

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 210/2014**
- **GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DR.SSA MARIA CULTRERA**

ALLEGATI

- **ALL. 1: RELAZIONE DI STIMA**

L'E.d.G.
Ing.  

**BENI IN AGRIGENTO (AGRIGENTO)
LOTTO 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Quota Proprietà**

Intera proprietà (1000/1000)

1.2 Tipologia Edilizia

Civile abitazione – Appartamento

1.3 Ubicazione

Piano 5° – Lato Ovest - di un fabbricato condominiale sito in Agrigento (Ag) Centro urbano – Via Garibaldi n. 152.

1.4 Catasto

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbano	142	274	33	A/3	4^	Vani 4,5	€ 255,65

1.5 Confini

Confina a sud con particella 274 sub 32 del medesimo stabile e con il ballatoio condominiale del lato ovest, sul quale insiste l'accesso; prospetta ad ovest sulla via Balli e ad est su pozzo luce condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due vani letto, bagno e piccolo ripostiglio e si presenta in condizioni di abitabilità con rifiniture, datate, ordinarie; le condizioni dello stato d'uso e manutentivo risultano discrete.

All'unità immobiliare si accede dal portone condominiale e, attraverso ampio atrio e scala condominiale, dal ballatoio di piano comune lato ovest. Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore.

Le caratteristiche generali della zona di ubicazione sono di centro urbano in ambito Centro Storico, nella sua zona periferica ad ovest delle zone centrali.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati in qualità di coniugi proprietari del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 15/06/2007 ai nn. 16582/4434 presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento, derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario a favore di *Deutsche Bank Mutui SpA* contro gli Esecutati coniugi, signori [REDACTED]
- Importo capitale : Euro 115.000,00 (centoquindicimila/00)
- Importo Totale Euro 207.000,00 (duecentosettemila/00)

4.2.2. Pignoramenti:

- [Procedura RGE 210/14] Pignoramento Immobiliare a favore di *Deutsche Bank Mutui SpA* contro Esecutato 1 con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 07/10/2014 ai nn. 17380/13627 a gravare sulla quota di 500/1000 della piena proprietà del bene immobile;
- [Procedura RGE 164/16] Pignoramento Immobiliare a favore di *Eurohome (Italy) Mortgages Srl* – Società Cessionaria della Società Mandataria *Deutsche Bank Mutui SpA* - contro Esecutato 2 con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12/08/2016 ai nn. 12867/10934, a gravare sulla quota di 500/1000 della piena proprietà del bene immobile.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Patti Proibitivi nascenti dall'atto redatto in Notaio Giuseppe Saieva di Aragona - Rep. N. 19487/7706 del 15.11.1988 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 19580/17178 in data 16.11.1988, a favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane – Gestione Credito Fondiario con sede in Palermo.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Risulta effettuato, tra le superfici utili interne dell'appartamento, l'accorpamento di una porzione superficiale in origine appartenente al ballatoio condominiale che, a partire dal vano scala comune, consente, in modo analogo per ciascun piano, l'accesso agli appartamenti, nel caso in esame, appartenenti all'ala ovest dello stabile condominiale. In dettaglio risulta effettuato l'accorpamento di una superficie utile di mq 3,40 circa, quindi sottratta al ballatoio condominiale mediante la realizzazione di un tramezzo, di lunghezza di metri 1,95 e di altezza pari all'interpiano, sul quale è stato collocato il nuovo portoncino di accesso all'u.i. ed altresì posizionata la caldaia murale a servizio dell'u.i., alimentata a gas metano.

Per quanto sopra deve escludersi la regolarità urbanistica ed edilizia dell'appartamento staggito per

ampliamento abusivo di superficie utile e incremento di volumetria dell'unità immobiliare con porzione abusiva che insiste su area che si appartiene alle aree comuni di proprietà condominiale, sulla quale gli esecutati non hanno alcun titolo esclusivo.

L'irregolarità non può essere sanata e dev'essere necessariamente eliminata, eseguendo lavori edilizi atti a ricondurre l'unità immobiliare alla sua originaria costituzione planivolumetrica, che possono sommariamente indicarsi come segue: Smontaggio caldaia murale e modifica impianto termoidraulico – Smontaggio portoncino d'ingresso all'appartamento - Demolizione di tramezzatura – Realizzazione di muratura in laterizi forati e ricollocazione di portoncino d'ingresso.

I presumibili costi della regolarizzazione urbanistico/edilizia, secondo i correnti prezzi di mercato, possono indicarsi come da seguente prospetto:

• Costi degli interventi di regolarizzazione urbanistico - edilizia	€ 5.000,00
• Spese tecniche pratica amministrativa Comune di Agrigento per l'esecuzione degli interventi edilizi di regolarizzazione urbanistico - edilizia e Direzione dei lavori	€ 2.500,00
Totale oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia	€ 7.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

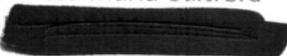
Sono state riscontrate le seguenti difformità: mancato allineamento tra la planimetria registrata agli atti del catasto urbano di Agrigento e lo stato di fatto, sia attuale, sia quello che dovrà risultare a seguito della realizzazione degli interventi di regolarizzazione urbanistico edilizia dell'u.i. Dovrà procedersi, successivamente alla detta regolarizzazione, alla registrazione dell'effettiva distribuzione interna dei locali con presentazione di Pratica catastale Docfa presso l'Agenzia del territorio di Agrigento.

• Costo della regolarizzazione catastale	€ 500,00
Totale oneri di regolarizzazione catastale	€ 500,00

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Successivamente alla realizzazione degli interventi di regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare pignorata e coerentemente all'aggiornamento catastale di distribuzione degli ambienti interni, potrà e dovrà procedersi alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), così come previsto dal 3° comma dell'art. 6 del D.Lgs 192/05, come sostituito dall'art. 6 della legge n. 90 del 3/08/13.

• Costo della redazione dell'APE	€ 500,00
Totale oneri di redazione APE	€ 500,00

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Maria Cultrera
Esperto del Giudice: 

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1	Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile	€ 220,00
6.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
6.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 275,83

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**7.1 Provenienza del bene:**

Atto di compravendita in Notaio Giuseppe Saieva di Aragona del 01/11/1988 Rep. 19701/7661 contro [REDACTED] iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 16700/19024 il 07/11/1988.

8. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna

Descrizione Lotto 001

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano 5° di un fabbricato condominiale di complessive otto elevazioni fuori terra, sito in Agrigento via Giuseppe Garibaldi n. 152, identificata in Catasto urbano di Agrigento al foglio di mappa 142, particella 274 sub 33, catastali vani 4,5, Categoria A/3, Rendita € 255,65.

Il piano terra dello stabile comune è costituito da magazzini nei quali sono ospitate alcune attività commerciali non rumorose o garage/depositi.

All'unità immobiliare pignorata si accede attraverso ampio atrio e scala condominiale, oltre ballatoio di piano comune lato ovest; il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due vani letto, bagno e piccolo ripostiglio.

La complessiva superficie vendibile è determinata in complessivi mq 89,70 ottenuti a seguito degli interventi di regolarizzazione urbanistico/edilizia. Di tale superficie vendibile mq 1,70 sono costituiti da superficie convenzionale esterna dell'unico balcone che insiste sul prospetto ovest.

Le finiture sono ordinarie; le condizioni dello stato d'uso, conservativo e manutentivo sono discrete e l'unità immobiliare risulta fornita di tutti gli impianti, funzionanti e regolarmente in uso, idrico, elettrico e di climatizzazione invernale con elementi radianti in alluminio alimentati mediante caldaia murale a gas metano, così come il punto cottura. Gli infissi, di datata fattura, sono in alluminio preverniciato con vetro camera. Sufficienti risultano i parametri di aero-illuminazione degli ambienti.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato condominiale del quale fa parte l'unità immobiliare ricade all'interno del perimetro del Centro Storico di Agrigento, urbanisticamente soggetto alle norme dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con decreto Assessorato T.A. della Regione Siciliana 23/09/2007. Il detto fabbricato è individuato con "Isolato 202" in relazione al quale sono consentiti gli interventi edilizi di "Ristrutturazione edilizia a carattere intensivo" di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del detto P.P.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Superficie Residenziale	Superficie reale lorda	91,40	1,00	91,40
Balcone ovest	Superficie reale lorda	5,70	0,30	1,70
Accessori	Superficie reale lorda	0,00	--	0,00
	Superficie reale lorda	97,10	--	93,10
Riduzione di superficie per la regolarizzazione degli abusi insanabili				3,40
Totale Superficie commerciale				89,70

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1. Criterio di Stima**

Sintetico - comparativo

9.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie di intermediazione immobiliare di Agrigento; Osservatorio Quotazioni Immobiliari OMI di Agrigento; Siti web specializzati compravendite immobiliari on-line.

9.3. Valutazione corpi**Lotto 001: Appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Superficie Residenziale	89,70	800,00	71.760,00
Valore complessivo dell'intero			71.760,00
Valore complessivo diritto e quota			71.760,00

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Maria Cultrera
Esperto del Giudice 

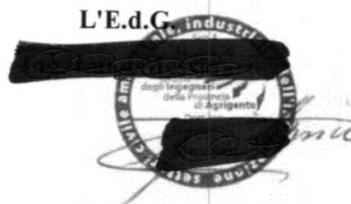
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

• Riduzione percentuale del valore complessivo pari al 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	€ 10.764,00
Totale riduzione percentuale	€ 10.764,00
• Spese tecniche complessive di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 8.000,00
• Spese tecniche di redazione della certificazione energetica	€ 500,00
• Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuno
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Totale detrazioni	€ 8.500,00
Totale riduzioni e detrazioni	€ 19.264,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

- VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E DI REDAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA A CARICO DELLA PROCEDURA IN CIFRA TONDA. € 61.000,00
[Euro sessantunomila/00]
- VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, CATASTALE E DI REDAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA A CARICO DELL'ACQUIRENTE IN CIFRA TONDA. € 52.500,00
[Euro cinquantaduemilacinquecento/00]

Agrigento, Settembre 2017



Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Maria Cultrera
Esperto del Giudice [redacted]