
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N°24/2020 R.G.E.

promossa da

BANCA IFIS S.P.A.

nei confronti di

OMISSIS

Giudice: Dr.ssa DOMENICA MARIA SPANÒ

Creditore procedente: Avv. PAOLO ADRIANO e Avv. EMANUELE ROSSI

Custode giudiziario: Avv. MARIA CONCETTA PRINCIPATO

PERIZIA

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Inscritto all'ordine degli Architetti della provincia
di Agrigento al n°652 dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 – 3397277518

e-mail: giovanna.casalicchio@alice.it

pec: giovannamcasalicchio@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.24/2020 RGE promossa da

BANCA IFIS S.P.A. nei confronti di

OMISSIS

Giudice: Dr.ssa DOMENICA MARIA SPANÒ

Creditore procedente: Avv. PAOLO ADRIANO e Avv. EMANUELE ROSSI

Custode giudiziario: Avv. MARIA CONCETTA PRINCIPATO

Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

**Bene in AGRIGENTO
Via Serra Ferlicchio n.23
LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO TERRA IN VIA SERRA FERLICCHIO N.23, NEL COMUNE DI AGRIGENTO.

in ragione di:

1000/1000 di OMISSIS (nata ad XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX)

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è un appartamento per civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato isolato, che insiste su un lotto di terreno recintato, in una zona periferica (sottozona C2, nuove espansioni residenziali) del comune di Agrigento, limitrofa alla contrada Fontanelle. L'edificio, di forma rettangolare con copertura a spioventi, è costituito da un piano terra e da un primo piano, con un totale di quattro unità immobiliari dotate di ingresso autonomo, due al piano terra e due al primo piano, quest'ultime con accesso da una rampa di scala esterna. All'appartamento in oggetto si accede dallo spiazzale di pertinenza antistante il fabbricato, con ingresso sul prospetto est.

L'appartamento occupa una superficie commerciale di mq.106 e una superficie utile di circa mq 85,40.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA

foglio 118 del comune di AGRIGENTO

part.lla 410 sub 502, cat.A/2, cl.3 cons. 5,5 vani, sup. catastale mq 100, escluse aree scoperte mq 97, rendita € 411,87

via Via Serra Ferlicchio n.23 piano T

intestato:

OMISSIS (nata ad XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX) per la proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni

Coerenze:

L'appartamento al piano terra risulta libero su tre lati; ad est si affaccia sullo spazio di pertinenza dell'edificio, a sud e a nord su terreno di proprietà XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, ad ovest confina con l'altra unità immobiliare del piano terra di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX; risulta sottostante all'unità immobiliare di proprietà XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica, sottozona C2 nuove espansioni residenziali, OMI codice zona D1 residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: zona C2 contrada Fontanelle

La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, però gode dei servizi della zona limitrofa di contrada Fontanelle, da cui dista qualche chilometro

3. STATO DI POSSESSO:

L'esecutata OMISSIS in qualità di proprietaria possiede e abita l'unità immobiliare al piano terra con il coniuge XXXXXXXX XXXXXXXX e il proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Vincoli urbanistici: nessuno

4.1.4 *Vincolo sismico:* l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade in zona sismica pertanto, al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, il 2/04/1997 è stato depositato presso il comune di Agrigento il certificato di idoneità statica.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

1) *Ipoteca volontaria nascente da atto mutuo rogato dal notaio Vitale il 20/06/2007 rep. 99440, iscritta presso la CC.RR.II. il 21/06/2007 ai nn.17250/4591 a favore della Banca General Electric Capital Bank s.a. con sede a Milano per un montante ipotecario di €142.000,00 a fronte di un capitale di € 71.000 contro l'esecutata OMISSIS e contro XXXXXXXX XXXXXXXX debitore non datore di ipoteca sull'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione.*

Pignoramenti:

1) *Atto di pignoramento immobiliare del 15/01/2020 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 20/02/2020 ai nn.XXXX/XXXX a favore della Banca Ifis s.p.a. con sede in Venezia e contro OMISSIS.*

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare fa parte di un edificio per civile abitazione realizzato in assenza di concessione edilizia. L'istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 è stata presentata in data 21/10/86 prot. 71273 n. progressivo 7112663206 a nome del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato ad Agrigento il XX/XX/XXXX, pratica di sanatoria n.5851.

Il c.t.u. ha preso visione presso l'ufficio tecnico del comune di Agrigento degli elaborati tecnici del 1996 e quelli successivi del 2009, entrambi relativi alla suddetta pratica edilizia, la quale risulta suddivisa in quattro pratiche di condono, secondo le corrispondenti quattro unità immobiliari di cui è composto l'edificio. Per le due unità immobiliari del primo piano sono state già rilasciate per ciascuna rispettivamente le concessioni edilizie in sanatoria.

L'unità immobiliare al piano terra oggetto della presente esecuzione è individuata con la pratica di condono edilizio n.5851.1.

Sulla base della superficie calcolata e dichiarata, è stato effettuato il calcolo dell'importo ancora da versare ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria per l'unità immobiliare al piano terra. Pertanto considerati i versamenti



dell'oblazione effettuati ad oggi, l'importo del conguaglio dell'oblazione compresi gli interessi al 31/08/2021 è di circa € 1.300 e per gli oneri concessori di € 525. Si aggiunge inoltre l'applicazione di una sanzione amministrativa di €1.032 per i lavori non autorizzati di chiusura del porticato, rilevati dal confronto degli elaborati tecnici depositati negli anni 1996 e 2009. L'importo complessivo di €2.857 sarà detratto dal valore si stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

Conformità catastale: lo stato attuale dell'unità immobiliare al piano terra non è conforme alla planimetria della scheda catastale relativa, esclusivamente per la posizione errata di un balcone, che è stato inserito sul prospetto est anziché nord. Trattasi di una lieve difformità che non ha alcuna incidenza sul valore della rendita dell'immobile.

Ai fini della regolarizzazione catastale dello stato dei luoghi, basterà presentare una pratica DOCFA per diversa distribuzione, il cui costo sarà detratto dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

*Non risulta costituito alcun
condominio*

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione. La classe energetica è **F** con prestazione energetica globale pari a **144,18 kWh/m² anno**.

Premesso che l'impianto termico dell'unità immobiliare non è dotato di libretto, e poiché, secondo le disposizioni del nuovo portale ENEA del dipartimento energetico, la registrazione dell'APE è subordinata alla presenza del libretto dell'impianto termico, ad oggi l'APE viene depositato in allegato alla presente perizia in attesa di registrazione, la quale sarà effettuata dopo la necessaria redazione del suddetto libretto ad opera di un impiantista regolarmente iscritto nell'elenco regionale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari

La signora OMISSIS proprietaria dell'unità immobiliare al piano terra per averlo ricevuto in regime di comunione legale dei beni con atto di donazione rogato dal notaio Antonino Pusateri il 14/07/1999 repertorio n.90235, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 3/08/1999 ai nn. 12939/11221 da potere dei genitori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

Proprietari precedenti

I signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX per la piena proprietà del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, per averlo costruito su terreno acquistato giusto atto del 1/04/1981 rogato dal notaio Fabio Cutaia repertorio n.78/41, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 7/04/1981 ai nn. 6222/5501 e successivo atto di divisione ricevuto dal notaio Maria Nipote in data 28/12/1990 rep. n. 504.



Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al piano terra di cui al punto A

L'appartamento ha un'altezza utile interna di m.3,00. All'interno è composto da un soggiorno di mq 20,7, da un disimpegno di mq 12,2, un bagno di mq 4,9, due camere da letto di mq 16,4 e di mq 11 ciascuna, una cucina di mq 16, dalla quale si accede ad un vano lavanderia di mq 4,2. L'appartamento ha un ampio balcone di mq 6,84 e un pianerottolo di invito con ringhiera di mq1,35 antistante il portone d'ingresso.

Superficie utile mq 85,40

Superficie lorda mq 102

Superficie utile non residenziale mq 8,19

Totale superficie commerciale mq102+mq 8,19x0,50= mq 106

Caratteristiche descrittive appartamento per civile abitazione al piano terra

<i>Struttura</i>	<i>materiale:</i> muratura di conci di tufo e solai in latero cemento <i>condizioni:</i> buone
<i>Intonaco esterno</i>	<i>materiale:</i> prospetti in intonaco al grezzo in malta cementizia, privo dello strato di rifinitura
<i>Intonaco interno</i>	<i>materiale:</i> Intonaco interno in gesso con strato di coloritura acrilica e decorazioni in gesso <i>condizioni:</i> buone
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> gres e parquet sintetico <i>condizioni:</i> buone
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> porte in legno <i>condizioni:</i> buone
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> infisso in alluminio preverniciato e vetro camera <i>condizioni:</i> buone
<i>Impiantotermico e idro-sanitario</i>	Funzionante con radiatori a parete allacciati a caldaia alimentata da gas gpl in bombole poste sul balcone.
<i>Impianto idrico e fognario</i>	Funzionante, ma non collegato alla rete pubblica e alimentato da vasca idrica di altrui proprietà, interrata all'esterno e rifornita da autobotte. Gli scarichi fognari sono allacciati ad una fossa settica del tipo imhoff, interrata nello spazio esterno all'angolo nordovest del lotto di terreno (v. planimetria generale degli elaborati tecnici).
<i>Impianto elettrico</i>	Funzionante, non presente certificazione di conformità.

PERTINENZA

A.1.Spazio esterno

Caratteristiche Descrittive

All'ingresso trovasi uno spazio di pertinenza antistante l'edificio attraverso cui si accede all'unità immobiliare; è delimitato da recinzione in muratura e paletti in cemento con rete metallica e cancello in ferro carrabile automatizzato.

Spiazzale in battuto cementizio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

metodo sintetico

Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato di Agrigento.

Valutazioni delle superfici

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare, le cui rifiniture interne sono più che buone, ad eccezione dell'intonaco esterno che è privo di strato di finitura. Altresì si è reso necessario considerare la tipologia del fabbricato dove insiste l'immobile e la sua collocazione in una zona periferica.

Valutando i prezzi sul mercato di immobili simili, nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'immobile può oscillare intorno ad € 700 al mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento piano terra	mq 106	€ 74.200,00	€ 74.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Costi per regolarizzazione urbanistica € 2.857,00

Costi per regolarizzazione catastale € 500,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi € 7.420,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: € 63.423,00

Agrigento lì 30 settembre 2021

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

