

Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti
Ordine degli Architetti di Agrigento, n. 1559 - Albo Tribunale di Agrigento, n. 902
Corso Vittorio Veneto n° 243 – 92026 Favara
cellulare: 3201478351 email: salvoscop@pec.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 76/2018

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Domenica Spanò

Creditore procedente

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

Immobile residenziale sito in Porto Empedocle via Siracusa n° 12
censito al Catasto Fabbricati al
foglio 22 mappale 403 sub 31 piano nono

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti nominato C.T.U. in data 05/02/2019 e prestava giuramento in data 22/03/2019 nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 19/09/2019 lo scrivente C.T.U. ha dato l'inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo nel cespite censiti al N.C.E.U. del comune di Porto Empedocle al foglio 22 particella 403 sub 31 categoria A/3 piano nono.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Completezza della documentazione presentata dal creditore (avvisi ex art. 498, 599 C.P.C.) e dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione. Non risultano depositati nella competente cancelleria avvisi ex art. 498 c.p.c. iscritti non intervenuti.

Avvisi ex art. 599 c.p.c. comproprietari del bene pignorato. Il bene non è in comproprietà con altri.

In merito all'art. 567 c.p.c. relativo alla documentazione che il creditore procedente deve allegare per richiedere la vendita dell'immobile sottoposto a pignoramento, nel fascicolo del creditore procedente è presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via Siracusa n° 12
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento residenziale sito in Porto Empedocle (Agrigento) via Siracusa n° 12, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22 mappale 403 sub 31 piano nono.

Il cespite si trova a ovest della città di Porto Empedocle ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto all'ultimo piano di un condominio provvisto di ascensore.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con il sub 30 e a est in parte con il sub 32 e in parte con il corpo.

Posto al piano nono ed è composto da soggiorno/pranzo, corridoio, cucina, due stanze da letto, un wc oltre a due balconi e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 153,04 con un'altezza utile di ml 3,10.

Intestatari	Codice fiscale	Proprietà
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati comune di Porto Empedocle									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
22	403	31	1		A/3	3	5 vani	Totale: 141 m ² Totale escluse aree scoperte**: 136 m ²	Euro 247,90

Indirizzo: via Siracusa n.12 piano: nono

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da nove livelli fuori terra con tre unità immobiliari destinati ad abitazione per ogni piano. L'accesso, esclusivamente pedonale, al condominio si ha al corpo scala con ascensore da via Siracusa n 12. La copertura del condominio è piana a terrazzo.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.
 Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
 Collegamenti pubblici (km): autobus (1)

**STATO DI POSSESSO:**

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono occupati dai [REDACTED]

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 3.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**3.2.1 Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in Torino (domicilio ipotecario eletto in piazza San Carlo n° 156 – Torino), contro [REDACTED], a firma del Notaio [REDACTED] in data 07/11/2007 repertorio 29235/10857 iscritto a Agrigento in data 12/11/2007 ai nn. 29762/6916 .
 Importo ipoteca: € 124.318,80
 Importo capitale: € 62.159,40

3.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di [REDACTED], con sede in Milano, contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario in data 05/03/2018 n° 398/2018 e trascritto in Agrigento in data 14/03/2018 ai nn. 3786/3154.

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna**3.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna****3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****3.3.1 Conformità urbanistica edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente agli atti un Nulla Osta per esecuzione lavori edili n 841 del 19/09/1963 rilasciata ai sig.ri [REDACTED] "per essere autorizzato a costruire una casa per abitazione composta di p.i. e nove elevazioni".

Analizzando la documentazione presente agli atti presso l'U.T.C. di Porto Empedocle e confrontando il rilievo effettuato durante il sopralluogo in data 19/09/2019, con la planimetria presente all'interno del fascicolo del Comune, si sono riscontrate le seguenti difformità:

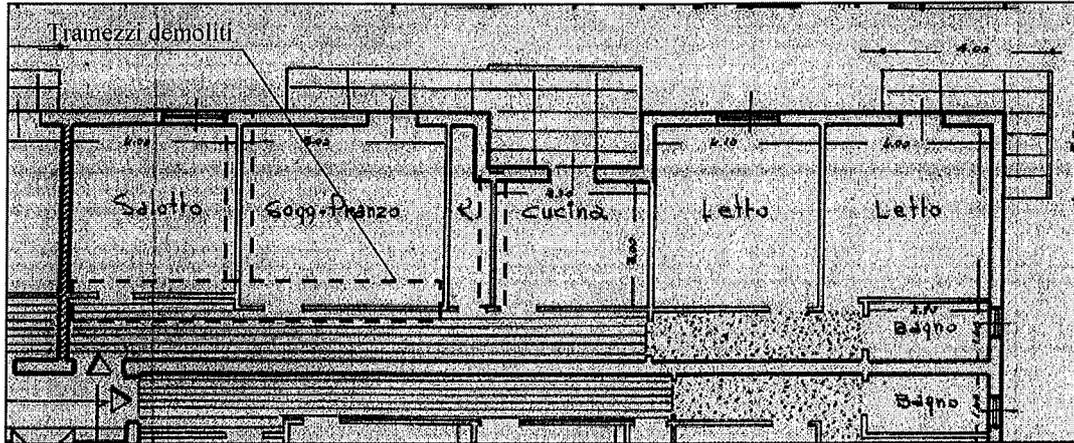
A.1 Diversa distribuzione degli spazi interni, poiché sono stati demoliti dei tramezzi e unificate delle stanze;

Si ritiene che gli abusi commessi siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente nel comune di Porto Empedocle e può essere applicato l'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico per l'Edilizia" e in particolare all'art. 3 comma 5 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380",

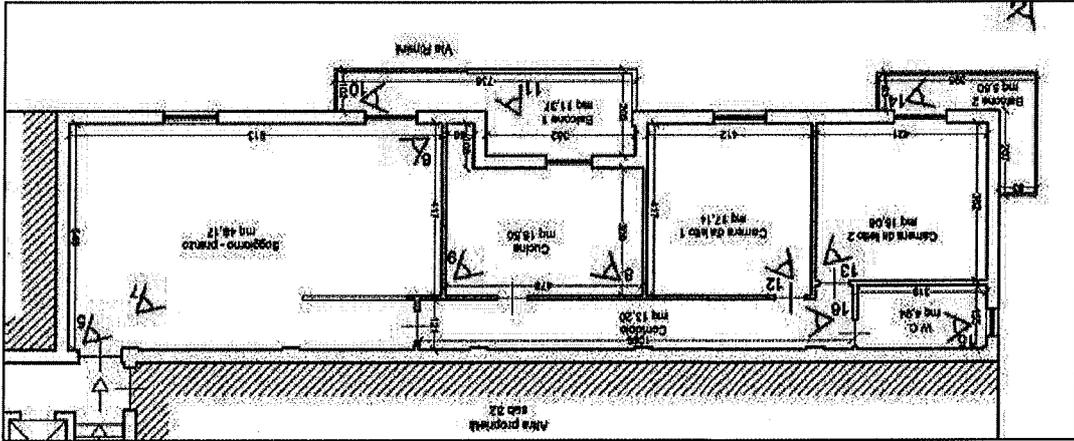
Pertanto i costi per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di alcun titolo urbanistico possono essere regolarizzati con la presentazione di una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) al comune di Porto Empedocle con il pagamento della sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016.

Sanzioni amministrative pari a: € 1.000,00

Presunti spese tecniche pari a: € 1.000,00



Pianta piano tipo – Nulla Osta per esecuzione lavori edili n 841 del 19/09/1963



Pianta piano non - Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU

3.3.2 Conformità catastale:

Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per l'immobile in esame, aveva evidenziato la non conformità catastale per quanto concerne la distribuzione degli spazi, confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo in data 19/09/2019, con la planimetria presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento con data di presentazione del 02/05/1989.

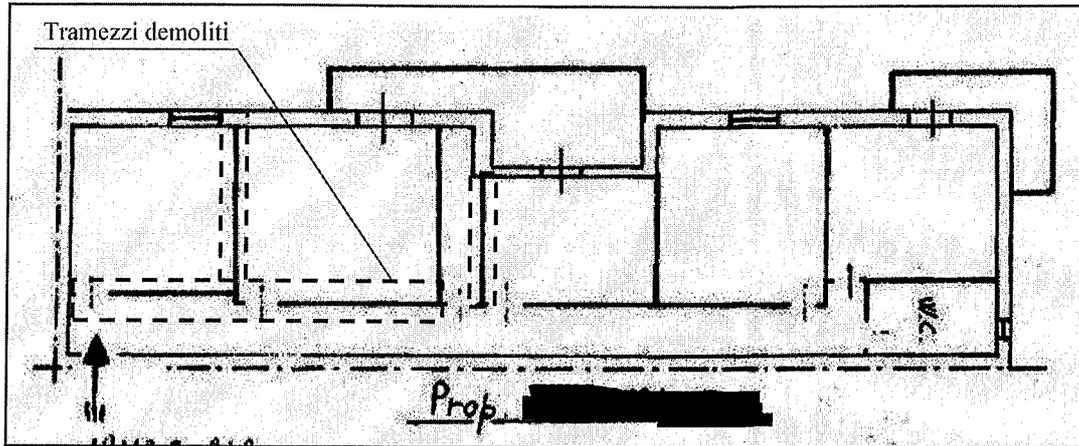
Uno dei quesiti del G.I. posto, al CTU, è quello di eseguire le variazioni di aggiornamento dei dati catastali che fossero necessarie in caso di difformità della planimetria catastale dell'immobile oggetto di Esecuzione forzata, e le operazioni di regolarizzazione catastali portate a termine dal sottoscritto CTU consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni (con procedura Docfa).

L'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di atto di aggiornamento "Pratica Docfa per variazione" inviata dal CTU ha rilasciato giusta "Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione" del 05/02/2020 e prot. di accett. AG0006867 per "diversa distribuzione spazi interni".

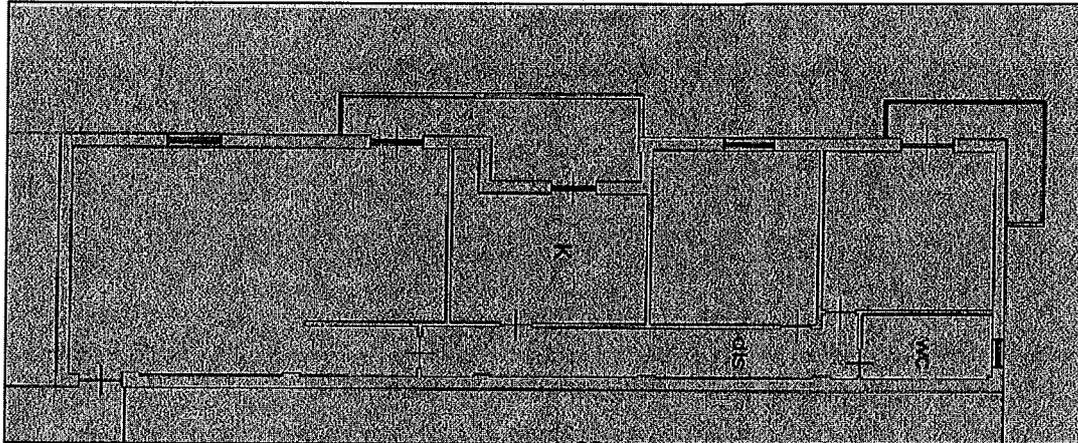
In seguito alla variazione catastale effettuata dal sottoscritto, la planimetria presente in atti l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento è conforme.

I presunti Costi: € 0,00





Planimetria catastale in 02/05/1989



Planimetria catastale aggiornata in data 05/02/2020

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 306,00
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
 Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 678,66

5. STORIA DEL BENE:

5.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 13/09/1989 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] in data 13/09/1989, Repertorio n 256333 trascritto ad Agrigento in data 18/09/1989 ai nn. 17841/16076.

5.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 26/05/1965 al 13/09/1989			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Note: Atto di compravendita in data 26/05/1965, Repertorio n 113.971 registrato ad Agrigento in data 01/06/1965 al n. 2746, da potere di [REDACTED]



5.3 Storia catastale:

Dal 06/02/2020 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
22	403	31	1	A/3	3	6,5 vani	Totale: 141 m ² Totale escluse aree scoperte**: 136 m ²	€ 247,90	<i>Diversa distribuzione degli spazi interni del 03/02/2020 prot. AG0006867</i>

Indirizzo: via Siracusa n. 12 piano: nono

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 09/11/2015 al 06/02/2020									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
22	403	31	1	A/3	3	6,5 vani	Totale: 140 m ² Totale escluse aree scoperte**: 134 m ²	€ 322,27	<i>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>

Indirizzo: via Siracusa n. 12 piano: nono

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
22	403	31	1	A/3	3	6,5 vani		€ 322,27	<i>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</i>

Indirizzo: via Siracusa n. M piano: nono

Dal 18/10/1989 al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
22	403	31	1	A/3	3	6,5 vani		L 1.599	<i>Variazione nel classamento del 18/05/1989</i>

Indirizzo: via Siracusa n.M piano: nono

Dal 03/03/1989 al 18/10/1989									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
22	403	31	1	A/3	3	6,5 vani		L 1.599	<i>Variazione del 03/03/1989 planimetria mancante in busta classamento del 18/05/1989</i>

Indirizzo: via Siracusa piano: nono

Da impianto meccanografico al 03/03/1989									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
22	403	31	1	A/3	3	6,5 vani		L 1.599	<i>Impianto meccanografico</i>

Indirizzo: via Siracusa piano: nono

6. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti presso il Comune:

6.1 Nulla Osta per esecuzione lavori edili n 841 del 19/09/1963 rilasciata ai sig.ri [redacted] e [redacted] "per essere autorizzato a costruire una casa per abitazione composta di p.t. e nove elevazioni".

6.2 Certificato di Agibilità del 26/05/1965 rilasciata dal Comune di Porto Empedocle ai sig.ri [redacted] [redacted] ove si dichiara "E' abitabile la palazzina sita in via Siracusa priva di numero civico".

7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, e in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione è stata attribuita la classe "G" di efficienza energetica e con una Prestazione Energetica pari a: EPgl,nrem = 234,63 kWh/m² anno. Una copia dell'APE è stata trasmessa telematicamente al CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana in data 13/02/2020 con l'attribuzione del codice ID: 672909.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 22 particella 403 sub 31, ricade in zona omogenea B1 - nel P.R.G.V. del comune di Porto Empedocle.

9. Descrizione del cespite al punto A

Appartamento residenziale sito in Porto Empedocle (Agrigento) via Siracusa n° 12, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22 mappale 403 sub 31 piano nono.

Il cespite si trova a ovest della città di Porto Empedocle ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto all'ultimo piano di un condominio provvisto di ascensore.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con il sub 30 e a est in parte con il sub 32 e in parte con il corpo.

Posto al piano nono ed è composto da soggiorno/pranzo, corridoio, cucina, due stanze da letto, un wc oltre a due balconi e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 153,04 con un'altezza utile di ml 3,10.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno - pranzo	Sup. netta	49,17	1	49,17
Cucina	Sup. netta	15,50	1	15,50
Camera da letto 1	Sup. netta	17,14	1	17,14
Camera da letto 2	Sup. netta	16,08	1	16,08
W.C.	Sup. netta	4,94	1	4,94
Corridoio	Sup. netta	13,20	1	13,20
Balcone 1	Sup. netta	11,37	0,5	5,69
Balcone 2	Sup. netta	5,60	0,5	2,80
Sup. totale netta		133,00		124,52

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: continua a trave rovescia, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: sufficiente

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficiente.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., presenza di ascensore.

Solai:

tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: piana, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: pessime (necessita di manutenzione straordinaria urgente).

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: sufficiente.

Soffitto:

materiale: intonaco di gesso, condizioni: pessime.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente con vetro singolo, materiale: metallo, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di gres, condizioni: sufficienti.

Porta di ingresso:

tipologia: anta battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico:

Sotto traccia, per dichiarazione della proprietaria: allaccio a Girgenti acque e accumulo in recipiente posto in terrazzo .

Elettrico:

Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

Citofono

Tipologia: audio, condizioni: scarse



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1 Criterio di Stima**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento al valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 380,00.

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: operanti nel Comune di Porto Empedocle.

12.2 Valutazione corpi**A. Immobile residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti: 380,00 €

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno - pranzo	49,17	380,00 €	18.684,60 €
Cucina	15,50	380,00 €	5.890,00 €
Camera da letto 1	17,14	380,00 €	6.513,20 €
Camera da letto 2	16,08	380,00 €	6.110,40 €
W.C.	4,94	380,00 €	1.877,20 €
Corridoio	13,20	380,00 €	5.016,00 €
Balcone 1	5,69	380,00 €	2.162,20 €
Balcone 2	2,80	380,00 €	1.064,00 €
	124,52		47.317,60 €

- Valore corpo:	47.317,60 €
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	47.317,60 €
- Valore complessivo diritto e quota:	47.317,60 €

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Immobile residenziale	153,04	47.317,60 €	47.317,60 €
		47.317,60 €	47.317,60 €

8.3 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:

7.097,64 €

Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

2.000,00 €

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

0,00 €

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario:

38.219,96 €

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti