
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000019/13**

Giudice Dr.

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da DPR 602/1973 ai sensi dell'art. 77 a favore di

., contro

, proprietà per la quota di 1/2 ciascuno,

a firma di in data 06/07/2005 ai nn.
4210/2005 di rep.
iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 23/07/2005 ai nn.
18479/5131
importo ipoteca: €. 4.500,90

(Allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: -Appartamento in Agrigento via Iacono (già via Nathan),
posto al sesto ed ultimo piano mansardato, identificato in Catasto al fg. 127 part.lla
310 sub 17.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

contro

, proprietà per la quota di 1/2 ciascuno a firma di
Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 24/01/2013 ai nn.
208 di rep.

Trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 27/02/2013 ai nn. 4406
reg. gen. e nn. 3754 reg. part.

-(Allegato di Cancelleria).

Riferito limitatamente a: -Appartamento in Agrigento via Iacono (già via Nathan),
posto al sesto ed ultimo piano mansardato, identificato in Catasto alla partita
21565, fg. 127 part.lla 310 sub 17.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Completamento Pratica in Sanatoria
ai Sensi della Legge 47 del 28-02-85 avente protocollo n. 71374/4T del 21-10-
1986.

Pratica n. 5249.2/86 regolarizzabile mediante **Concessione Edilizia in Sanatoria
(Art. 13 L 28/2/85, n.47).**

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune
di Agrigento, riferito limitatamente al piano sesto dell'edificio ubicato ad
Agrigento in via Nathan, distinto in catasto al foglio 127 particella 708 sub 17.

**Spese tecniche, Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; Valori
bollati; Oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 5.000,00**

Oneri totali: € 5.000,00

Riferito limitatamente a: -Appartamento in Agrigento via Nathan n°16, posto al
sesto piano, identificato in Catasto al fg. 127 part.lla 708 sub 17.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Diversa distribuzione degli spazi interni.*

Regolarizzabile mediante: Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°16).**

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile **Appartamento** per civile abitazione ubicato in via Nathan civico 16 ad Agrigento, posto al piano sesto, *distinto in Catasto al fg. 127 part.lla 708 sub 17.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU, in seguito agli esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, sono consistite nella presentazione di una "**Pratica Docfa in Variazione**" resasi necessaria a seguito della *Diversa distribuzione degli spazi interni.*

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito della presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 24-07-2013, prot. n. AG0116516 cod. di riscontro 000A4P637, **rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** per l'unità immobiliare censita al fg. 127 part.lla 708 sub 17, via Nathan n°16, piano 6, -cat. A02, cl. 02, Cons. 7 sup. cat. 170, rendita €. 433,82

(allegato n°14, 15 e 16)

Riferito limitatamente a: -Appartamento in Agrigento via Nathan n°16, posto al sesto piano, identificato in Catasto al fg. 127 part.lla 708 sub 17.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Coniugi

, proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con , proprietà

500/1000 in regime di comunione dei beni con .

Proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di vendita a firma di notaio in data 28/03/1989 ai nn. 21829 di rep. e 8246 di racc. registrato ad Agrigento in data 03/04/1989 ai nn. 1409-1V, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 27/04/1989 ai nn. 8169/7324

(vedi atto di vendita n°7)

Riferito limitatamente a: -Appartamento in Agrigento via Iacono (già via Nathan), posto al sesto ed ultimo piano mansardato, identificato in Catasto alla partita 21565, fg. 127 part.lla 310 sub 17.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 5249.2 in Sanatoria per lavori di Costruzione di un fabbricato ubicato ad Agrigento in via Nathan n°16, Quadrivio Spina Santa, individuato in Catasto al foglio 127 part.lla 310 sub 14, 16, 17; Intestata a

, -presentata in data 21/10/1986- n. prot. 71374/4T, n° progres.0714046709 **(allegato n°19 e 20 ed atto di compravendita allegato n°7)**

Si fa presente che l'Appartamento distinto in catasto al foglio 127 particella n. 708 sub 17, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto è stata solamente presentata dal costruttore sopra generalizzato il MOD. 47/85 Domanda in Sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tab. allegata alla Legge n. 47 del 28-02-1985, tale Domanda è stata VOLTURATA ai signori in data 01-06-2010 è corrisponde alla Pratica Edilizia N°5249.2.

Si può evincere dalla planimetria Catastale che riporta quale data di presentazione della regolarizzazione presso il Catasto di Agrigento il **01-09-1989**, la suddivisione interna dell'appartamento.

Inoltre relativamente al suddetto immobile il sottoscritto C.T.U. ha consultato i registri relativi le Concessioni Edilizie in Sanatoria, presso l'UTC del comune di Agrigento ed ha riscontrato, che agli atti dell'Ufficio non sono presenti carteggi relativamente il suddetto immobile, ma solo indicazioni negli archivi Computerizzati.

Riferito limitatamente a: -Appartamento in Agrigento via Nathan n°16, posto al sesto piano, oggi identificato in Catasto al fg. 127 part.lla 708 sub 17.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato ad Agrigento (Agrigento) in via Nathan.

Composto da un ingresso-soggiorno da cui si accede alla zona pranzo con locale cucina, un piccolo disimpegno immette in un wc ed un ripostiglio. Alla sinistra della zona d'ingresso troviamo un disimpegno dove si affacciano due camere da letto ed un wc.; tramite una scala a chiocciola si accede ad un vano mansardato uso ripostiglio, **(foto dalla n°1 alla n°16).**

Posto al piano sesto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **164,18**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

, proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni con

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni con

Foglio 127 mappale 708 subalterno 17, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7 vani, posto al piano sesto, - rendita: €. 433,82, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1.

Coerenze: l'appartamento confina a nord con la via Nathan, a sud ed ad est con area di pertinenza dello stabile, ad ovest con la part.lla 708 sub 16.

Note: **(allegato n°17)**

L'edificio è stato costruito nel 1983, ristrutturato nel 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 16, ha un'altezza interna di circa 2,80 ml.

(prima delle regolarizzazioni catastali effettuate dal ctu allegati n°8, 9, 10, 11, 12 a seguito delle Regolarizzazioni allegati n°13, 14, 15, 16, 17)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009. L'immobile è identificato in zona Spinasantà B1.5 -Aree comprese entro il vincolo di zona C del D.A. 23/12/68 "Grappelli" **(Allegato n°18)**

Norme tecniche ed indici: **-Spinasanta (B1.5)**

Ambito di applicazione

Si riferisce alla parte del rione di "Spinasanta" edificabile o resa edificabile con DA n°320 del 5.5.1993 (approvazione R.B. 90), compresa tra la zona C Grappelli e il PP IV a monte di "Spinasanta". La zona è caratterizzata da un diffuso disordine (viario, edilizio e funzionale) che ne rendono difficoltosa l'accessibilità e la fruizione.

Il Piano propone l'alleggerimento dei pesi edilizi ed il miglioramento della qualità insediativa.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO) Nuove Costruzioni (NC) Opere interne (OI) Manutenzione straordinaria (MS) Opere complesse (OC) Restauro e risanamento conservativo (RC) Opere minori (OM) Ristrutturazione edilizia (RE) Ristrutturazione urbanistica (RU) Demolizione e Ricostruzione (DR) L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml Piani N.Iff mc/mq Rc mq/mq Lm mqDc ml Df ml
13,0043,500,257005,0010,00

Funzioni associate

Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A Funzione abitativa (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 Funzioni terziarie diffuse di piccola dimensione.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani interrati e seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.

Interventi di Ristrutturazione Edilizia secondo quanto previsto dal RE.

Interventi di Demolizione e Ricostruzione tesi a favorire tipologie edilizie più adeguate al contesto urbano.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	164,18	1,00	164,18
	Sup. reale netta	145,43	1,00	145,43
	Volume reale	492,54	1,00	492,54
	Sup. reale lorda	164,18		164,18
	Sup. reale netta	145,43		145,43
	Volume reale	492,54		492,54

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
-------------------------	---

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) (Allegato n°22)	
Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di certificazione energetica, prevista sia dalla ex Legge 10/91 sia dal D. Lgs. 192/05 e s.m.i., il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza dell'impianto di riscaldamento . Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la classe "G" di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: E_{PI} = 174,90 KWh/mq anno . Si allegano le attestazioni contenenti tutte le specifiche tecniche energetiche dell'intero fabbricato e l'assegnazione della relativa classe energetica completa dell'allegato A, redatto ai sensi dell'articolo 5 comma 2 del D.M. 19/02/2007.	
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio Tecnico di Agrigento,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Immobiliare Tecnocasa, via Athenea

l'Agenzia Immobiliare Piazza Affari,

Mediafin, via Athenea

Agenzia Immobiliare Sant'Angelo, via Athenea

Castellana Servizi Immobiliari,

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Mediatori Locali.

8.3.**Valutazione corpi****A. appartamento**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°16)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona B1.5 Quadrivio Spinasantà ad Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 200.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 200.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 200.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°24)

Per quando riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 1.200,00** al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	164,18	€ 1.200,00	€ 197.015,99
- Valore corpo:			€ 197.015,99
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 197.015,99
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 197.015,99

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	164,18	€ 198.508,00	€ 198.508,00

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:

€ 29.776,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile risulta vendibile nella sua interezza.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 168.731,80

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'acquirente:

€ 163.731,80

Relazione lotto 001 creata in data 30/08/2013
Codice documento: E002-13-000019-001

il perito
Arch.