TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 82/13

GIUDICE: DOTT. FILIPPO MARASA'

PERIZIA C.T.U.
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Stima dei beni pignorati

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

• CONTROPARTE (Debitore):

TECNICO INCARICATO
Dott Arch. ANTONINO BILELLO
via G. Volpe storico, 31/b - 92013 menfi (ag)
tel - fax +39 0925 75621 - 349.4365409
e.mail: antoninibilello@pec.it
architettobilello@gmail.com

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa
- Documentazione acquisita ed organizzazione delle operazioni peritali
- Dati immobile pre e post aggiornamento catastale
- Cronologia principali operazioni peritali

LOTTO A

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza
2. Identificazione del bene oggetto del pignoramento
3. Titolo di provenienza del bene oggetto del pignoramento ed elenco formalità pregiudizievoli
4. Dati sintetici del bene e dati catastali post aggiornamento catastale
5. Dati urbanistici
6. Regolarità edilizia
7. Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
8. Confini del bene oggetto del pignoramento
9. Descrizione del bene oggetto del pignoramento
10. Consistenza del bene oggetto del pignoramento
11. Rilievo fotografico
12. Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato
13. Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.)
14. Considerazione sul criterio di stima e valutazione del bene oggetto del pignoramento
15. Stima per valore commerciale espresso in mq del bene oggetto del pignoramento

- Riepilogo e descrizione finale
- Congedo esperto

Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f81444d83ac4f085be8c6013f1ada

PREMESSA

A seguito di ordinanza, la S.V.I., nominava me dott. arch. Antonino Bilello, con studio in Menfi alla via G. Volpe storico n.31/b, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n.1135, Consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.82/13 promossa da Italfondiario s.p.a., invitandomi all'udienza del 05 marzo 2015 per il giuramento di rito e il conferimento del mandato. Il sottoscritto lo stesso giorno accetta l'incarico.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

1- Verbale di giuramento dell'esperto
2- Atto di compravendita di cui al rep. N.15509 del 03.08.2007
3- Visura per immobile del 06.03.2015
4- Comunicazione per inizio operazioni peritali del 09.03.2015
5- Verbale di inizio operazioni peritali del 19.03.2015
6- Nota dell'Avv. del 18.03.2015
7- Verbale di proseguo operazioni peritali del 30.03.2015
8- Estratto di mappa del 30.03.2015
9- Visura storica per immobile p.lla n.122 del 30.03.2015
10- Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Menfi
11- Visura storica per immobile p.lla n.4027 del 13.04.2015
12- Istanza di rettifica fabbricati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento del 16.04.2015
13- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Menfi del 20.04.2015
14- Ispezione Ipotecaria presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento del 27.05.2015
15- Richiesta al G.E. e relativo rilascio dell'Autorizzazione per presentazione documenti e proroga del 05.06.2015
16- Documentazione della mancata approvazione di pratica Docfa dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento del 16.07.2015
17- Richiesta al G.E. e relativo rilascio dell'Autorizzazione per presentazione documenti come dichiarante e proroga del 23.09.2015
18- Richiesta di aggiornamento atti catastali presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento del 25.09.2015
19- Ricevuta di Avventa Denuncia di Variazione dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento del 05.10.2015
20- Richiesta di aggiornamento atti catastali presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento del 06.10.2015
21- Attestazione di Prestazione Energetica del 07.10.2015
22- Ricevuta di Avventa Denuncia di Variazione dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento del 08.10.2015
23- Rilascio della planimetria catastale dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento del

Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f085be8c6013f1ada

09.10.2015

24- Visura storica per immobile p.lla n.122 del 09.10.2015

25- Estratto di mappa aggiornato dopo la variazione del 16.04.2015

26- Foto satellitare

27- Stralcio aerofotogrammetrico – scala 1:2.000

28- Foto satelittare

29- Planimetria generale – scala 1:500

30- Planimetria dei confinanti – scala 1:100

31- Rilievo architettonico: pianta piano terra – scala 1:100

32- Rilievo architettonico: pianta piano primo – scala 1:100

33- Rilievo architettonico: sezione A-A' – scala 1:100

34- Rilievo architettonico: sezione B-B' – scala 1:100

35- Schema superfici – scala 1:100

36- Quotazione immobiliare

37- Indagine fotografica

DATI IMMOBILE PRE AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Menfi (AG) ed è così individuato:

• **dati toponomastici**: Fabbricato sito in Menfi (AG), Via Addolorata cortile 6 n.6-8 piano terra e primo

• **dati catastali**: N.C.E.U.: F.M. 49 part.122 zona cens. 1 cat. A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani rendita euro 77,47 - Menfi (AG)

DATI IMMOBILE POST AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Menfi (AG) ed è così individuato:

• **dati toponomastici**: Fabbricato sito in Menfi (AG), Via Addolorata cortile 6 n.6-8 piano terra e primo

• **dati catastali**: N.C.E.U.: F.M. 49 part.122 zona cens. 1 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani rendita euro 148,22 - Menfi (AG)

Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f095be8c6013f1ada

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **05/03/2015:** nomina Esperto, giuramento di rito- verbale di conferimento d'incarico di stima acquisizione documentazione
- **05/03/2015:** presa visione degli indirizzi del debitore pignorato e dell'avvocato rappresentante del creditore pignorante presso Ufficio cancelleria
- **06/03/2015:** accesso e richiesta copia atto di compravendita rep. n. 15509 del 03.08.2007 rogato dal notaio Filippo Palermo
- **06/03/2015:** acquisizione copia visura catastale p.lla 122 presso l'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali
- **09/03/2015:** invio comunicazioni data sopralluogo, tramite PEC e raccomandata R/R, al creditore pignorante e al debitore agli indirizzi reperiti in cancelleria
- **19/03/2015:** inizio operazioni peritali con il sopralluogo in Menfi (AG) in via Addolorata cortile 6 n.6-8, per l'immobile in oggetto di cui al foglio 49, particella 122 sub 5
- **30/03/2015:** proseguo operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in Menfi (AG) in via Addolorata cortile 6 n.6-8, per l'immobile in oggetto di cui al foglio 49, particella 122 sub 5. Rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile
- **30/03/2015:** acquisizione copia estratto di mappa catastale presso l'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali
- **30/03/2015:** acquisizione copia visura storica catastale per immobile p.lla 122 presso l'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali
- **01/04/2015:** istanza per rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Menfi
- **13/04/2015:** acquisizione copia visura storica catastale per immobile p.lla 4027 presso l'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali
- **16/04/2015:** ricerca presso l'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali della planimetria cartacea dell'immobile
- **20/04/2015:** rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Menfi
- **27/05/2015:** rilascio dell'Ispezione Ipotecaria presso l'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali
- **05/06/2015:** richiesta autorizzazione per presentazione documenti e relativa proroga
- **30/06/2015:** concessione proroga
- **8-14/07/2015:** presentazione documentazione presso l'Ufficio provinciale di Agrigento –

Territorio Servizi Catastali dell'informatizzazione della planimetria mancante

- **16/07/2015:** richiesta, dell'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali dell'Autorizzazione da parte del G.E. a sottoscrivere la pratica come dichiarante
- **20/07/2015:** richiesta del C.T.U. al G.E. dell'Autorizzazione a potere sottoscrivere la pratica catastale come dichiarante e proroga di 20 gg.
- **23/09/2015:** concessione del G.E. a sottoscrivere la pratica come dichiarante da parte del C.T.U. e relativa proroga di 20 gg.
- **25/09/2015:** presentazione presso l'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali della variazione planimetrica relativa al piano terra
- **05/10/2015:** approvazione dell'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali della variazione planimetrica relativa al piano terra
- **06/10/2015:** presentazione presso l'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali della variazione planimetrica relativa al piano terra e primo
- **07/10/2015:** redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- **08/10/2015:** approvazione dell'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali della variazione planimetrica relativa al piano terra e primo
- **09/10/2015:** richiesta all'Ufficio provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali della planimetria e visura aggiornate
- **10/10/2012 :** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell'area
- **12/10/2012 :** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it

Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f065be8c6013f1ada

1_ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver preso incarico dal G.I. dott. Filippo Marasà (allegato n.1) prendeva nota degli indirizzi sia del creditore procedente che del debitore.

In data 06.03.2015 mi recai presso lo studio del notaio dott. Filippo Palermo per inoltrare richiesta di estrazione copia dell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto acquistato dalla sig.ra in data 03.08.2007 con rep. n.15509 e registrato a Sciacca il 06.08.2007 al n.1677 serie IT (allegato n.2). Come si evince dal titolo di provenienza dell'immobile il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1967 e quindi in assenza della relativa Concessione Edilizia.

In data 06.03.2015 mi feci rilasciare dall'Ufficio Provinciale di Agrigento la visura catastale dell'unità immobiliare identificato al f.m. 49 p.lla 122 (allegato n.3). L'unità immobiliare descritta nella visura rientra nella categoria catastale A/4 "Abitazione di tipo popolare" avente una consistenza catastale di 2,5 vani.

In data 09.03.2015 comunicai la data per l'inizio delle operazioni peritali (allegato n.4) sia tramite PEC al creditore procedente che con raccomandata R/R al debitore, fissando per il giorno 19.03.2015 l'accesso ai luoghi.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 19.03.2015 alle ore 9,45, così come stabilito. A proposito è stato redatto verbale (allegato n.5).

Presso i luoghi oggetto di esecuzione, si presentò il sig. marito della sig.ra , il quale mi presentò una nota a firma dell'avv. , legale della sig.ra con la quale lo stesso dichiarava che era in atto un tentativo di conciliazione delle parti. Di tale incontro e nota presentata dall'avv. stato redatto verbale (allegato n.6).

Lo scrivente, dopo aver conferito con l'Ill.mo sig. Giudice in data 25.03.2015, ha proseguito le operazioni peritali in data 30.03.2015 con l'accesso all'immobile alla presenza del sig.

Di tale accesso è stato redatto verbale (allegato n.7) di proseguo operazioni peritali. Alla continua presenza del sig. ho preso appunti in separati fogli, effettuato misurazioni con strumento laser, rilievi fotografici ed osservato con particolare cura ed attenzione ai componenti sia strutturali che materiali componenti l'unità immobiliare.

Lo stesso giorno fu fatta richiesta di estratto di mappa (allegato n.8), della relativa planimetria catastale presso l'Ufficio Provinciale di Agrigento e della visura catastale storica della particella n.122 (allegato n.9).

Sull'estratto di mappa risulto in essere oltre alla particella n.122 anche la particella n.4027.

Il giorno dopo, in data 01.04.2015 mi recai presso il Comune di Menfi per richiedere, con istanza scritta (allegato n.10), assunta al protocollo generale col n.8239, il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle n.122 e n.4027 del f.m. 49.

In data 13.04.2015 fu fatta richiesta, presso l'Ufficio Provinciale di Agrigento, della visura

storica per immobile della particella n.4027 (allegato n.11) dalla quale risulta soppressa la relativa particella.

In data 16.04.2015 mi recai ad Agrigento e ho fatto richiesta direttamente presso l'Ufficio Provinciale del Territorio per prendere visione dell'eventuale planimetria catastale cartacea (allegato n.12), visto che tale planimetria non risulta informatizzata. Dopo qualche giorno ritornai ad Agrigento e mi è stato risposto che in archivio la planimetria risulta mancante. Per cui necessitava l'inserimento attraverso il DOCFA (programma informatico realizzato dall'Agenzia del Territorio) dei dati tecnici e descrittivi dell'unità immobiliare in questione.

In data 20.04.2015 mi fu rilasciato dall'Ufficio Tecnico settore 7° Certificato di Destinazione Urbanistica con la relativa destinazione urbanistica delle particelle interessate (allegato n.13).

In data 27.05.2015 fu fatta richiesta, presso l'Ufficio Provinciale di Agrigento, dell'ispezione ipotecaria per immobile identificato al f.m. 49 particella n.122 (allegato n.14).

In data 05.06.2015 fu fatta richiesta all'Ill.mo G.E. dell'Autorizzazione relativa alla presentazione dell'inserimento della planimetria catastale dell'unità immobiliare all'Ufficio Provinciale di Agrigento e redazione APE oltre alla richiesta di proroga per la consegna della relazione finale (allegato n.15).

In data 30.06.2015 fu concessa dall'Ill.mo G.E. autorizzazione e proroga per quanto richiesto (allegato n.15).

Prima in data 08.07.2015 e in seguito in data 14.07.2015 presentai la documentazione, all'Ufficio Provinciale di Agrigento, relativamente all'informatizzazione della planimetria mancante.

In data 16.07.2015 l'Ufficio Provinciale di Agrigento respinse la pratica DOCFA in quanto mancava l'Autorizzazione da parte del CTU a sottoscrivere la pratica come dichiarante (allegato n.16).

In data 20.07.2015 fu fatta richiesta all'Ill.mo G.E. (allegato n.17), al fine della presentazione dell'inserimento della planimetria catastale dell'unità immobiliare all'Ufficio Provinciale di Agrigento, di Autorizzazione a sottoscrivere la pratica come dichiarante da parte del CTU, oltre ad una proroga di ulteriori 20 gg..

In data 23.09.2015 fu concessa dall'Ill.mo G.E. autorizzazione e proroga per quanto richiesto (allegato n.17), e comunicato al C.T.U. in data 24.09.2015.

In data 25.09.2015 presentai la documentazione, all'Ufficio Provinciale di Agrigento, relativamente all'informatizzazione della planimetria mancante del piano terra (allegato n.18).

In data 05.10.2015 avvenne l'approvazione relativa alla variazione della planimetria mancante del solo piano terra (allegato n.19).

In data 06.10.2015 presentai la documentazione, all'Ufficio Provinciale di Agrigento, relativamente all'informatizzazione della planimetria mancante del piano primo (allegato n.20).

Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f085be8c6013f1ada

In data 07.10.2015 fu redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativa al fabbricato in questione (allegato n.21).

In data 08.10.2015 avvenne l'approvazione relativa alla variazione della planimetria mancante del piano terra e primo (allegato n.22).

In data 09.10.2015 fu fatta richiesta, presso l'Ufficio Provinciale di Agrigento, sia della planimetria catastale (allegato n.23) che della visura storica per immobile della particella n.122 (allegato n.24).

2_ IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Sulla base della documentazione prodotta dalla parte creditrice, del titolo di provenienza, dei certificati delle trascrizioni effettuate, dei dati di identificazione catastale si relaziona quanto appresso.

Il bene oggetto del pignoramento risulta così distinto:

- unità immobiliare sita nel Comune di Menfi, via Addolorata cortile n.6 civico nn.6-8 costituito da n.2 vani oltre accessori al piano terra e n.1 vano al piano primo, con area libera soprastante, con accesso dal cortile n.6 di via Addolorata.

3_TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto alla ditta con atto di compravendita del notaio Filippo Palermo di cui al rep. n.15509 del 03.08.2007, quale acquisto prima casa per civile abitazione non avente caratteristiche di lusso (allegato n.2).

L'unità immobiliare risulta identificato al f.m. 49 p.lla 122 e sito a Menfi nella via Addolorata entro il cortile 6 (gia cortile Galassi n.34 e n.36 (ora n.6 e n.8).

Il prezzo della vendita relativo all'immobile è stato pattuito in € 14.000,00.

Relativamente all'elenco delle formalità pregiudizievoli e all'esito dell'ispezione ipotecaria (allegato n.14) effettuata non risultano istruiti altri procedimento esecutivi sul cespite esecutato.

Si riportano quindi di seguito gli estremi delle sole formalità pregiudizievoli sul cespite esecutato:

- Iscrizione contro del 11.01.2013 – Registro Particolare 38 Registro Generale 634 del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Sciacca repertorio 891 del 07.12.2012 derivante da Decreto Ingiuntivo.

4_DATI SINTETICI DEL BENE E DATI CATASTALI POST AGGIORNAMENTO CATASTALE

• Comune	**Menfi**
• Indirizzo	**Via Addolorata cortile 6 nn.6-8**
• Foglio	**49**
• Particella	**122**
• Piano	**terra e primo**
• Zona censuaria	**1**
• Categoria	**A/4** (abitazione di tipo popolare)
• Classe	**4**
• Consistenza	**3,5 vani**
• Rendita catastale	**148,22 €**

Delle particelle originariamente individuate nell'estratto di mappa catastale n.122 e n.4027 nei mesi scorsi l'Ufficio Provinciale di Agrigento del Territorio, su richiesta del C.T.U., ha proceduto alla rettifica in quanto la particella n.4027 risulta soppressa dal 21.07.1984 con sup. 0,00 quindi è evidente un errato inserimento meccanografico.

Ad oggi nell'estratto di mappa catastale (allegato n.25) risulta la sola particella n.122.

5_ DATI URBANISTICI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n.82/13, sito in via Addolorata cortile 6 nn.6-8, si sviluppa tra il piano terra e primo.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Menfi in data 20.04.2015 con nota prot. n.9862 (allegato n.13) è individuato nel vigente Piano Regolatore del Comune di Menfi in un'area ricadente nella zona omogenea "**B.1**" **residenziale consolidata di completamento** e normato dall'art.43 delle N.T.A. allegate al piano che recita: Sono consentiti i seguenti usi:

- residenza ordinaria
- commercio e pubblici esercizi
- parcheggi al piano terra o interrato
- studi professionali
- piccole attività artigianali non nocive e comunque compatibili con la residenza, con esclusione di quelle insalubri classificate di prima o di seconda categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie
- servizi di quartiere

Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f085be8c60131ada

- sedi di associazioni e circoli culturali
- residenze speciali per anziani
- cliniche private
- opere di urbanizzazione primaria
- uso turistico ricettivo e complementari

Parametri urbanistici

Valgono le disposizioni di cui all'art.37 capo II della L.R. n.19/72 e successive modificazioni: l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 mc/mq per i lotti superiori a 200 mq; 9 mc/mq per i lotti interclusi non superiori a 120 mq; 1.000 mc per i lotti interclusi tra i 120 e 200 mq.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza
- l'altezza massima degli edifici è pari ad una volta e mezzo la larghezza dello spazio pubblico antistante, ed in ogni caso non superiore a 11 mt
- il rapporto di copertura deve essere uguale a 0,7 per i lotti interclusi superiori a 200 mq
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno 10m mt
- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti
- le eventuali distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt.

6_ REGOLARITA' EDILIZIA

Come si evince dal titolo di proprietà e da quanto dichiarato dal venditore, il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre1967, per cui risulta regolare sotto il profilo urbanistico (allegato n.2).

7_ UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Il lotto è situato in via Addolorata entro il cortile 6 ai numeri civici n.6 e n.8, in una zona a ridosso del nucleo storico/urbano, munito della maggior parte dei servizi quali: supermercati, chiese, panifici, scuole (allegato n.26-27-28-29).

Rispetto al titolo di proprietà vi è stata una variazione nei numeri civici, in quanto ad oggi gli ingressi al fabbricato sono identificati con i numeri civici 6 e 8.

ArubaPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f085be8c60131ada

8_CONFINI DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dal titolo di proprietà i confini del fabbricato risultano:

A EST: con fabbricato di proprietà degli aventi causa di

A SUD: con fabbricato di proprietà di)

A NORD: con il detto cortile 6

A OVEST: con fabbricato di proprietà di

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici (allegato n.30).

9_ DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il tecnico, avendo identificato l'immobile oggetto di esecuzione, effettuava le necessarie misurazioni con l'ausilio di rullina metrica tradizionale e digitale successivamente sviluppate in **rilievo metrico digitale** in versione Vector Works (allegato n.31-32-33-34) oltre ad indagine fotografica (foto n.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13).

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1, come tipologia edilizia si presenta come un fabbricato in linea ed è costituito da n.2 piani fuori terra. Si affaccia su un cortile denominato n.6 che si dirama da via Addolorata, mentre per gli altri tre lati confina con immobili di proprietà altrui (allegato n.30).

Si accede dall'esterno nel vano 1 attraverso una saracinesca, mentre al vano 2 attraverso un portone in ferro zincato (allegato n.31 e foto n.2-3).

L'immobile ha la destinazione catastale di abitazione, e si presenta in uno stato di parziale abbandono, non avendo le caratteristiche proprie dell'abitazione. Solamente con una ristrutturazione integrale potranno ottenersi le migliori condizioni di abitabilità.

Esso è composto, al piano terra, da due vani oltre accessori (allegato n.31) mentre al piano primo da un singolo vano (allegato n.32).

L'intero fabbricato ha una struttura con muratura portante in conci di tufo con spessore variabile tra 30-50 cm.

Il vano n.1 delle dimensioni utili pari a 4,40x4,70 mt presenta una copertura ad unica falda con altezza media utile di 3,60 mt circa. Presenta una pavimentazione in marmette pressate decorate, le pareti intonacate e tinteggiate ed il tetto con profilati metallici e pannelli coibentati (foto n.4-5-6-7).

Il vano n.2 delle dimensioni utili pari a 3,10x3,70 mt presenta un solaio orizzontale con un vano soprastante coperto da una falda realizzata con orditura principale in legno e ultimo strato di coppi siciliani. Nel piano sottostante sono presenti due vani accessori di cui il primo (vano n.3) utilizzato come ripostiglio, mentre nel secondo (vano n.4) è inserita una scala in legno di scarsa

Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f085be8c6013f1ada

manifattura che permette di accedere al citato vano superiore (vano n.5) (allegato n.32 e foto n.8-9-10-11-12-13). Quest'ultimo presenta ancora le originarie caratteristiche del fabbricato con le pareti in conci di tufo a faccia vista, una finestra in legno. Il vano n.2 presenta una pavimentazione in marmette pressate, le pareti intonacate e tinteggiate. Il piano terra è dotato di impianto elettrico con illuminazione realizzata con tubazione a vista e plafoniere a neon.

All'atto del sopralluogo lo scrivente ha potuto rilevare il cattivo stato di manutenzione del piano primo e qualche traccia di umidità di risalita in alcuni tratti di muratura.

All'interno del vano n.3 probabilmente era allocato il servizio igienico che presumibilmente era allacciato alla rete cittadina della pubblica fognatura.

10_ CONSISTENZA DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il sopralluogo ed i rilievi effettuati dallo scrivente in sede di verifica peritale hanno permesso di accertare le superfici di seguito elencate (allegato n.35):

Superfici utili **Piano terra**

- Vano 1: 18,20 mq
- Vano 2: 13,00 mq
- Vano 3: 1,20 mq
- Vano 4: 2,00 mq

Superfici utili **Piano primo**

- Vano 5: 13,00 mq

Superficie lorda a p.t.	mq	48,40
Superficie lorda a p.1°	mq	21,45
Superficie lorda totale	**mq**	**69,85**
Superficie utile interna	mq	47,40
Volumetria totale dell'immobile	mc	245,80

11_ RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 30/03/2015.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale Sony CYBER-SHOT di proprietà del perito. Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

...ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f085be8c6013f1ada

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

• PER L'ESTERNO: Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando l'accesso sia carrabile che pedonale.

• PER L' INTERNO: individuazione dei vani e relative finitura.

Sono state inserite 12 fotografie stampate.

12_ IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile di cui al foglio 49 particella 122 risulta occupato dal debitore e sembrerebbe destinato temporaneamente a deposito temporaneo.

13_ ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'immobile non risulta dotato di A.P.E.. A tal proposito lo scrivente ha richiesto l'Autorizzazione all'Ill.mo Giudice per la redazione in data 07.10.2015. Avendo ottenuto la relativa concessione in data 30.06.2015, ha proceduto con la verifica e da questa è scaturito che l'immobile rientra nella classe energetica identificata con la sigla "G" (allegato n.21).

14_ CONSIDERAZIONE SUL CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La valutazione del bene in oggetto viene effettuata utilizzando il **metodo sintetico**, che compara per qualità e consistenza l'immobile in esame rispetto a quelli già venduti o presenti in atto sul mercato immobiliare della zona di Menfi che presentano caratteristiche similari allo stesso.

Vengono tenute in debito conto anche le cosiddette "*influenze ascendenti e discendenti*" derivanti da anno di costruzione dell'immobile, gradi di manutenzione dello stesso, grado di finiture interne ed esterne, distanza dal centro cittadino, dotazione dei servizi condominiali.

In ausilio a detta stima, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno altresì consultare i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, gli stessi riferiti all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente della zona omogenea. Occorre però sottolineare che l'utilizzo delle quotazioni OMI, nell'ambito del processo estimativo, non può che condurre ad indicazioni di massima, ragione per cui la stessa valutazione è stata integrata da ulteriori indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Menfi e Sciacca, effettuando poi, per la formulazione del valore al metroquadrato di superficie lorda, un valore derivante dalla media dei valori commerciali di vendita riscontrati.

In funzione di quanto sopra si rappresenta che i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, riferiti al 2° semestre 2014, riportano

Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f065be8c601311ada

per la zona di Menfi, con riferimento alla zona residenziale "*D1/Periferica-via Porto Palo-Inico-Tagliavia*" (allegato n.36) un valore minimo pari ad €/mq 500,00/superficie lorda, ed un valore massimo pari ad €/mq 650,00/superficie lorda, dati che darebbero come prezzo medio il valore pari a: €/mq (500,00+650,00)/2= €/mq 575,00. Occorre però immediatamente considerare, viste le condizioni sia strutturali che delle finiture del fabbricato, una detrazione pari a -20%, per cui si avrebbe €/mq 575*0,80= **€/mq 460,00.**

Dalle risultanze delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona risulta invece un valore pari a **€/mq 400,00**.

Per tutto quanto sopra espresso ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile descritto in premessa (fabbricato a piano terra e primo), il più probabile valore commerciale viene determinato sulla scorta della media dei valori ottenuti dai giudizi di stima rappresentati in precedenza e quindi:

- €/mq (460,00+400,00)/2= **€/mq 430,00.**

15_ STIMA PER VALORE COMMERCIALE ESPRESSO IN MQ DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- Superficie coperta lorda a piano terra	mq	48,40
- Superficie coperta lorda a piano primo	mq	21,45
- Superficie coperta totale (allegato n.35)	**mq**	**69,85**
- valore medio ottenuto	**€/mq**	**430,00**
Da cui si ottiene il valore pari a: mq. 69,85 x €/mq 430,00=	€	30.035,50
Valore commerciale	€	30.035,50
e per arrotondamento	**€**	**30.000,00**

Con la presente relazione il C.T.U. ritiene di aver assolto completamente all'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Sciacca lì 12.10.2015

Il C.T.U.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 82/2013

CONCLUSIONI

All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**

Tribunale di Sciacca

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f085be8c6013f1ada

Riepilogo e descrizione finale

RIEPILOGO – LOTTO N°1

• Comune	**Menfi**
• Indirizzo	**Via Addolorata cortile 6 nn.6-8**
• Foglio	**49**
• Particella	**122**
• Piano	**terra e primo**
• Zona censuaria	**1**
• Categoria	**A/4** (abitazione di tipo popolare)
• Classe	**4**
• Consistenza	**3,5 vani**
• Rendita catastale	**148,22 €**

Si presentano in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione, il quale confina su un lato con un cortile pubblico e sui rimanti tre lati con proprietà altrui.

CONSISTENZA DEL BENE

Le *superfici dei singoli ambienti* (computate successivamente sulla base del rilievi metrici)

Piano terra

- Vano 1: 18,20 mq
- Vano 2: 13,00 mq
- Vano 3: 1,20 mq
- Vano 4: 2,00 mq

Piano primo

- Vano 5: 13,00 mq

Superficie lorda a p.t.	mq	48,40
Superficie lorda a p.1°	mq	21,45
Superficie lorda totale	**mq**	**69,85**
Superficie utile interna	mq	47,40
Volumetria totale dell'immobile	mc	245,80

TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto alla ditta con atto di compravendita del notaio Filippo Palermo di cui al rep. n.15509 del 03.08.2007, quale acquisto prima casa per civile abitazione non avente caratteristiche di lusso.

REGOLARITA' EDILIZIA

Come si evince dal titolo di proprietà e da quanto dichiarato dal venditore, il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre1967, per cui risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Menfi in data 20.04.2015 con nota prot. n.9862 (allegato n.13) è individuato nel vigente Piano Regolatore del Comune di Menfi in un'area ricadente nella zona omogenea "**B.1**" **residenziale consolidata di completamento**

STIMA DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- Superficie coperta totale	**mq 69,85**
- valore medio ottenuto	**€/mq 430,00**
Da cui si ottiene il valore pari a: mq. 69,85 x €/mq 430,00=	€ 30.035,50
Valore commerciale	€ 30.035,50
e per arrotondamento	**€ 30.000,00**

Con la presente relazione il C.T.U. ritiene di aver assolto completamente all'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f085be8c6013f1ada

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto le affermazioni nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

TECNICO INCARICATO
Dott Arch. ANTONINO BILELLO
via G. Volpe storico, 31/b - 92013 menfi (ag)
tel - fax +39 0925 75621 - 349.4365409
e.mail: antoninibilello@pec.it
architettobilello@gmail.com



Firmato Da: BILELLO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ce2f8144d83ac4f085be8c6013f1ada