

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 119/2021

OMISSIS

OMISSIS

G.E.: Dott. DE NES MATTEO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Lotto 1



*Tecnico incaricato : Ing. SABRINA LA LUMIA
Iscritto al N. A889 dell'albo Ingegneri Provincia di Agrigento
Iscritto al N.800 all'Albo del Tribunale di Agrigento*



BENI IN AGRIGENTO, VIA MARIANO ROSSI, 30 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

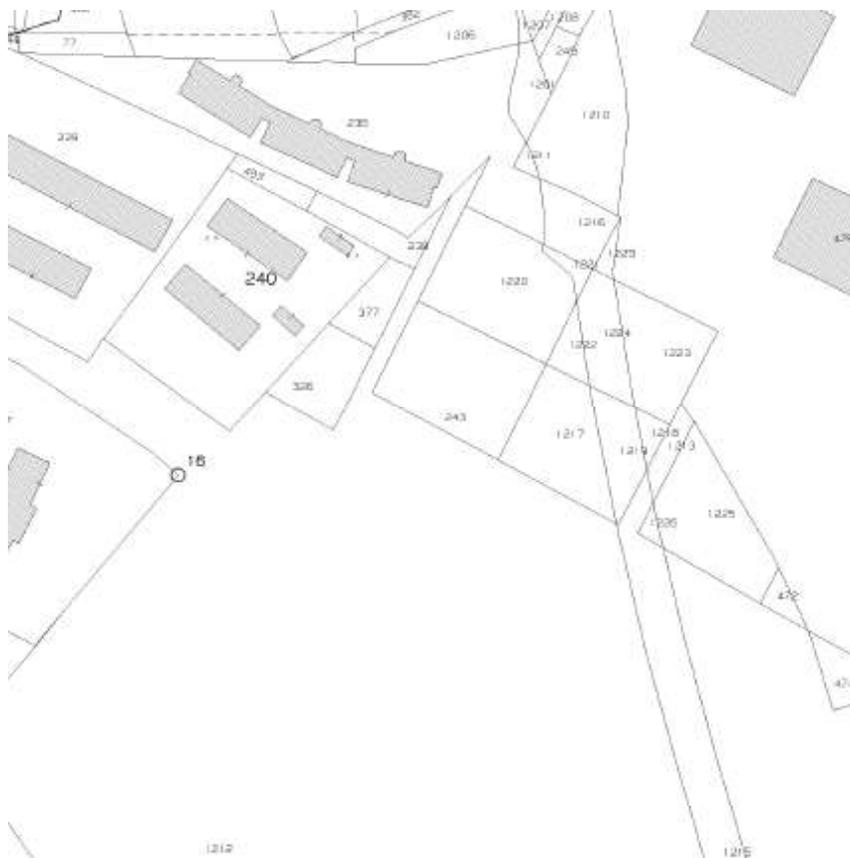
- A) **Proprietà superficiaria** per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Agrigento, via Mariano Rossi n.30, identificato in catasto fabbricati al **foglio 119 particella 240 sub 56** categoria A/3 classe 3 consistenza vani 7, piani 6-8, superficie catastale escluse aree scoperte 132,00 m², rendita catastale € 488,05, intestato al COMUNE DI AGRIGENTO Diritto di proprietà per l'area per 1000/1000, OMISSIS Diritto di proprietà superficiaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS Diritto di proprietà superficiaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. Dotazione: vano deposito di piccole dimensioni al piano ottavo sottotetto. Coerenze: vano scala e proprietà OMISSIS.

Proveniente da atto pubblico notaio Comparato rep. n.29033 del 10/2/2011 in atti dal 16/2/2011 mod. unico n.2854.1/2011 (vd. All.to n.4).

- B) **Proprietà superficiaria** per la quota di 1000/1000 di **magazzino** sito in Agrigento, via Mariano Rossi n.44, identificato in catasto fabbricati al **foglio 119 particella 240 sub 42** categoria C/2 classe 1 consistenza 17 mq, piano T, rendita catastale € 71,12, intestato al COMUNE DI AGRIGENTO Diritto di proprietà per l'area per 1000/1000, OMISSIS Diritto di proprietà superficiaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS Diritto di proprietà superficiaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. Coerenze: confinante con cortile condominiale da due lati, con proprietà OMISSIS e con proprietà OMISSIS.

Proveniente da atto pubblico notaio Comparato rep. n.29033 del 10/2/2011 in atti dal 16/2/2011 mod. unico n.2854.1/2011 (vd. All.to n.4).

Si allegano estratto di mappa aggiornato con il n. 8.0 e estratto foto satellitare allegato con il n. 0.



2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENI COMPONENTI IL LOTTO

A. Appartamento per civile abitazione sito al sesto piano, facente parte dell'edificio "B" lato ovest, di un complesso edilizio, realizzato in ambito di edilizia convenzionata agevolata. Si accede da portone, androne e ascensore/scala condominiale. Consistenza catastale di 7 vani. Dotazione: vano deposito al piano ottavo.

Nel dettaglio si compone di un'ampia cucina soggiorno, un salone, n.3 camere da letto, n.2 servizi igienici, ripostiglio, corridoio, n.3 balconi di cui una parte di uno chiusa con struttura precaria (vd. All.ti: n.6 Planimetria catastale, n.12 Planimetria rilevata, n.16 Planimetria piano tipo del progetto approvato, n.10 Rilevo fotografico).

La superficie lorda misura 127,80 mq. Buon livello di rifiniture, ottimo stato d'uso. Non dispone di Attestato di prestazione energetica perché mai redatto.

Il vano all'ottavo piano è adibito a deposito, ha piccole dimensioni, è accessibile dall'ultimo piano sottotetto e porta in ferro con sopraluce con griglia elettrosaldata. Dispone solo di impianto elettrico con fili volanti.

B. Magazzino a piano T accessibile direttamente da spazio aperto comune condominiale, mediante saracinesca metallica, facente parte dell'edificio "B", posto nello spigolo sud-ovest dello stesso, composto da un unico ambiente. Consistenza catastale 17,00 mq (vd. All.ti: n.7 Planimetria catastale, n.16 Planimetria piano tipo del progetto approvato, n.11 Rilevo fotografico). Utilizzato come deposito/garage, dispone di allaccio idrico e serbatoio da 500 l in fibrocemento, fognario e impianto elettrico.

Il fabbricato B che ospita i due beni è inserito in un contesto abitativo costituito da due edifici aventi destinazioni prevalentemente residenziale. Dotazioni condominiali di entrambi gli edifici: n.4 autorimesse esterne all'edificio (ciascuna 4,00mx4,60m) e spazi comuni liberi, contigui al fabbricato e utilizzabili per posti auto/giardino, in buono stato d'uso (vd. All.to 16 Planimetria sistemazioni esterne progetto approvato).

Caratteristiche zona: periferica con destinazione residenziale con tipologia prevalente di tipo economico delle abitazioni con stato conservativo normale; si accede dalla via Rossi con scarso traffico locale e possibilità di parcheggio libero. Provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Componenti costruttive strutturali dell'edificio:

Strutture vert.: materiale: struttura in c.a. - condizioni: buone
Solai: tipologia: latero cemento
Balconi: materiale: soletta in c.a. - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

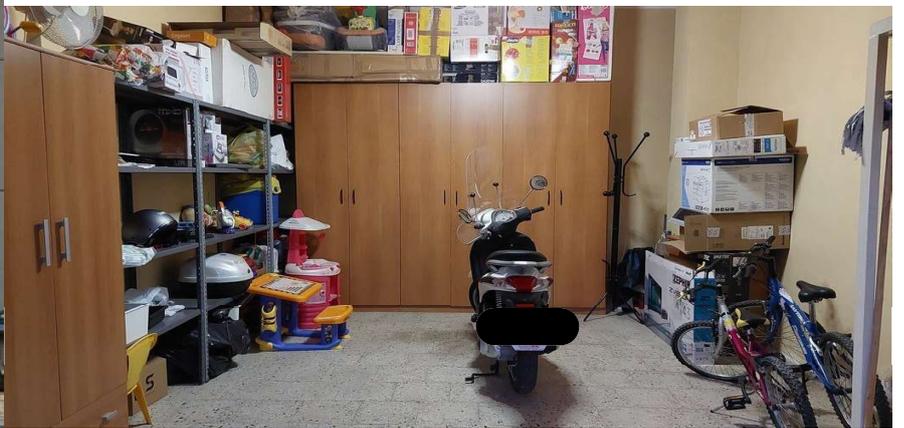
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetri camera doppi, materiale: alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili in pvc - condizioni: buone
Infissi interni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio non coibentata, intonaci esterni pareti – condizioni: buone
Paviment. Int.: materiale: monocottura, condizioni: ottime
Rivestimenti: ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone
Porta ingresso: Appartamento: materiale: porta blindata – condizioni buone. Garage: saracinesca metallica
Portone: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato e vetro - condizioni: buone.
Scale cond.li: posizione: a due rampe unica, struttura c.a. - condizioni: buone.
Impianti:
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non disponibile
Elettrico: tipologia: con cavi sotto traccia, condizioni: buone - conformità: non disponibile
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale
Idrico: tipologia: con tubazioni sotto traccia, alimentazione: da rete comunale
Telefonico: tipologia: con cavi sotto traccia, condizioni: buone - conformità: non disponibile
Termico: tipologia: caldaia autonoma funzionante e n.1 pompa di calore per raffrescamento.



2.1 RILIEVO FOTOGRAFICO CESPITE A



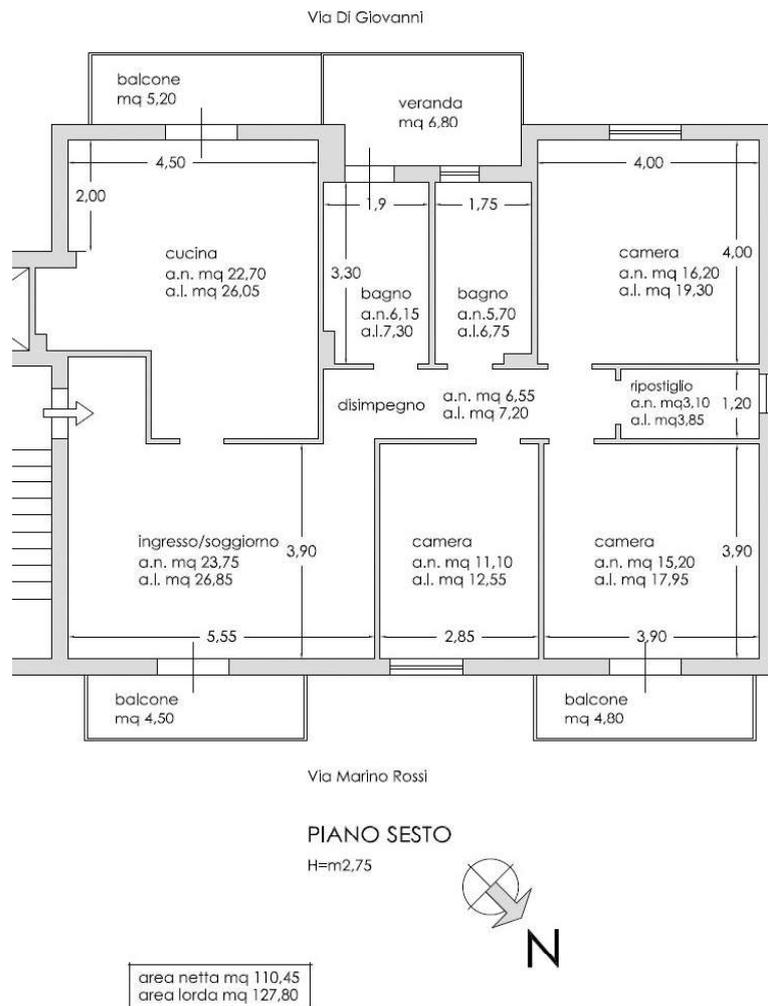
2.2 RILIEVO FOTOGRAFICO CESPITE B



2.3 PLANIMETRIA RILEVATA CESPITE A E CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE* CESPITE A:

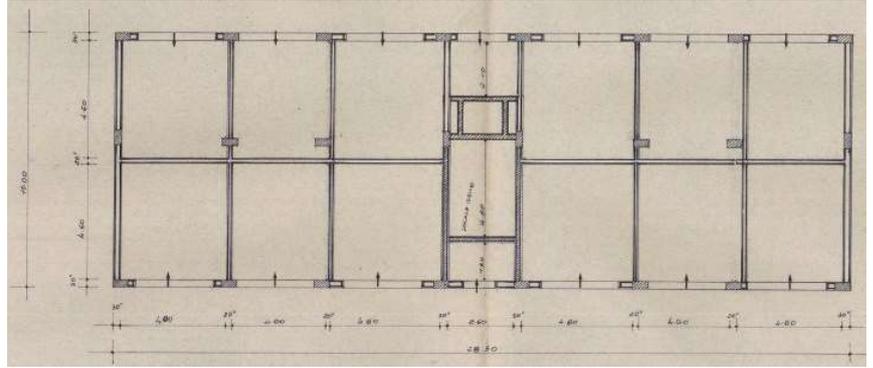
Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Soggiorno	Sup. reale lorda	26,85	1,00	26,85
Cucina	Sup. reale lorda	26,05	1,00	26,05
camera matrimoniale	Sup. reale lorda	19,30	1,00	19,30
Camera	Sup. reale lorda	17,95	1,00	17,95
Camera	Sup. reale lorda	12,55	1,00	12,55
Wc 1	Sup. reale lorda	6,75	1,00	6,75
Wc 2	Sup. reale lorda	7,30	1,00	7,30
Disimpegno	Sup.reale lorda	7,20	1,00	7,20
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,85	1,00	3,85
veranda	Sup. reale lorda	6,80	0,33	2,24
balcone	Sup. reale lorda	5,20	0,25	1,30
balcone	Sup. reale lorda	4,50	0,25	1,12
balcone	Sup. reale lorda	4,80	0,25	1,20
		149,10		133,66

***Calcolo della superficie commerciale Si intende, in base ad usi e consuetudini, per superficie commerciale la superficie del bene al lordo dei muri esterni ed interni nella misura del 100%, dei muri contigui ad altri immobili nella misura del 50%; i balconi si calcolano al 25% e logge e terrazze al 33%**



2.5 PLANIMETRIA DI PROGETTO E CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CESPITE B

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Locale unico	Sup. reale lorda	22,00	1,00	22,00

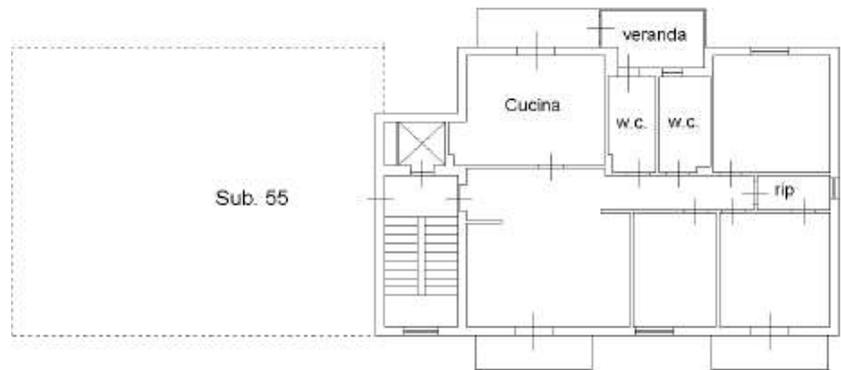


3. RISULTANZE CATASTALI:

3.1 PLANIMETRIA CATASTALE CESPITE A

PIANTA PIANO SESTO
H= ml 2.75

Via Di Giovanni

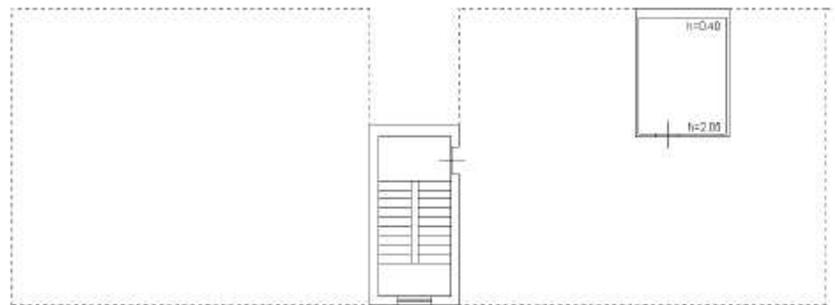


Via M. Rossi

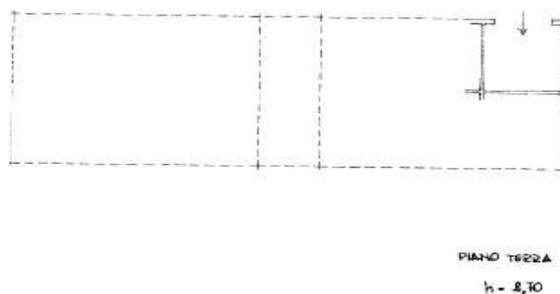
3.2 PLANIMETRIA CATASTALE

PERTINENZA CESPITE A

PIANTA PIANO OTTAVO (SOTTOTETTO)
Hm= ml 1.25



3.3 PLANIMETRIA CATASTALE CESPITE B



3.4 CONFORMITÀ CATASTALE BENI:

I **dati catastali attuali e storici** identificativi degli immobili sono indicati nella certificazione notarile che ricostruisce il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e **corrispondono esattamente con i dati indicati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione nonché nell'atto di acquisto, per cui gli immobili sono correttamente identificati. Entrambi non hanno subito variazioni catastali dalla costituzione al di fuori di una pratica, riguardante il bene A, per una diversa distribuzione degli spazi interni, accatastamento della veranda e deposito planimetria aggiornata (AG0401719 in atti dal 01/12/2010). I due fabbricati di cui alla particella 240 del catasto fabbricati sono stati edificati sulla particella n.63 del catasto terreni di 7840 mq. Nel dettaglio però, dal confronto della documentazione catastale, estratta dalla scrivente ed allegata con i nn. 6,7,8,8.1,9 con lo stato dei luoghi, si rilevano tre questioni da attenzionare: 1. **la veranda**, (per cui si rimanda al Punto 8 per la conformità urbanistica), realizzata sul balcone con struttura precaria, **risulta regolarmente accatastata**; 2. nella planimetria catastale, rispetto allo stato dei luoghi, sono presenti **modeste differenze, regolari sotto un profilo urbanistico**, circa una diversa distribuzione dei vani interni; 3. è correttamente rappresentata in planimetria catastale, una **difformità urbanistica riguardante la parete della cucina** (bene A) contigua con l'ascensore (vd. Paragrafo 8).

In tutti e tre i casi, trattasi comunque di difformità catastali regolarizzabili mediante un'unica pratica Docfa, al costo di circa € 600,00, da porre in essere dopo aver risolto le problematiche sotto il profilo urbanistico edilizio.

4. STATO DI POSSESSO CESPITI:

A disposizione della sig.ra OMISSIS, ivi residente con i figli (vd. Certificato di residenza all.to 1) sin da prima della trascrizione del pignoramento. Alla stessa data l'esecutato risiedeva in Agrigento, OMISSIS; oggi risiede in OMISSIS (vd. Certificato di residenza all.to 2).

Si allega con il n.5 la Sentenza n.954/2020 con la quale il Tribunale di Agrigento assegna l'**uso della casa coniugale** alla sig.ra OMISSIS e ai figli che con lei convivono.

5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

A) Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Agrigento, via Mariano Rossi n.30, identificato in catasto fabbricati al **foglio 119 particella 240 sub 56** categoria A/3 classe 3 consistenza vani 7, piani 6-8, superficie catastale escluse aree scoperte 132,00 m². Dotazione: vano deposito al piano ottavo. Coerenze: vano scala e proprietà OMISSIS Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Il fabbricato cui appartiene è stato realizzato con Concessione Edilizia e Permesso in sanatoria. Il cespite non è regolare sotto il profilo urbanistico edilizio ma è possibile ripristinare la regolarità con semplici opere per un costo complessivo di 2000 €.

B) Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di **magazzino** sito in Agrigento, via Mariano Rossi n.44, identificato in catasto fabbricati al **foglio 119 particella 240 sub 42** categoria C/2 classe 1 consistenza 17 mq, piano T, Coerenze: confinante con cortile condominiale da due lati, con proprietà OMISSIS e con proprietà OMISSIS Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Il fabbricato cui appartiene è stato realizzato con Concessione Edilizia e Permesso in sanatoria cui è conforme lo stato dei luoghi.

6. ATTUALI PROPRIETARI

Si precisa che per entrambi i beni la certificazione notarile sostitutiva è risalente sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni prima del pignoramento e che i diritti reali indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Entrambi gli immobili si appartengono ai debitori OMISSIS e OMISSIS per il diritto di proprietà superficaria pari ad 1/2 ciascuno di essi per l'acquisto effettuato, in regime di comunione legale dei beni, con atti di compravendita del 10.02.2011 Rep.29033 ai rogiti del Notaio Giuseppina Comparato di Agrigento, trascritto il 16.02.2011 ai NN.3627/2854, vendita che avveniva da potere di OMISSIS nata a OMISSIS ed avente ad oggetto il diritto di proprietà superficaria. Il diritto di superficie novantanovenale rinnovabile sui lotti 7/c e 7/d del P.E.E.P. Fontanelle, che ospitano i beni, è stato concesso dal Sindaco alla Coop. Ed. "OMISSIS" con convenzione n. 4635 del 9/1/82, trascritta ai nn.1788/1584 il 1°/01/82 e successivo atto aggiuntivo n.4740 del 14/12/82, trascritto ai nn.457/400 in data 8/1/83 (All.ti n.4,18).



PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla citata dante causa OMISSIS detto immobile era a sua volta, pervenuto:

- per la quota indivisa di 1/4 in forza della successione legittima apertasi in morte della di lei madre OMISSIS nata a OMISSIS, deceduta il OMISSIS, la cui relativa Denuncia di Successione (Den N.36 Vol.684) venne presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento il 02.05.1996 e risulta trascritta il 25.10.2000 ai NN.18631116289 con l a precisazione che detta successione si apriva oltre che in favore della predetta OMISSIS (per 1/4) anche nei confronti di OMISSIS, coniuge della defunta (per 1/4), stante che i diritti della citata defunta OMISSIS, sull'immobile de quo, erano pari ad 1/2 e che, nella nota di Trascrizione della citata Denuncia di Successione il diritto ivi indicato come appartenente alla de cuius era il diritto di proprietà (e non di proprietà superficiaria). Occorre infine precisare che, dalle visure ipotecarie rilasciate dalla Conservatoria RR.II. di Agrigento, **si è rilevata la trascrizione della accettazione tacita di eredità eseguita il 16.02.2011** ai NN.3628/2855 contro OMISSIS nata a Agrigento il 24.08.1931 ed in favore OMISSIS nato a OMISSIS e OMISSIS relativamente alla quota di 1/4 ciascuno del diritto di proprietà superficiaria degli immobili censiti al Foglio 119 particelle 240 sub 56/ 240 sub.42, accettazione nascente da atto di vendita del 10.02.2011 in Notar Giuseppina Comparato, mutuo Rep.29033 sopra indicato quale atto di provenienza agli odierni debitori;

- per l a quota indivisa di 3/4 gli immobili pignorati sono pervenuti alla stessa dante causa per la successione legittima apertasi in morte del padre OMISSIS nato a OMISSIS e deceduto il OMISSIS; la relativa Denuncia di successione in morte dello stesso (Den. N.1337 Vol. N.9990) è stata presentata all'Ufficio del Registro di Brescia il 04.11.2010 e risulta trascritta il 10.02.2011 ai NN.3111/2500 con precisazione che, detta successione si apriva solo nei confronti della suddetta OMISSIS per la quota di 3/4 e stante che, i diritti del citato de cuius sull'immobile de quo erano pari a 3/4 e che, nella nota di Trascrizione della citata Denuncia di Successione il diritto ivi indicato come appartenente al de cuius era il diritto di proprietà (e non di proprietà superficiaria). Occorre infine precisare che, dalle visure ipotecarie rilasciate dalla Conservatoria RR.II. di Agrigento, **si è rilevata la trascrizione della accettazione tacita di eredità eseguita il 16.02.2011** ai NN.3629/2856 contro OMISSIS ed in favore di OMISSIS relativamente alla quota di 3/4 della proprietà superficiaria degli immobili censiti al Foglio

119 particella 240 sub 56 e 240 sub 42, accettazione nascente dall'atto di vendita del 10/02/11 rep.29033, ai rogiti del notaio Giuseppina Comparato di Agrigento, sopra indicate quale atto di provenienza agli odierni debitori. Agli originari danti causa coniugi OMISSIS e OMISSIS gli immobili de quo erano pervenuti, a loro volta con atto di assegnazione della proprietà superficiaria, atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia ricevuto il 05.06.1987, Rep. 73720 dal Notaio Calogero Baldacchino di Agrigento, atto trascritto il 23.06.1987 ai NN.11261/9856 da potere della Società Cooperativa Edilizia " OMISSIS " Soc. coop.va a.r.l. con sede in Agrigento.

7. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuno*

7.1.2. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

7.1.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

La sottoscritta ha esaminato la documentazione in atti e ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a carico degli esecutati (Ispezioni ipotecarie allegate con i nn.13,14).

7.2.1 **Diritto di abitazione** come da Sentenza n.954/2020 (all.to n.5) con la quale il Tribunale di Agrigento assegna la casa coniugale all'esecutata e ai figli che con lei convivono.

7.2.2 Iscrizioni:

Iscrizione contro in data 16/02/2011 ad Agrigento ai nn. Registro particolare 3630 Registro generale 478, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto ai rogiti del notaio Comparato del 10/02/2011, rep. n.29034, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS E OMISSIS, su entrambi i beni per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà superficiaria.



Importo totale ipoteca: € 224.000,00 (duecentoventiquattromila euro)

Importo capitale: € 112.000,00 (centododicimila euro).

Detta ipoteca risulta annotata:

- in data 10/10/2016 ai nn.16764/989 con atto di surroga ricevuto dal Notaio Giuseppe Fanara di Licata il giorno 8/07/2016 Rep. 43546 con il quale la OMISSIS si surrogava nell'ipoteca sopradetta (5.2.2) iscritta in favore della OMISSIS;

7.2.3. Trascrizioni pregiudizievoli / Pignoramenti:

Trascrizione contro in data 20/10/2021 – ai nn. Registro particolare 18590 Registro generale 15917 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO rep. 1869 del 13/7/2017 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n.1835/2021 del 2/10/2021 contro OMISSIS E OMISSIS ALFONSO, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà superficaria, a favore di OMISSIS su entrambi i beni eseguiti. In data 1/2/23 la OMISSIS., avendo acquistato i crediti del creditore precedente, si sostituisce ad esso.

8. PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Pratiche edilizie:

Da lunghe e approfondite ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Agrigento e dall'esame delle pratiche edilizie rintracciate con vario personale dell'Ute, si rileva (si allega copiosa documentazione vd. All.ti nn. 16,16.1,17,18,19,20,21) che il fabbricato (corpo B) di cui fanno parte i cespiti, composto da otto elevazioni fuori terra più un sottotetto, insieme al fabbricato gemello (corpo A), per complessivi n.28 alloggi, è stato realizzato nel 1982/83 a seguito di regolare **Concessione Edilizia n. 541 del 12/07/1982**, rilasciata al Presidente e Legale Rappresentante della Cooperativa Edilizia "OMISSIS – Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" con sede in Agrigento sui lotti 7/c e 7/d del P.E.E.P. Fontanelle. L'intervento è stato finanziato tramite mutuo agevolato ai sensi della L.R.79/75 e succ. mod. ed integrazioni, giusto D.A. 718 del 10/11/82 emesso dall'Assessore Regionale alla Cooperazione.

E' stato redatto il **Certificato di collaudo delle strutture in c.a. redatto dall'ing. Alaimo il 5/10/1985** ed è stato rilasciato il **Certificato di conformità dal Genio Civile n. 11120 del 29/11/1985**; inoltre, a seguito di regolare sopralluogo, il Comune di Agrigento, ha rilasciato il **Certificato di Abitabilità il 20/06/1993**, per le unità immobiliari adibite a civile abitazione, e Agibilità, per i locali a piano terra e sottotetto.

Ancora, l'esecutato ha inviato al Comune di Agrigento il **23/02/2011** una **Comunicazione opere interne** ai sensi dell'art.26 della L. 47/85, così come sostituito in Sicilia dall'art.9 della L.R., n.37/85 riguardante solo una diversa distribuzione degli spazi interni.

Infine, il Comune di Agrigento ha rilasciato il **Permesso in Sanatoria n.119 del 9/12/22**, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, al geom. OMISSIS, Amministratore del Condominio, con il quale "autorizza il mantenimento delle opere eseguite in difformità della C.E. n. 541, in conformità al progetto presentato secondo i disegni approvati". Tali opere riguardano "alcune difformità grafiche" rispetto al progetto approvato con la vecchia C.E., per come riferito dal tecnico OMISSIS nella relazione tecnica allegata, riguardanti modeste differenze di altezze interne nette, dimensioni delle aperture, modifiche del pianerottolo di accesso al palazzo, traslazione laterale delle finestre dei prospetti ovest ed est di circa 20 cm.

Conformità urbanistico edilizia:

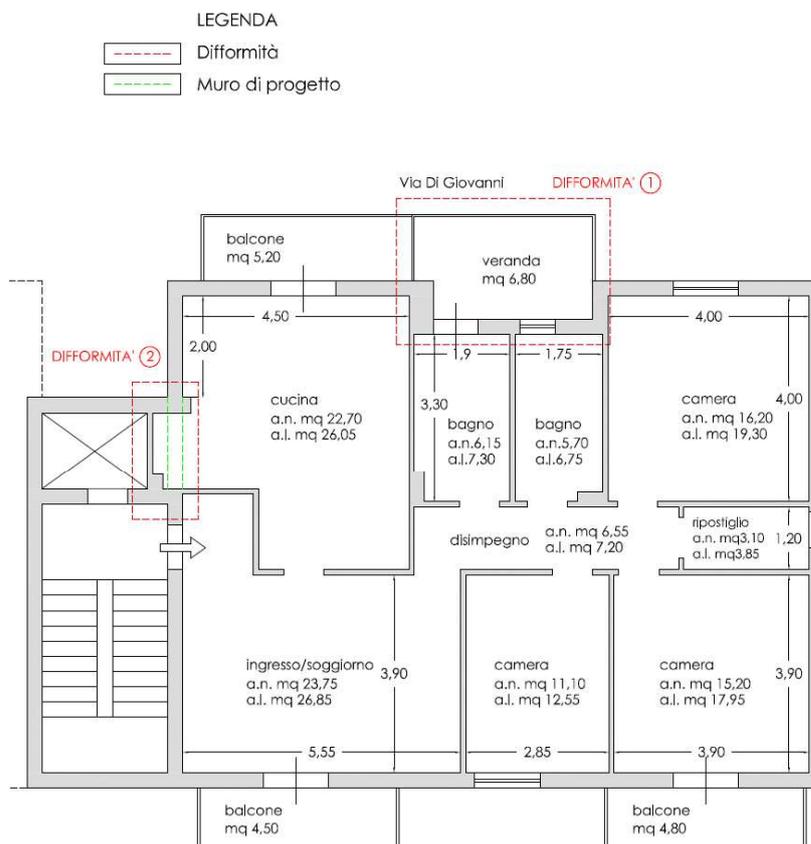
In sede di sopralluogo e da un successivo raffronto della documentazione allegata (planimetria di progetto di cui alla C.E., planimetria catastale e planimetria del P.C.) con lo stato dei luoghi, la sottoscritta ha rilevato nell'appartamento al sesto piano la presenza di una veranda realizzata con struttura precaria nel balcone a sud (vd. Planimetria di raffronto di seguito allegata). Dalle verifiche incrociate di tutta la documentazione sopradetta e dagli archivi delle violazioni/condoni dell'Ute del Comune di Agrigento, è emerso che, seppur regolarmente accatastata e risultante nella planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, non risulta sia stata presentata al Comune richiesta di autorizzazione o istanza di condono per la regolarizzazione della stessa e, pertanto, si deve desumere che **la veranda sia stata realizzata difformemente al progetto edilizio approvato e non è stata oggetto di sanatoria nelle pratiche suddette**. L'esecutata, nel merito, ha riferito di essere in procinto di rimozione della stessa, non avendo la disponibilità economica per procedere alla sanatoria; ciò al fine di consentire al condominio di effettuare i lavori di cui ai bonus edilizi in itinere, come da verbale di assemblea dell'8/5/21, allegato con il n.23, di cui al paragrafo 9.

L'abuso in parola, comunque, sarebbe sanabile ai sensi dell'art.20 L.R. 4/2003 con un costo di circa € 1000,00.

Emerge ancora un'altra difformità inerente **la parete della cucina, a confine con il vano ascensore**. La parete, in linea retta da progetto, segue invece un tracciato spezzato e di fatto la cucina si estende oltre, seppur di poco, la linea retta di confine del progetto originario (vd. Difformità 2 nella planimetria di raffronto di seguito allegata).



Tale difformità, realizzata verosimilmente dai dante causa della proprietà (se gli esecutati ne avessero avuto contezza non l'avrebbero di certo regolarizzata solo in catasto) non è sanabile in quanto invade la proprietà condominiale (tale spazio è individuato nel progetto come cavedio a fianco dell'ascensore). Al riguardo, al fine di evitare inutili e costosi passaggi di proprietà, frazionamenti e fusioni catastali nonché regolarizzazioni urbanistiche, la scrivente suggerisce di ripristinare lo status quo ante, realizzando la porzione di parete così come da progetto. I costi relativi alla realizzazione della tramezzatura ammonterebbero a circa € 1000,00. Al momento, pertanto, **i cespiti non sono da considerarsi regolari sotto il profilo urbanistico edilizio ma è possibile ripristinare la regolarità urbanistica per un costo complessivo di 2000 € .**



Certificazione energetica:

A. Come si evince dall'atto di provenienza nonché dalle ricerche effettuate nel sito del Catasto Energetico dei Fabbricati, per l'immobile non è stato mai redatto l'attestato di prestazione energetica.

Alla luce della normativa vigente, è obbligatorio il Controllo di Efficienza Energetica per gli impianti di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW, quale quello in esame, e per gli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile o nominale di 12 kW. Da una verifica presso la banca dati, per l'impianto in oggetto non risulta registrato nel Catasto Unico Regionale (CURI) il rapporto di efficienza energetica, conforme ai modelli di cui al D.M. 10/02/2014, insieme al relativo bollino. Pertanto l'impianto è da considerarsi non regolarmente dichiarato. Alla data del sopralluogo il libretto d'uso e manutenzione degli impianti riportante gli estremi di registrazione, allegato obbligatorio per l'emissione dell'APE, non era infatti presente e, pertanto, non è stato possibile redigere l'attestato.

B. Non si è proceduto alla redazione dell'APE in quanto non dovuto per un magazzino utilizzato come deposito.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'Amministratore del Condominio è il geom. OMISSIS con studio in Agrigento OMISSIS. Si allega l'ultimo bilancio disponibile, approvato dal Condominio relativo all'esercizio 2021 con il n.22.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile corrispondono per i beni esecutati a circa 550€.

Gli esecutati hanno al momento un debito di circa 700€ di spese condominiali e di circa 600€ di acqua.

Si allega altresì il verbale di assemblea del 8/5/21 con il quale i presenti deliberano di conferire all'ing. OMISSIS o persona di sua fiducia l'incarico per redigere il progetto in sanatoria (poi redatto dall'arch. OMISSIS) nonché confermano l'incarico come contraente generale alla SICEF srl dell'ing. OMISSIS per l'ottenimento del Superbonus 110 (vd. All.ti 22, 23).



810. VALUTAZIONE COMPLESSIVA CESPITI:

10.1 Criteri di Stima

- I. Stima sintetica a vista: basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU.
- II. Stima sintetica comparativa parametrica: il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.) con riferimento ad unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da fonti di informazione.
- III. Capitalizzazione dei redditi: procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in capitale attuale. Il calcolo viene sviluppato con riferimento ai valori tratti della Banca dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Agrigento zona E3 per unità di civile abitazione in condizioni normali e con riferimento alle superfici lorde (allegati n.24, 25).

10.2 Fonti di informazione

Ufficio Tecnico di Agrigento;

Agenzie Immobiliari: Agenzia immobiliare S'Angelo con sede in Agrigento, Viale della Vittoria; StudioAtena Immobiliare con sede in Agrigento, via Atenea; Siti web di agenzie immobiliari che operano su Agrigento ed espongono in bacheca immobili simili (Immobiliare.it, Idealista.it, casa.it, wicicasa.it).

Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.

10.3 Valutazione cespiti:

I. Stima sintetica a vista:

CESPITE A:

- Valore corpo: € 80.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà superficiaria: € 80.000,00

CESPITE B;

- Valore corpo: € 15.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà superficiaria: € 15.000,00

II. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti e al valore medio unitario ricavato da immobili simili:

BENE A - Destinazione	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Coefficiente	Valore equivalente (€)
Soggiorno	26,85	€ 850,00	1,00	25.816
Cucina	26,05	€ 850,00	1,00	14.104
camera matrimoniale	19,30	€ 850,00	1,00	16.192
Camera	17,95	€ 850,00	1,00	12.992
Camera	12,55	€ 850,00	1,00	12.920
Wc 1	6,75	€ 850,00	1,00	6.384
Wc 2	7,30	€ 850,00	1,00	8.080
Disimpegno	7,20	€ 850,00	1,00	13.392
Ripostiglio	3,85	€ 850,00	1,00	2.808
veranda	2,24	€ 850,00	1,00	11.088
balcone	1,30	€ 850,00	1,00	2.136
balcone	1,12	€ 850,00	1,00	800
balcone	1,20	€ 850,00	1,00	1.680
Soggiorno	26,85	€ 850,00	1,00	6.640
Totale	133,66			€ 113.611,00

BENE B - Destinazione	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Coefficiente	Valore equivalente (€)
Garage	22,00	€ 750,00	1,00	16.500,00



ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO	Coefficiente
Piano alto senza ascensore	0%
Un solo bagno (se l'alloggio è > di 80 mq)	0%
Necessità di manutenzione straordinaria/lavori di rifinitura	0%
Zona poco/non servita da mezzi pubblici	-5%
Assenza di impianto di riscaldamento	0%
Mancanza di verde condominiale o pubblico	-5%
ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE	
Facilità di posteggio in strada	5%
Spazi esterni fruibili	5%
	0%

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti cespiti e tenendo conto di coefficienti correttivi:

Beni	Superficie commerciale mq	Valore medio unitario €	Valore equivalente €	Coefficiente correttivo	Valore complessivo equivalente €
Cespiti A	133,66	850,00	113.611,00	1,00	113.611,00
Cespiti B	22,00	750,00	16.500,00	1,00	16.500,00

III. Stima capitalizzazione dei redditi (semplificata):

BENE A



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: AGRIGENTO

Fascia/zona: Suburbana/LOC.TA FONTANELLE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	750	950	L	2,5	3,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	2	3
Box	NORMALE	360	540	L	1,4	2,1



BENE B



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: AGRIGENTO

Fascia/zona: Suburbana/LOC.TA FONTANELLE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	NORMALE	750	950	L	2,5	3,7

Calcolo Capitalizzazione dei Redditi

Cespite A

RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) = $(2,5+3,5)/2$ €/mq x 133,66 mq x 12 mesi = € 4.811,76

rmin = € 4.811,76 / (€ 750 x 133,66 mq) = 0,048 (4,80 %)

rmax = € 4.811,76 / (€ 950 x 133,66 mq) = 0,037 (3,70 %)

rmedio = (rmin + rmax) / 2 = 0,042

tasso di capitalizzazione r = 4,20 % riferito al reddito lordo RL

durata dell'investimento n = infinito

Stima dell'immobile A - Vm = RL / r = € 114.565,71

Cespite B

RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) = $(2,5+3,7)/2$ €/mq x 22 mq x 12 mesi = € 818,40

rmin = € 818,40 / (€ 750 x 22 mq) = 0,049 (4,90 %)

rmax = € 818,40 / (€ 950 x 22 mq) = 0,039 (3,90 %)

rmedio = (rmin + rmax) / 2 = 0,040

tasso di capitalizzazione r = 4,40 % riferito al reddito lordo RL

durata dell'investimento n = infinito

Stima dell'immobile B - Vm = RL / r = € 18.509,09

SINTESI DELLE TRE STIME: Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media aritmetica delle stime:

cespite A

(€ 80.000,00 + € 113.611,00 + € 114.565,71) / 3 = € 102.725,80

cespite B

(€ 15.000,00 + € 16.500,00 + € 18.509,09) / 3 = € 16.669,69



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria :

cespite A	€ 15.408,87
cespite B	€ 2.500,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale cespite A	€ 2.600,00
cespite B	€ 0
Spese condominiali insolute alla data della redazione della ctu	€ 1.300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

cespite A	€ 83.416,93
e in cifra tonda	<u>€ 83.000,00</u>
cespite B	€ 14.169,24
e in cifra tonda	<u>€ 14.000,00</u>

IL CTU

