

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n.143/2016 G.E. dott.ssa CULTRERA MARIA

contro: [REDACTED]

promossa da: [REDACTED]

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

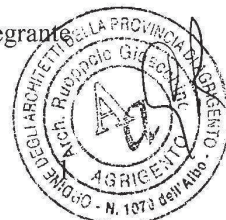
Premessa

Il sottoscritto Arch. Ruoppolo Gioacchino, libero professionista con studio tecnico in Agrigento nella via Diodoro Siculo 49, iscritto al n.1070 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Agrigento, nominato esperto stimatore nell'udienza del 26/09/2016, in data 05/10/2016 ha accettato l'incarico e prestato giuramento per rispondere ai quesiti sottoposti dal Giudice Esecutore.

Il sottoscritto ha provveduto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., la quale risultava completa.

Si è proceduto al reperimento dell'atto di provenienza ed effettuato i necessari accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, dell'Archivio Notarile e dell'Ufficio Tecnico Comunale di Palma di Montechiaro.

Successivamente, previa comunicazione alle parti, in data 23/02/2017 alle ore 9,00, ha effettuato una visita di accesso ai luoghi, alla presenza continua del locatario, eseguendo la ricognizione dello stato dei luoghi, traendo documentazione fotografica ed effettuando rilievo metrici. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale.



Possibilità della formazione di lotti

A seguito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, si ritiene si possa procedere alla vendita in unico lotto, poiché il bene pignorato non risulta comodamente divisibile.

Individuazione dell'immobile

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un negozio sito in Palma di Montechiaro, tra il Corso Odierna e la Via Dante, piano terra.


E' censito al N.C.E.U. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 27, particella 2032, subalterno 1, piano T, categoria C1, consistenza mq.23, R.C. €.551,16.



Descrizione dell'immobile

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/02/2016 Reg. part. 1373 Reg. Gen. 1516 a favore



 e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Agrigento 86, per l'intera quota del diritto di proprietà



fg.27, p.lla 2032, sub 1, piano T, categoria C1, consistenza mq.23, R.C. €.551,16.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

E' stata reperita la planimetria catastale, che a seguito del sopralluogo risulta difforme allo stato di fatto in quanto non annotati le modifiche realizzate successivamente all'accatastamento.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto alla redazione del DOCFA ed alla sua presentazione in data 03/03/2017.

Il negozio oggetto della presente relazione fa parte di un edificio a tre piani destinato a civile abitazione, sito in Palma di Montechiaro, tra il Corso Odierna e la Via Dante.

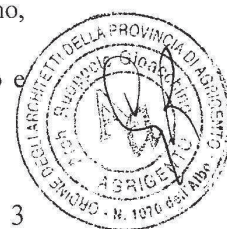
L'immobile si trova nel centro storico in zona centrale, caratterizzata prevalentemente da piccoli edifici residenziali con attività commerciali di vario genere ai piani terra.

L'edificio si presenta in pessimo stato di conservazione, avendo subito negli anni numerosi distacchi di parti considerevoli degli intonaci, nonché il deterioramento degli infissi esterni.

L'accesso al negozio è garantito mediante un ingresso indipendente sulla strada.

Il negozio consiste in un unico ambiente per la vendita ed un retrobottega nel quale sono stati ricavati un ripostiglio ed un piccolo bagno; inoltre, nell'ambiente principale è stata realizzata una cella frigorifera per la conservazione dei prodotti in vendita.

Gli ambienti si presentano con rifiniture medio-basse: pavimenti in marmo, rivestimenti in ceramica; pareti con intonaco civile tinteggiate, porta di ingresso e infissi esterni in metallo con vetro semplice, porte interne in plastica.



Sono presenti impianti idrico-sanitario ed elettrico; tutti gli impianti risultano realizzati secondo le norme di legge vigenti.

Alla data del sopralluogo, il negozio si presenta in buone condizioni di manutenzione; si rendono necessari esclusivamente interventi di manutenzione del prospetto condominiale.

Nella redazione dell'attestato di prestazione energetica, sono stati raccomandati interventi di ristrutturazione sull'involucro trasparente (sostituzione infissi esterni) che avrebbero un miglioramento del rendimento energetico stimato, sebbene sarebbe necessario un intervento su tutto il fabbricato.

Al fine di quantificare la consistenza dell'edificio da stimare, si è considerata la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (*Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998*). Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è eseguito sulla base dei rilievi eseguiti in sede di sopralluogo.

CALCOLO DELLE SUPERFICI			
<i>Locale</i>	<i>Sup. coperta</i>	<i>Sup. utile</i>	<i>Sup. catastale</i>
Negozi	28,24	20,14	28,24
Cella frigo	3,86	2,34	1,93
Ripostiglio	6,38	3,64	3,19
Bagno	4,07	1,82	2,04
TOTALI	42,55	27,94	35,40

superficie coperta - mq.42,55

superficie utile - mq.27,94

superficie catastale - mq.35,40



Riepilogo cronologico della provenienza del bene

Attuali proprietari:



Precedenti proprietari:



Disponibilità dell'immobile



Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nulla

Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:

Pignoramento: Pubb. uff. UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Rep.1720/2016 del 15/06/2016 Trascrizione del 27/06/2016 - Reg. part. 8513 Reg.
Gen. 10061. ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Vincoli di natura condominiale

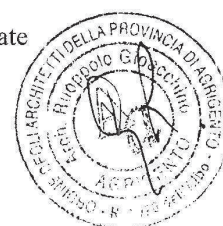
Considerato lo stato di abbandono dell'immobile, non risultano spese fisse di gestione o manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate ovvero eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Vincoli di natura demaniale e uso civico

L'immobile ricade in zona "A - CENTRO STORICO URBANO" del P.R.G. vigente; in particolare nel Piano di Recupero del Centro Storico adottato con Delibera C.C. n.49/2009, il fabbricato risulta individuato nell'isolato n.ri 130-131 - unità edilizia n.23 - categoria C3.

Conformità urbanistico edilizia

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto, l'epoca di costruzione dell'immobile è stimata in data anteriore al 01/09/1967 ed anche in data anteriore al 01/01/1942. Successivamente alla data della sua ultimazione sono state autorizzate modifiche interne autorizzate con permesso di agibilità e di uso n.2/2001.



Stima immobiliare del lotto

Il metodo utilizzato per stimare il valore dell'intera proprietà è quello del valore a nuovo deprezzato. Al valore a nuovo dell'intero occorre sottrarre l'importo che si riferisce alla condizione dell'immobile rispetto ai valori desumibili dal mercato.

Il valore dell'immobile intero, libero è valutabile con il metodo sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione, offerti sul libero mercato.

Dati i valori delle offerte desumibili dal mercato osservato dal lato dell'offerta e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$Vx = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma px$$

Dove:

Vx è il valore dell'intero immobile di interesse, libero

ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili,

Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici,

Σpx è la superficie dell'immobile oggetto della stima.

Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie commerciale, comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile.

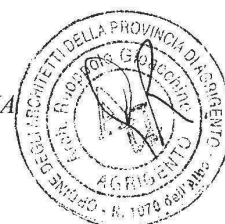
La verifica effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari determina un valore di mercato riferita a vendite effettuate per immobili della stessa zona e con le stesse tipologie e destinazioni nell'anno 2016 (semestre 1°) come segue:

Provincia: AGRIGENTO

Comune: PALMA DI MONTECHIARO

Fascia/zona: Centrale/2TR.VIA ROMA - VIA DIAZ - CORSO ODIERNA -VIA

FIORENTINO - VIA CANGIAMILA



Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq	
		Min	Max
Negozi	Normale	800	1300

Ulteriori informazioni sono state raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, in considerazione del livello di conservazione, della qualità della costruzione e del pregio dell'appartamento.

Per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere il valore di €/mq.1000, che comporta il valore di mercato, stimato all'attualità, per un immobile libero secondo cui l'acquirente viene immesso nel possesso dopo la compravendita come unico proprietario.

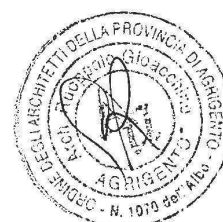
Tale valore deve essere scontato essendo l'immobile occupato e delle spese necessarie per eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

In conclusione, il valore attuale dell'immobile in esame può essere stimato come segue: $\text{€/mq. } 1.000,00 * \text{mq. } 35,40 = \text{€. } 35.400,00 * - 15\% = \text{€. } 30.090,00$

Prezzo di base d'asta proposto €30.090,00

Si allegano alla presente relazione:

- 1) Verbale di accesso del 23/02/2017;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Rilievo stato attuale dell'immobile;
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visure e planimetrie catastali;



- 6) Iscrizioni ipotecarie;
- 7) Attestato urbanistico e permesso di agibilità e di uso;
- 8) Attestato di certificazione energetica.


Conclusioni

La visita effettuata presso i luoghi oggetto di causa e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai quesiti sottoposti.

Con la presente relazione, costituita da **9** pagine dattiloscritte e **8** allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Agrigento, 7 marzo 2017


C.T.U.
Arch. Gioacchino Ruoppolo



VERBALE DI ACCESSO

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE: dott.ssa MARIA CULTRERA

Numero di Ruolo Generale: 143/2016

Parte Creditrice:

Parte Debitrice:

Il giorno **23.02.2017** alle ore **9,00** lo scrivente CTU Arch. RUOPPOLO GIOACCHINO è presente nell'immobile sito in Palma di Montechiaro, tra il Corso Odierna e la Via Dante, identificato al Catasto dei Fabbricati di Palma di Montechiaro al fg.27, p.la 2032, sub 1, piano T, luoghi di causa.

Sono altresì presenti:

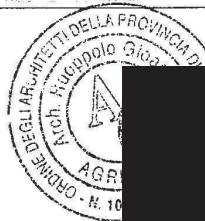
1. _____ ;
2. _____ ;
3. _____ ;

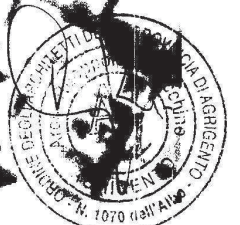
Il sopralluogo ha inizio con la lettura dei quesiti, quindi viene eseguita la ricognizione dello stato dei luoghi traendo documentazione fotografica.

I presenti dichiarano di voler ricevere comunicazioni e documenti, ai sensi dell'art. 136 comma 3 c.p.c., a mezzo posta elettronica rispettivamente ai seguenti indirizzi:

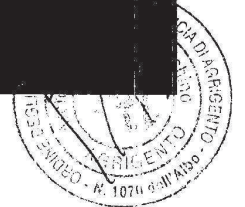
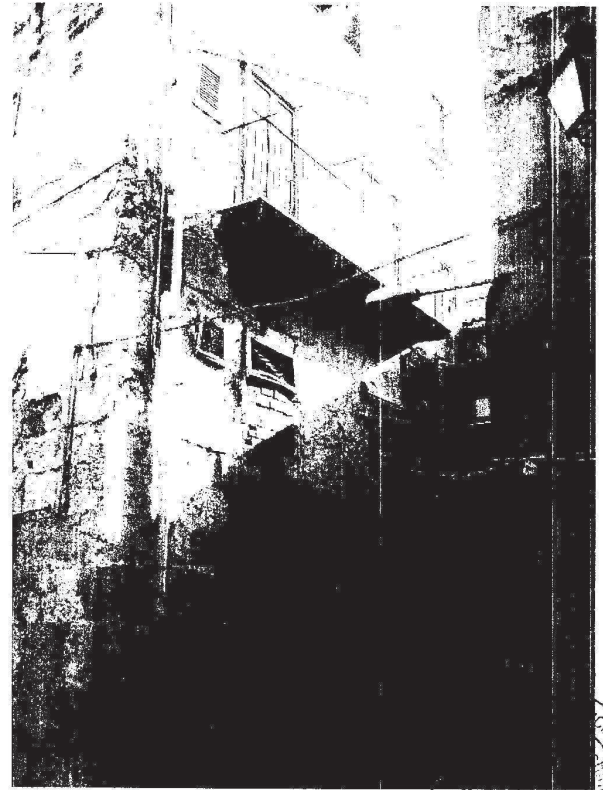
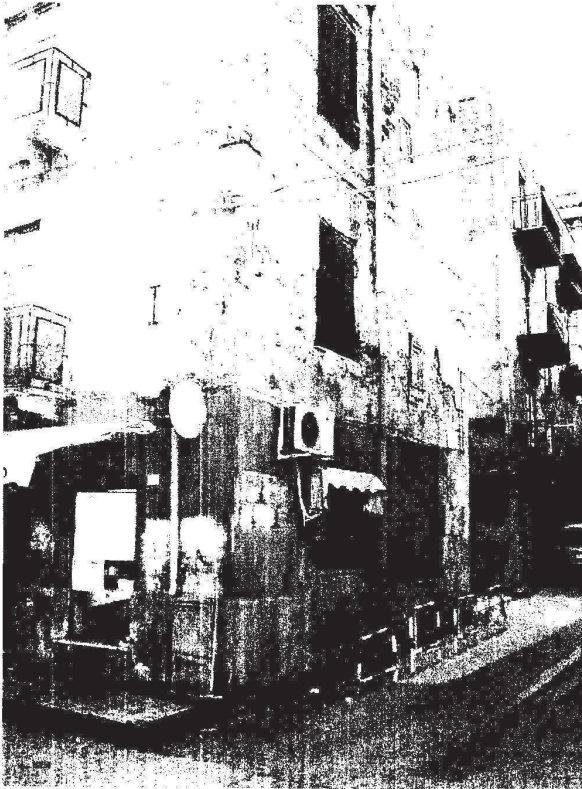
1. _____ ;
2. _____ ;
3. _____ ;

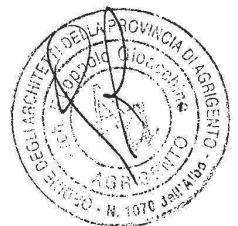
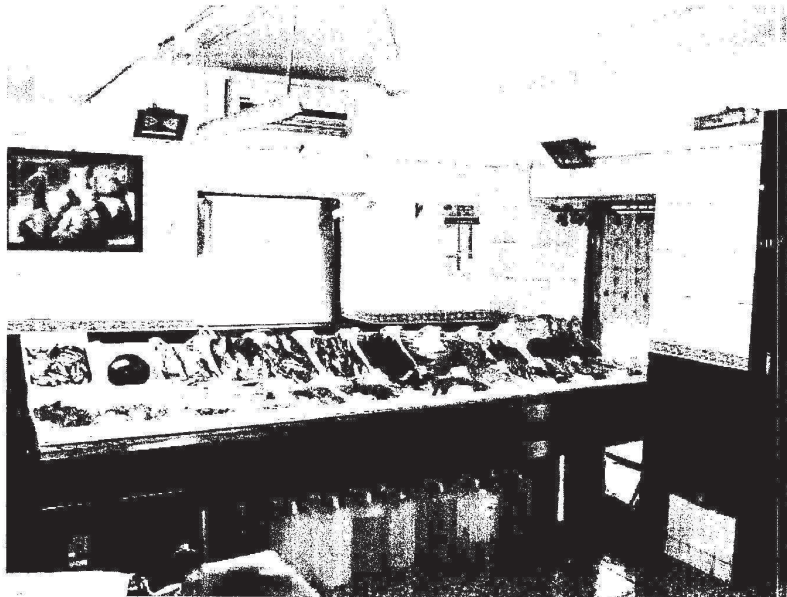
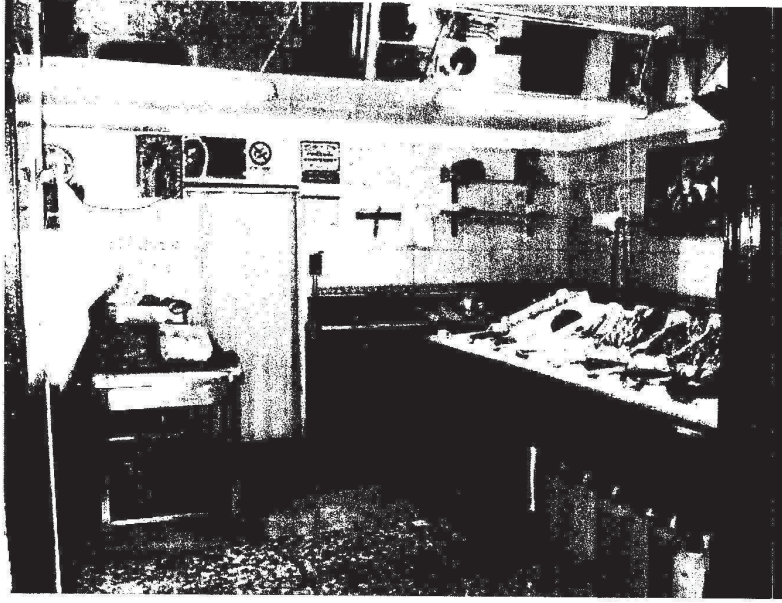
Letto, confermato e sottoscritto

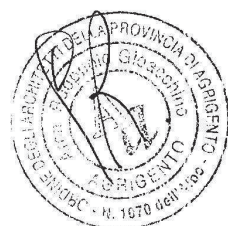
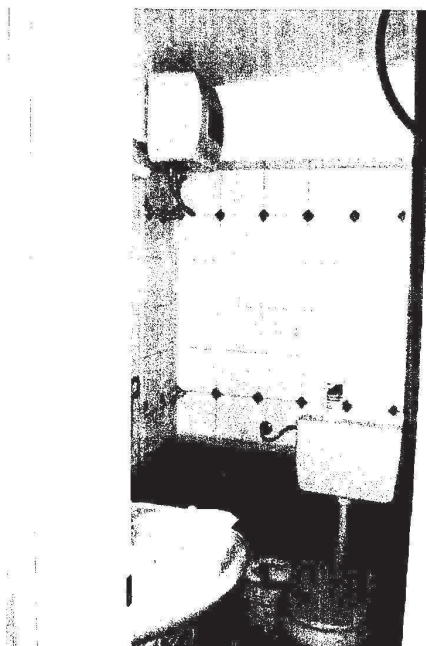
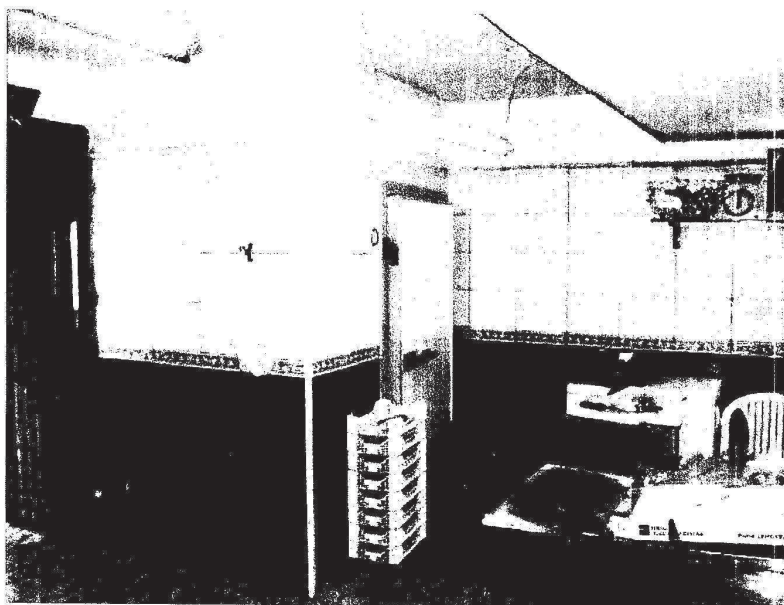


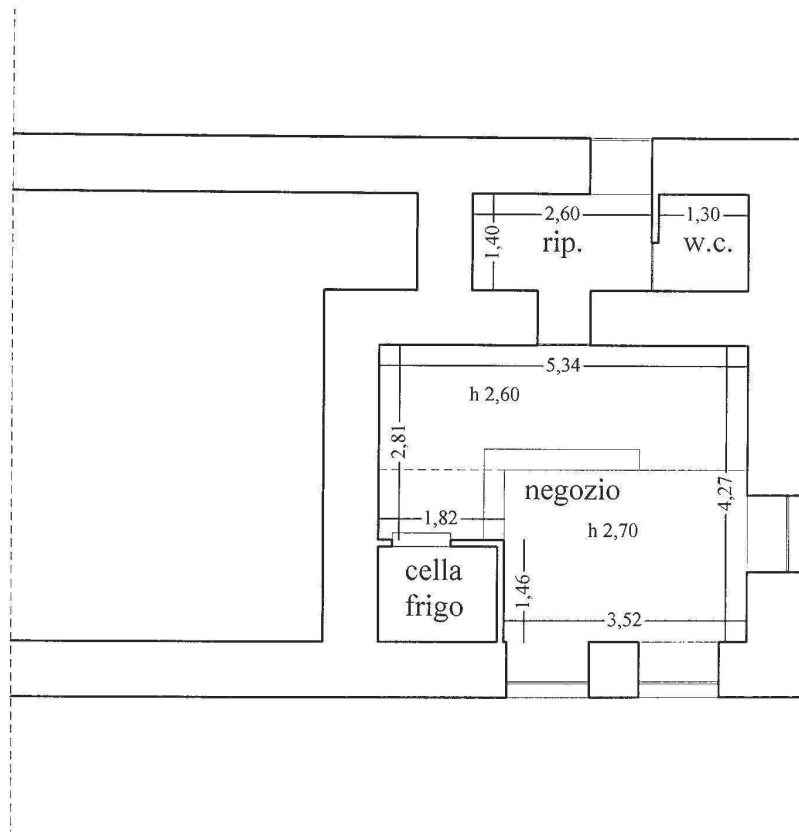


ALLEGATO FOTOGRAFICO









PIANTA STATO DI FATTO

scala 1 : 100

