazione d'uso è stata determinata una superficie commerciale pari a 26,70 mq.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico.

Lo scrivente in ottemperanza al DM 26/06/2015 attesta che la categoria catastale in oggetto non è obbligata alla redazione di APE in caso di compravendita o locazione.



Pianta e foto del locale autorimessa

QUESITO 3

Identificazione catastale del bene pignorato

Lotto N. 1

Le unità immobiliari risultano oggi così censite presso l'Agenzia del Territorio:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Porto Empedocle	21	652	25 40	C.da Ciuccafa – piano T – Edificio 2	2	A/2	3	7 vani	€ 433,82
Porto Empedocle	21	652	27	C.da Ciuccafa – piano T – Edificio 2	2	C/6	2	24 mq	€ 48,34

È stata acquisita dallo scrivente, mediante consultazione del portale sister.agenziaentrate.gov.it/, la seguente documentazione riferita alle unità immobiliari:

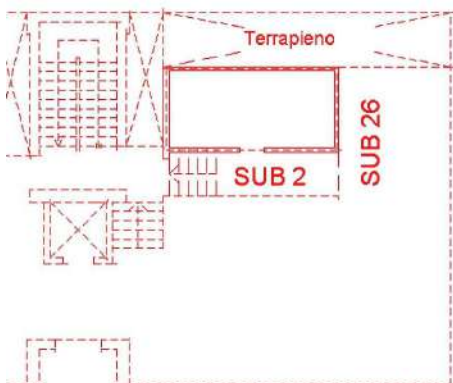
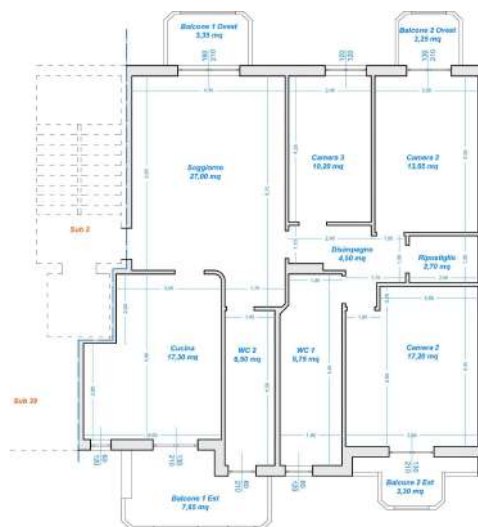
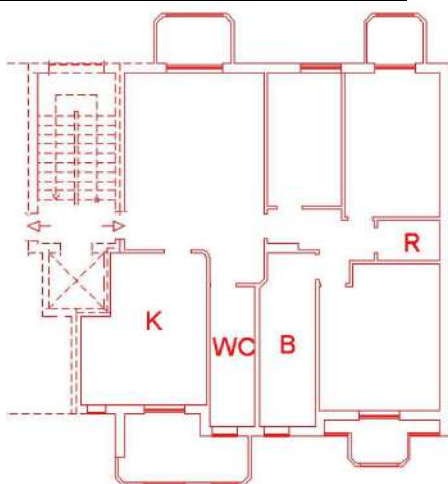
- visure catastali storiche ed analitiche (All. o5.2/3/4/5/7/8);
- planimetrie catastali (All. o5.6 e All. o5.9);
- visure ipo-catastali (All. 9)

Dalla lettura di quest'ultime nonché dalla analisi delle formalità gravanti sugli immobili (All. 9.1/2/3/4) è stato possibile desumere i seguenti passaggi catastali riferiti ai beni in oggetto:

- Alla data del 05/07/2007 viene registrata al N.C.E.U. nel Foglio 21 del Comune di Porto Empedocle la Particella 652 oggetto della soppressione delle originarie Partt. 336, 346, 594 al Catasto Terreni con pratica AG0288330 e da quella data la proprietà superficaria dei beni oggetto della procedura risultano in capo alla Giovanile Società Cooperativa C.F. 01761180841 a differenza della proprietà dell'area sulla quale insistono che rimaneva di proprietà del Comune di Porto Empedocle;
- In data 03/06/2010 [REDACTED], acquisisce la proprietà superficaria in piena quota pari a 1/1, in forza dell'Atto di Assegnazione a Soci di Cooperativa rogato dal Notaio Fabio Cutaia in Agrigento - Rep. 173007 e Racc. 25600 (All. o9.1.2);
- Da allora ad oggi l'intestazione catastale delle n. 3 uu.ii. costituenti il Lotto ovvero:
 - Unità immobiliare A - Porto Empedocle N.C.E.U. Foglio n. 21 Part. 652 Sub 25/40 cat. A/2;
 - Unità immobiliare B - Porto Empedocle N.C.E.U. Foglio n. 21 Part. 652 Sub 27 cat. C/6;è rimasta la medesima:
 - ✓ **COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE - PROPRIETA' PER L'AREA 1/1**
 - ✓ [REDACTED] **PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1**

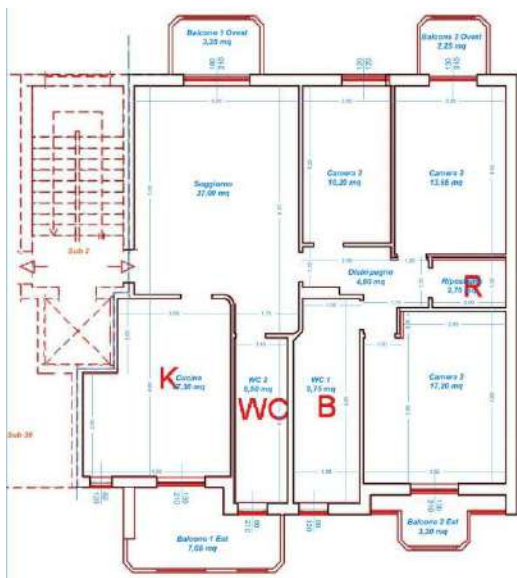
Avendo acquisito copia delle planimetrie catastali agli atti, lo scrivente ha provveduto ad effettuare un raffronto delle stesse con il rilievo dello Stato di fatto al fine di verificarne la congruità:

Unità immobiliare A - Sub 25/40



Plan catastale F 21 Part. 652 Sub 25/40

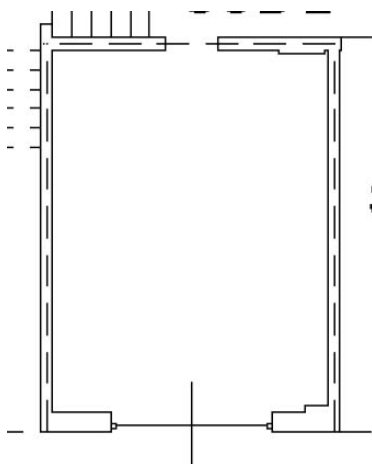
Rilievo Stato di fatto CTU



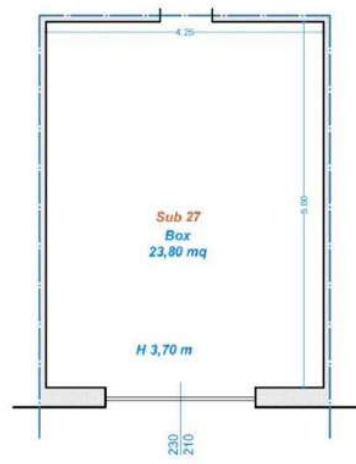
Sovrapposizione Rilievo SdF - Plan catastale F 21 Part. 652 Sub 25 / 40

Dopo aver proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare e della cantina in data 07/08/2020 e 04/05/2022 ed aver proceduto alla sua restituzione grafica (All. o7.1/3) lo scrivente non rileva difformità di rappresentazione dello stato di fatto con la planimetria catastale agli atti.

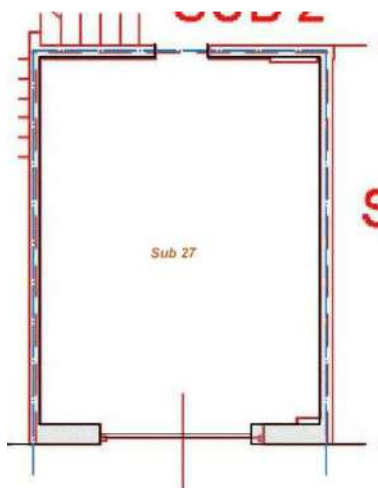
Unità immobiliare B - Sub 27



Plan catastale F 21 Part. 652 Sub 27



Rilievo Stato di fatto CTU



Sovrapposizione Rilievo SdF - Plan catastale F 21 Part. 652 Sub 27

Dopo aver proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare in data 04/05/2022 ed aver proceduto alla sua restituzione grafica (All. o7.5) lo scrivente non rileva difformità di rappresentazione dello stato di fatto con la planimetria catastale agli atti.

Non avendo rilevato difformità catastali lo scrivente stima 0,00 € (zero euro) di spese di regolarizzazione catastale.

QUESITO 4

Stato di possesso del bene

Lotto N. 1

Le unità immobiliari componenti il Lotto 1 risultano oggi in possesso [REDACTED], il quale in occasione delle attività peritali ne ha regolarmente consentito l'accesso del sottoscritto CTU.

QUESITO 5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto N. 1

Piena ed intera proprietà superficiaria pari a 1000/1000 delle n. 3 unità immobiliari ospitate nel maggiore fabbricato denominato "Condominio delle Palme" C.F. 93050270847, sito in Porto Empedocle (AG) nella via L. Sciascia/C.da Ciuccafa ricadente in zona urbanistica "C1.c" rispetto allo strumento urbanistico vigente e denominate rispettivamente:

- Immobile A - Foglio 21 Part. 654 Sub 25/40 di categoria A/2 adibito a civile abitazione;
- Immobile B - Foglio 21 Part. 654 Sub 27 di categoria C/2 adibito ad Autorimessa;

Unità immobiliare A - Sub 25/40 graffati

L'unità immobiliare A si compone dei Subb 25 e 40 graffati di categoria catastale A/2.

Il Sub 40 ovvero l'appartamento destinato a civile abitazione si sviluppa su un livello al piano primo su una superficie lorda pari a 126,60 mq ca. più una superficie non residenziale destinata a balcone pari a 16,55 mq ca; ad essa vanno aggiunti 14,45 mq di superficie lorda destinati a cantina esclusiva.

Risulta liberamente esposta sui fronti Est ed Ovest, e confina a Sud con il vano scala condominiale distinto al Sub 2 nonché con u.i. facente parte del medesimo fabbricato condominiale distinta al Sub 39; a Nord confina con u.i. facente parte del fabbricato condominiale adiacente posta al piano primo e distinta al Sub 65.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla sua odierna identificazione catastale e risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti.

Risultano delle difformità urbanistiche sanabili con pratica CILA da formulare al Comune di Porto Empedocle ai sensi dell'articolo 3, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 recepito dall'art.14 della L.R. n.16/2016.

Per la regolarizzazione urbanistica vengono stimate dal CTU spese tecniche pari a 1.672,00 €

Unità immobiliare A - Sub 27

L'unità immobiliare B distinta al Sub 27 di categoria catastale C/6, si sviluppa su un unico livello al piano terra su una superficie lorda interna pari a 26,70 mq c.a. caratterizzati da un unico ambiente destinato ad *Autorimessa*.

Confina con uu.ii. facenti parte del medesimo fabbricato condominiale così distinte: a Nord con il Sub 28, ad Est con la via L. Sciascia, a Sud come ad Ovest con u.i. Sub 2.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla sua odierna identificazione catastale e conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti.

L'immobile risulta edificato nell'anno 2008 conseguentemente al rilascio della Concessione edilizia n. 3.460 in data 20/03/2006 da parte del Comune di Porto Empedocle.

Lotto n. 1 - Prezzo base d'asta: 106.000,00 €

QUESITO 6

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

Lotto N. 1

Si produce di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Unità immobiliare A - Sub 27 e Unità immobiliare B - Subb 25/40

PIGNORAMENTO notificato il 07/05/2019 e TRASCritto IN DATA 12/06/2019

1. Dal 03/06/2010 ad oggi

- ██████████ PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 1/1
- COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE - PROPRIETÀ PER L'AREA 1/1
- ✓ Titolo: Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa edilizia del 03/06/2010 rogato dal Notaio Fabio Cutaia in Agrigento Rep. n. 173007/25600 (All. o9.1.2).

2. Dal 20/11/2008 al 03/06/2010

- GIOVANILE SOCIETÀ COOPERATIVA - PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 1/1
- COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE - PROPRIETÀ PER L'AREA 1/1
- ✓ Titolo: Atto di Frazionamento in quota del 20/11/2008 rogato dal Notaio Cutaia Fabio in Agrigento Rep. n. 170680/24466 (All. o9.1.1).

Dalla analisi dei Titoli di cui sopra si riscontra che le unità immobiliari A e B oggetto della presente procedura, nei passaggi di proprietà intervenuti, anche antecedenti al ventennio, hanno mantenuto i loro identificativi catastali originali e coincidenti con quelli attuali ovvero:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Porto Empedocle	21	652	27	C/6
Porto Empedocle	21	652	25/40	A/2

I beni di cui al Lotto n. 1 risultano di piena proprietà superficaria della odierna parte esecutata e da quanto si evince nel Certificato di Stato di Famiglia (All. o3.3) rilasciato in data 09/05/2022 [REDACTED] ha contratto matrimonio con la [REDACTED], pertanto successivamente alla data di acquisizione dei beni di cui alla presente procedura esecutiva (peraltro in regime di separazione legale dei beni).

Alla luce di tale circostanza non risulta necessario enucleare eventuali atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di altre iscrizioni ipotecarie in aggiunta a quelle già citate gravanti sui beni in oggetto.

QUESITO 7

Formalità, vincoli, oneri

Lotto N. 1

Sul bene non gravano oneri di natura condominiale se non la spese ordinarie annuali pari a 510,00 € (All. 11.2).

Successivamente all'assunzione di informazioni presso la Cancelleria civile e delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento nonché delle comunicazioni ricevute dallo scrivente, si è rilevata la pendenza delle seguenti procedure esecutive:

- Procedura esecutiva n. 87/2019 R.G.E.
- Procedura esecutiva n. 92/2019 R.G.E.

Le stesse risultano riunite così come disposto dal G.E. Dott.ssa Domenica Spanò ai sensi dell'Art. 273 c.p.c. in data 07/03/2022 (All. o1.3).

Non si rilevano infine vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

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

Dalla analisi delle *formalità* attualmente iscritte presso i pubblici registri dell'Agenzia delle Entrate alla data del 03/05/2022 emergono le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (All. 9.1).

6) Trascrizioni e Iscrizioni ipotecarie

6.1) TRASCRIZIONE a FAVORE del 16/12/2008 Reg. part. 3460 Reg. Gen. 34277 (All. o9.1.1) di ATTO DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 20/11/2008 rogato dal Notaio Cutaia Fabio Rep. 170680/2466

A Valere sul mutuo a Rogito del Notaio Fabio Cutaia del 20/06/2006 si annota il frazionamento in quote del Mutuo concesso da Banca Monte dei Paschi di Siena SpA alla "Giovanile Società cooperativa".

Vengono pertanto individuate ventitre (n. 23) quote divise in differenti unità negoziali tra cui la "unità negoziale 9" oggetto della presente procedura.

6.2) TRASCRIZIONE a FAVORE del 09/06/2010 Reg. part. 10381 Reg. Gen. 13788 (All. o9.1.2) di ATTO di ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA del 03/06/2010 rogato dal Notaio Fabio Cutaia Rep. 173007/25600.

████████████████████ Assegnatario dell'unità negoziale n. 9 si accolla la quota frazionata del mutuo contratto originariamente dalla Cooperativa con la Banca Monte dei Paschi di Siena SpA gravante sugli immobili assegnati.

6.3) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2019 Reg. part. 7961 Reg. Gen. 9262 (All. o9.1.3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/05/2019 eseguito dal Tribunale di Agrigento Rep. 1087/2019 nascente in virtù del contratto di mutuo fondiario del 06/07/2007 contratto dalla "Giovanile Società cooperativa" con Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, la quale iscrive sui beni oggetto della presente procedura la quota pari all'intero diritto di proprietà.

6.4) RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 04/08/2020 Reg. part. 8385 Reg. Gen. 11995 (All. o9.1.4) in ossequio al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/05/2019 eseguito dal Tribunale di Agrigento Rep. 1087/2019 nascente in virtù del contratto di mutuo fondiario del 06/07/2007 contratto dalla "Giovanile Società cooperativa" con Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, viene rettificata la tipologia di diritto con la quale si era iscritta ipoteca sui beni oggetto della presente procedura e la corregge con "proprietà superficiaria".

7) **Difformità urbanistico-edilizie**

Sono emerse dall'analisi difformità urbanistiche da regolarizzare consistenti nella diversa distribuzione interna dell'appartamento rispetto al progetto assentito dal Comune di Porto Empedocle nella C.E. n. 3.460. Le stesse sono sanabili con pratica CILA da formulare al Comune di Porto Empedocle ai sensi dell'articolo 3, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 recepito dall'art.14 della L.R. n.16/2016.

8) **Difformità catastali**

Non sono emerse dall'analisi difformità catastali da regolarizzare.

QUESITO 8

Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Lotto N. 1

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Tuttavia da sottolineare l'attuale titolarità sull'area di sedime del fabbricato condominiale del Comune di Porto Empedocle.

Inoltre da quanto si evince dalla consultazione dell'Atto di asservimento rogato dal Notaio Fabio Cutaia in data 01/03/2006 (All. o7.7) l'u.i. distinta al Sub 27 risulta vincolata alla destinazione d'uso a parcheggio.

QUESITO 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Lotto N. 1

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale bensì su area di proprietà del Comune di Porto Empedocle.

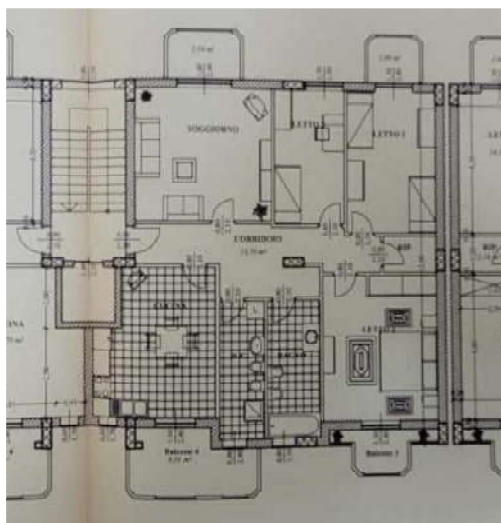
QUESITO 10

Lotto N. 1

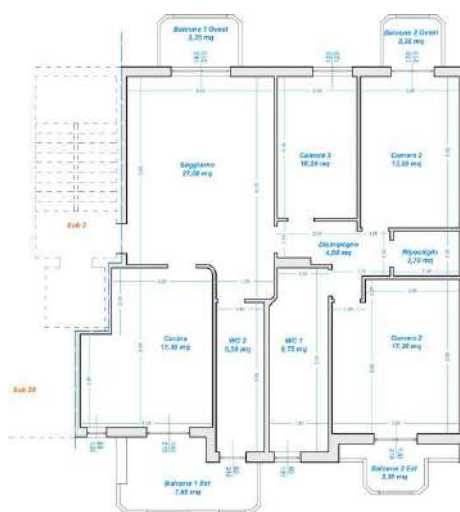
In data 16/05/2022, conseguentemente all'istanza inoltrata dallo scrivente in data 03/05/2022 (All. o6.1), è stato rilasciato dal Comune di Porto Empedocle il Certificato di destinazione urbanistica n. 2687 (All. o6.3) dal quale si evince che il fabbricato insiste all'interno della "Zona C1c" del PRG destinata a "Abitazioni economiche e popolari (Contrada Ciuccafa)".

È stato inoltre possibile acquisire documentazione urbanistica inerente la Concessione edilizia n. 3.460 rilasciata in data 20/03/2006 dal Comune di Porto Empedocle.

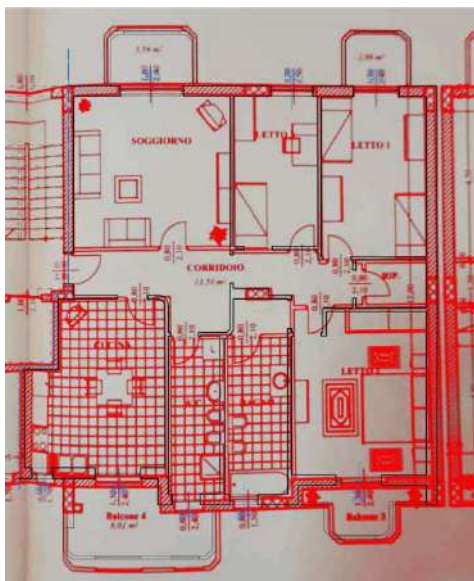
Unità immobiliare A - Sub 40



Plan Piano primo Progetto C.E. n. 3460 del 20/03/2006



Rilievo Stato di fatto CTU - Appartamento Piano Primo

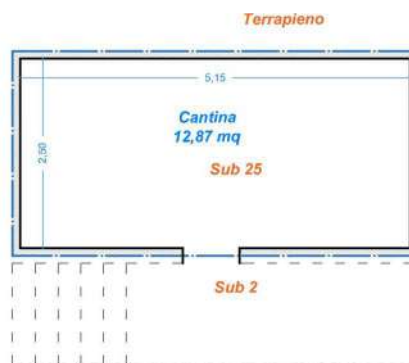
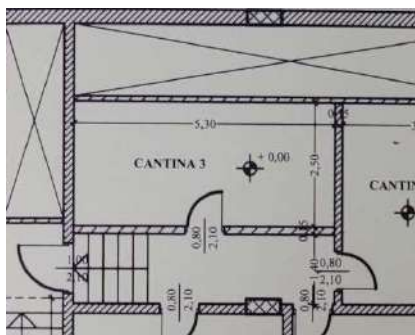


Elenco delle difformità

Diversa distribuzione interna

Sovrapposizione Rilievo SdF - Plan Progetto Piano Primo C.E. n. 3592 del 02/03/2007

Unità immobiliare A - Sub 25



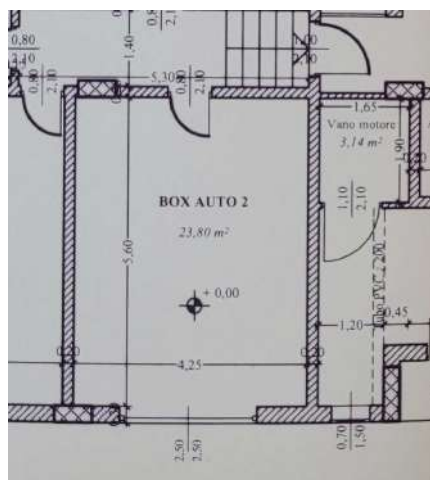
Plan Piano primo Progetto C.E. n. 3460 del 20/03/2006

Rilievo Stato di fatto CTU – Cantina Piano terra

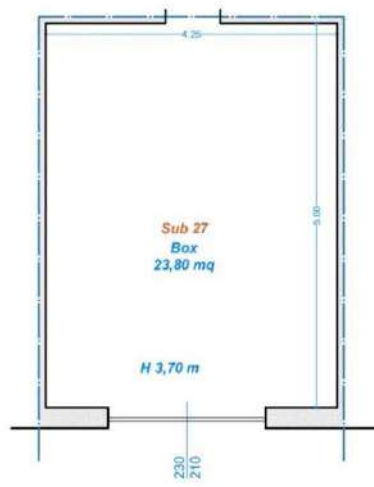


Sovrapposizione Rilievo SdF - Plan Progetto Piano Terra C.E. n. 3592 del 02/03/2007

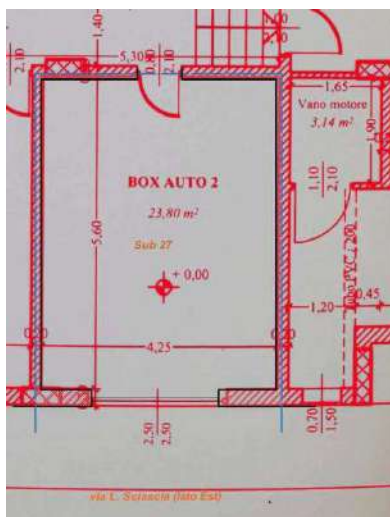
Unità immobiliare B - Sub 27



Plan Piano primo Progetto C.E. n. 3460 del 20/03/2006



Rilievo Stato di fatto CTU – box Piano terra



Sovrapposizione Rilievo SdF - Plan Progetto Piano Terzo C.E. n. 3592 del 02/03/2007

Le superiori difformità dovute alla diversa distribuzione interna possono essere appianate mediante la presentazione di una pratica CILA ai sensi dell'Art. 3 c. 5 L.R. 16/16 con pagamento di una sanzione di importo pari a € 1.000,00 al Comune di Porto Empedocle. Per la regolarizzazione urbanistica vengono pertanto stimati dal CTU spese complessive pari a 1.672,00 €; tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Spese di regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione interna Sub 76

A. Presentazione pratica CILA ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. 16/2016:

- Oneri e diritti fissi (versamento diritti di segreteria)	72,00 €
- Sanzione	1.000,00 €
- <u>Costi professionali</u>	600,00 €
	<hr/>
	1.672,00 €

Lo scrivente tuttavia ribadisce che, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380.

La data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risale:

- All'Iscrizione dell'ipotecaria volontaria del 09/06/2010 ai nn. 13788 R.G. e 10381 R.P. (All. o9.1.2) derivante dall'Accollo della quota frazionata per la unità negoziale n. 9 dell'originario Mutuo registrato presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 16867/4106 per la quota residua pari a 97.000,00 € gravante sulle unità immobiliari in oggetto Rep. n. 173007/25600 rogato dal Notaio Fabio Cutaia.

QUESITO 11

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

Lotto 1

Da informazioni acquisite dall'Amministratore del "Condominio le palme" Avv. Ivan D'Ercole (All. 11.2), a seguito dell'istanza prodotta dallo scrivente (All. 11.1), è emerso che:

- Il "Condominio le palme" risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con C.F. 93050270847;
- Le spese fisse di gestione annuale per le uu.ii. in oggetto ammontano a 510,00 €;
- Non sono state deliberate spese straordinarie;
- ██████████ risulta in regola con i pagamenti nei confronti del Condominio alla data del 31/04/2022;

QUESITO 12

Procedere alla valutazione di beni

Lotto N. 1

Criterio e metodo di stima

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore di mercato coincide con il valore venale ovvero il valore che il bene assume nel mercato, e quindi il più probabile valore attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Nel caso in specie sarà utilizzato il metodo "sintetico comparativo" che adotta come riferimento il parametro "superficie", cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazioni analoghe.

Al fine di poter procedere alla stima il sottoscritto ha provveduto a consultare la banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio valida per il Comune di Porto Empedocle (AG) nel *Semestre 2 dell'Anno 2021* per la Zona "Periferica/C.DA CIUCCAFA (V.GAGINI-RANDONE-BUTTITTA-NOVELLI-SCIASCIA-MARINUZZI-LIZZI-SERPOTTA-FIUME-MARTOGGIO-BUFALINO)" – Codice zona D3 (All. 10).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850
Box	NORMALE	560	770

Le unità immobiliari in oggetto sono assimilabili rispettivamente nella tipologia "box" e "Abitazioni di tipo economico" in funzione della loro specifica destinazione d'uso.

Il valore parametrico medio ritenuto congruo ed assunto dallo scrivente in ragione al loro stato di manutenzione sarà pari a:

$$V_{AB} \text{ mq} = \text{VALORE ABITAZIONE} = 750,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{box}} \text{ mq} = \text{VALORE BOX} = 700,00 \text{ €/mq}$$

Per la determinazione della superficie commerciale, si è fatto riferimento a quanto indicato dalla norma D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e da successive direttive indicate dall'Agenzia delle Entrate; nello specifico per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.
- Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.
- Balconi e Lastrici solari vanno computati nella misura del 25%;
- Terrazzi e Logge vanno computati nella misura del 35%;
- Verande con/senza finiture analoghe ai vani principali vanno computati nella misura del 80%-60%;
- Corti e cortili vanno computati nella misura del 10%;

Pertanto si avrà:

Unità immobiliare A - Sub 40/25 graffati

Tipologia superficie	Coeff.	Superficie lorda mq	Sviluppo commerciale mq equivalenti
Vani principali e accessori diretti	100 %	126,60	126,60
Balconi	25%	16,55	4,14
Cantina	25%	14,45	3,61
TOTALE		157,60	134,35

In virtù della superficie commerciale equivalente determinata in 134,35 mq ed in considerazione dei valori OMI, nello specifico il valore parametrico medio di mercato assunto di 750,00 €/mq, lo scrivente di seguito determina il valore di mercato $Vm^*_{IMM A}$, ovvero il valore di mercato al netto degli importi di deprezzamento che saranno di seguito indicati:

$$Vm^*_{IMM A} = \text{Sup. comm.} \times V_{AB} \text{ mq} = 134,35 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = 100.762,50 \text{ €}$$

Unità immobiliare B - Sub 27

Tipologia superficie	Coeff.	Sviluppo netto Superficie lorda mq	Sviluppo commerciale mq equivalenti
Vani principali e accessori diretti	100 %	26,70	26,70
TOTALE		26,70	26,70

In virtù della superficie commerciale equivalente determinata in 26,70 mq ed in considerazione dei valori OMI, nello specifico il valore parametrico medio di mercato assunto di 700,00 €/mq, lo scrivente di seguito determina il valore di mercato $Vm^*_{IMM B}$, ovvero il valore di mercato al netto degli importi di deprezzamento che saranno di seguito indicati:

$$Vm^*_{IMM B} = \text{Sup. comm.} \times V_{AB} \text{ mq} = 26,70 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 18.690,00 \text{ €}$$

Pertanto si avrà:

$$Vm^*_{IMM A} + Vm^*_{IMM B} = 119.452,50 \text{ €}$$

Ovvero:

$$Vm^*_{A+B} = 100.762,50 + 18.690,00 = 119.452,50 \text{ €}$$

Al fine di esprimere un Valore di mercato che tenga altresì in considerazione gli oneri di regolarizzazione urbanistica emersi durante l'analisi di cui sopra si avrà:

A. Presentazione pratica CILA ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. 16/2016:

- Oneri e diritti fissi (versamento diritti di segreteria)	72,00 €
- Sanzione	1.000,00 €
- <u>Costi professionali</u>	<u>600,00 €</u>
	1.672,00 €

Pertanto si avrà:

$$V_m = V_m^*_{A+B} - A = 119.452,50 - 1.672,00 = 117.780,05 \text{ €}$$

Il CTU determina il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto pari a 117.780,05 € e applica alla stessa una riduzione rispetto al suo valore nella misura del 10 % al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto si avrà:

$$\text{Prezzo base d'asta} = V_m - 10\% = 117.780,05 \text{ €} - 11.778,05 = ~~106.002,00 \text{ €}~~ \textbf{106.000,00 €}$$

QUESITO 13

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

Lotto n. 1

Il pignoramento in oggetto riguarda la piena proprietà superficiaria delle unità immobiliari site nel Comune di Porto Empedocle distinte al N.C.E.U. al Foglio n. 21 Part. 652 Subb 40/25 graffati e 27 attualmente intestate [REDACTED] in separazione legale dei beni pertanto, alla luce di detta circostanza non risulta necessario procedere alla determinazione di un valore di quota specifico.

Agrigento li 21/05/2022

Il CTU
Arch. Giovanni Rizzo



ALLEGATI

- *Allegato 1* Comunicazioni G.E. Dott.ssa Beatrice Ragusa e Dott.ssa Domenica Spano con il CTU Arch. Giovanni Rizzo del 28/12/2021;
 - All. o1.1 Ordinanza di nomina CTU Arch. Giovanni Rizzo del 03/07/2020;
 - All. o1.2 Giuramento CTU del 03/07/2020;
 - All. o1.3 Decreto di riunione di procedimenti esecutivi ex Art. 273 cpc del 07/03/2022;
- *Allegato 2* Verbali di operazioni peritali
 - All. o2.1 Verbale del 07/08/2020;
 - All. o2.2 Verbale del 04/05/2022;
- *Allegato 3* Documentazione anagrafica del Debitore Esecutato;
 - All. o3.1 Istanza CTU al Comune di Porto Empedocle per rilascio Certificato anagrafico e di residenza storico del 03/05/2022;
 - All. o3.2 Certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Porto Empedocle del 09/05/2022;
 - All. o3.3 Certificato anagrafico storico rilasciato dal Comune di Porto Empedocle del 09/05/2022;
- *Allegato 4* Atto di pignoramento immobiliare notificato il 07/05/2019;
- *Allegato 5* Documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento
 - All. o5.1 Estratto mappa Comune di Porto Empedocle Foglio 21 Part. 652;
 - All. o5.2 Visura storica sintetica C.T. - F 21 Part. 652 del 03/05/2022;
 - All. o5.3 Visura storica analitica C.T. - F 21 Part. 652 del 03/05/2022;
 - All. o5.4 Visura storica sintetica C.F. - F 21 Part. 652 Sub 25/40 del 21/04/2022;
 - All. o5.5 Visura storica analitica C.F. - F 21 Part. 652 Sub 25/40 del 03/05/2022;
 - All. o5.6 Planimetria catastale C.F. - F 21 Part. 652 Sub 25/40;
 - All. o5.7 Visura storica sintetica C.F. - F 21 Part. 652 Sub 27 del 03/05/2022;
 - All. o5.8 Visura storica analitica C.F. - F 21 Part. 652 Sub 27 del 03/05/2022;
 - All. o5.9 Planimetria catastale C.F. - F 21 Part. 652 Sub 27;
 - All. o5.10 Elenco Subalterni C.F. - F 21 Part. 652;
 - All. o5.11 Elaborato planimetrico C.F. - F 21 Part. 674;
- *Allegato 6* Documentazione urbanistica rilasciata dall'UTC di Porto Empedocle
 - All. o6.1 Istanza rilascio documenti di interesse del 03/05/2022 prot. 13800;

- All. o6.2 Attestazione su toponomastica rilasciata dal Comune di Porto Empedocle il 09/09/2020;
- All. o6.3 Certificato di destinazione urbanistica del 16/05/2022;
- All. o6.4 Comunicazione di fine lavori C.E. n. 3460 del 20/03/2006;
- All. o6.5 Concessione edilizia n. 3460 del 20/03/2006;
- All. o6.6 Planimetrie di inquadramento territoriale C.E. n. 3460 del 20/03/2006
- All. o6.7 Estratto Elaborati grafici C.E. n. 3460 del 20/03/2006;
- All. o6.8 Atto di asservimento a parcheggio Rep. 163680 Racc. 22280 del 01/03/2006;
- Allegato 7 Elaborati grafici e fotografici Stato di fatto
 - All. 7.1 Pianta stato di fatto u.i. A - F 21 Part. 652 Sub 40;
 - All. 7.2 Foto stato u.i. A - F 21 Part. 652 Sub 40;
 - All. 7.3 Pianta stato di fatto u.i. A - F 21 Part. 652 Sub 25;
 - All. 7.4 Foto stato di fatto u.i. A - F 21 Part. 652 Sub 25;
 - All. 7.5 Pianta stato di fatto u.i. B - F 21 Part. 652 Sub 27;
 - All. 7.6 Foto stato di fatto u.i. B - F 21 Part. 652 Sub 27;
 - All. 7.7 Sovrapposizione plan cat. Sub 40 e Pianta piano primo stato di fatto;
 - All. 7.8 Sovrapposizione plan cat. Sub 25 e Pianta piano terra stato di fatto;
 - All. 7.9 Sovrapposizione plan cat. Sub 27 e Pianta piano terra stato di fatto;
 - All. 7.10 Sovrapposizione plan C.E. n. 3460 del 20/03/2006 Sub 40 e Pianta piano primo stato di fatto;
 - All. 7.11 Sovrapposizione plan C.E. n. 3460 del 20/03/2006 Sub 25 e Pianta piano terra stato di fatto;
 - All. 7.12 Sovrapposizione plan C.E. n. 3460 del 20/03/2006 Sub 27 e Pianta piano terra stato di fatto;
- Allegato 8 Elaborati energetici
 - All. 8.1 visura APE u.i. A - F 21 Part. 652 Sub 40 del 03/05/2022;
 - All. 8.2 APE u.i. A - F 21 Part. 652 Sub 40 del 16/05/2022;
- Allegato 9 Elenco sintetico delle formalità
 - All. 9.1 Elenco formalità u.i. A - F 21 Part. 652 Sub 40;
 - All. 9.1.1 Nota di trascrizione Atto di Frazionamento in quota del 16/12/2008 rogato il 20/11/2008 dal Notaio Fabio Cutaia Rep. 170680/24466;

- All. 9.1.2 Nota di trascrizione Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa del 09/06/2010 rogato il 03/06/2010 dal Notaio Fabio Cutaia Rep. 173007/25600;
 - All. 9.1.3 Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 07/05/2019 emesso dal Tribunale di Agrigento Rep. 1087/2019 del 12/06/2019;
 - All. 9.1.4 Nota di trascrizione Rettifica del Verbale di Pignoramento immobili del 07/05/2019 emesso dal Tribunale di Agrigento Rep. 1087/2019, del 04/08/2020;
- Allegato 10 Banca dati OMI Porto Empedocle *Semestre 1* dell'Anno 2020 per la Zona *Semicentrale/2*;
- Allegato 11 Informazioni Condominiali da Amministratore Ivan d'Ercole
- All. 11.1 Attestazione via pec dell'Amministratore del Condominio Ivan D'Ercole resa in data 11/05/2022;

Agrigento li 21/05/2022

Il CTU
Arch. Giovanni Rizzo

