
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. R.G.E. 75/2012+141/2015

Giudice

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:



PREMESSA

Con decreto del 10.06.2016 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva riunita n. 75/2012+ 141/2015 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima degli immobili pignorati siti in Licata nel Viale Martiri della Libertà n. 23, distinti in catasto al foglio n. 110 particella 311 sub 2 e sub 5 (oggi sub 7 a seguito di variazione Docfa) per procedere alla vendita.

A seguito del giuramento di rito del 23.06.2016, ritirato il fascicolo della procedura ed esaminata la documentazione in atti, in particolar modo la relazione notarile per verificare la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, ha effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per potere rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che gli immobili pignorati sono un magazzino al piano terra e un appartamento al secondo piano. Entrambe le unità immobiliari appartengono ad un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra con piazzale e giardino pertinenziale di uso comune edificato su un lotto di terreno della superficie di mq. 570 (Ente Urbano in catasto) sita in Licata nel Viale Martiri della Libertà n. 23. La particella n. 311 del foglio 110 del comune di Licata identifica il fabbricato e il terreno di pertinenza sia al catasto terreni che al N.C.E.U.

Beni in Licata (AG) VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA', 23

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA
--

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito a Licata (Ag) nel Viale Martiri della Libertà n. 23

L'unità immobiliare è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione costruito nell'anno 1980 comprendente n. 2 magazzini e un'abitazione al piano terra e altri tre appartamenti ai tre piani soprastanti, dista circa 2600 m. dal centro città e circa 300 m. dal mare.



L'appartamento è composto da tre camere da letto, ampio salotto, cucina, bagno, doppio servizio, lavanderia, ripostiglio, ingresso e disimpegno centrale e si presenta in buone condizioni di rifinitura, di manutenzione e d'uso sebbene in alcuni ambienti si rende necessario eseguire lavori di tinteggiatura e la bonifica di alcune zone dei soffitti che si presentano ammolorati a causa di fenomeni di condensa. La sua superficie lorda complessiva comprensiva dei muri perimetrali è uguale a mq. 149,53 oltre ad un balcone avente superficie utile netta di mq. 13,16. La sua altezza utile netta è di m. 3,00.

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI :

A nome di _____, proprietà 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni.

Foglio 110, mappale 311, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/ 2, classe 3, superficie catastale 153, vani 7, P. 2°, - rendita : €.542,28

Coerenze: Confina con corte, giardino e scala condominiali, con appartamento al primo piano di proprietà _____ e al terzo piano con appartamento di proprietà _____.

B. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un deposito (autorimessa) sito a Licata (Ag) nel Viale Martiri della Libertà n. 23

L'unità immobiliare è al piano terra del medesimo fabbricato a quattro elevazioni cui appartiene l'appartamento descritto al precedente punto A sito nel Viale Martiri della libertà n. 23, dista circa 2600 m. dal centro città e circa 300 m. dal mare.

Allo stato attuale è utilizzata come locale deposito e autorimessa, comprende un servizio wc corredato di sanitari e impianti idrico ed igienico-sanitario. L'impianto elettrico esistente non è a norma di sicurezza, con cavi superficiali fissati alle pareti.

La sua costruzione risale all'anno 1980 ed è in discrete condizioni di rifinitura, di manutenzione e d'uso.

La sua superficie lorda complessiva comprensiva dei muri perimetrali è uguale a mq. 48,32.

La sua altezza utile netta è di m. 3,20.



IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI :

A nome di _____, proprietà 500/1000 in regime di separazione legale dei beni
e di _____, proprietà 500/1000 bene personale.

Foglio 110, mappale 311, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, superficie catastale
48 mq, P. T., - rendita: €.290,04.

Coerenze: Confina con corte, giardino e scala condominiali, con box al piano terra e con appartamento
al primo piano di proprietà _____ e con abitazione di proprietà _____.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

La zona è sub urbana denominata contrada Playa appunto perché copre una fascia urbanizzata che
si svolge parallelamente al mare dal quale dista appena trecento metri circa, è a carattere residenziale
e turistico con presenza di qualche edificio multipiano ed in gran parte di villini ad uno o due piani
fuori terra. Il traffico è normale e abbastanza scorrevole, è servita dai mezzi pubblici e non vi è
presenza di negozi e attività commerciali.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è attualmente abitato dagli stessi esecutati _____, coniugi
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e yyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyyy, mentre il locale
deposito autorimessa è nella disponibilità dei proprietari xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e
//////////////////////.

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 di assegnazione casa coniugale :
NESSUNA

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico : **NESSUNO**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso : **NESSUNA**



Sulla base della documentazione già presente agli atti dell'ufficio condono edilizio è stato attestato che alla data del 31/08/2016 per la definizione della pratica di condono edilizio è dovuta complessivamente la somma di **€. 3.999,21** di cui €. 3.186,43 a titolo di oblazione, €. 554,55 quale saldo del contributo per oneri concessori, €. 258,23 per diritti di segreteria. Vanno aggiunte le eventuali spese di registrazione, diritti per parere igienico sanitario e marche da bollo che ammontano presumibilmente a circa **€. 400,00**. Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato inoltre alla presentazione della documentazione integrativa che comprende : Nulla Osta Soprintendenza, Perizia giurata, Certificato di idoneità statica, Dichiarazione sullo stato dell'opera, Visura catastale, Autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura.

Dalla relazione di sopralluogo dei tecnici dell'ufficio di vigilanza e controllo del territorio datata 13 settembre 2016 risulta che successivamente alla data di presentazione delle domande di condono edilizio degli immobili sopracitati è stata realizzata la copertura a falde del fabbricato con struttura portante in travi di legno e soprastanti lastre ondulate in fibro cemento. Inoltre il vano di accesso al locale deposito autorimessa (sub2) ha subito una modesta riduzione di cm. 60 in altezza e la sostituzione dell'originario infisso con una porta basculante.

Dalle risultanze degli accertamenti espletati dall'ufficio tecnico sulla base della documentazione fotografica in atti viene dichiarato che la copertura è stata realizzata tra il 1987 e il 1997.

Detti abusi potevano essere regolarizzati beneficiando del condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994 oppure di quello successivo ai sensi dell'art. 32 del D.L. 269 del 2003 convertito nella legge n. 326 del 2003.

Poiché tali interventi sono stati eseguiti entrambi in assenza di titoli edilizi è stato ritenuto dai relatori che dovrà procedersi alla predisposizione del provvedimento repressivo che comporta la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

A parere dello scrivente, però, le opere potrebbero essere regolarizzate con la presentazione di una sanatoria amministrativa considerato che possono essere ricostruite munendosi di titolo edilizio dopo l'avvenuta demolizione.

Si considera pertanto una partecipazione pro quota alle spese per la regolarizzazione degli abusi commessi che si stimano sommariamente intorno a **€. 1.500,00**



SPESE :

Appartamento Sub7 (ex sub5) – Immobile A

- per definizione della pratica di condono edilizio: spese tecniche	€. 2.000,00
- per rilascio concessione edilizia:	€. 3.999,21
- per spese generali :	€. 400,00
Oneri totali parziali	€. 6.399,21

SPESE :

Locale deposito/autorimessa Sub2 – Immobile B (per la quota di ½)

- per definizione della pratica di condono edilizio: spese tecniche	€. 500,00
- per rilascio concessione edilizia:	€. 177,23
- per spese generali :	€. 200,00
Oneri totali parziali	€. 877,23

Oneri complessivi (1.500,00+6.399,21+877,23) = **€. 8.776,44**

Sono state riscontrate altresì le seguenti difformità : L'appartamento è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (APE). Regularizzabile mediante redazione del relativo documento.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal CTU ed allegato alla presente perizia in forza dell'incarico ricevuto. L'abitazione è risultata di Classe energetica D.



i. Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito degli accertamenti e dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e della restituzione grafica degli immobili pignorati è stato riscontrato che non esisteva rispondenza con le planimetrie catastali in quanto il magazzino al piano terra individuato in catasto con il sub 2 aveva subito una variazione consistente nella creazione di un servizio igienico, mentre l'appartamento al secondo piano è stato variato in quanto sul balcone è stato realizzato un piccolo vano adibito a lavanderia. Il sottoscritto CTU ha provveduto a presentare due atti di aggiornamento Docfa a seguito dell'incarico conferito dal Sig. Giudice. Il magazzino ha mantenuto lo stesso identificativo sub 2, mentre all'abitazione è stato attribuito il nuovo identificativo catastale sub 7.

b. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1.1 Attuali proprietari Appartamento al 2° piano sub7 (ex sub 5) - immobile A:

XX, proprietà 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni, in forza dell'atto di donazione a firma del notaio
XX in data 20/12/2002 Rep. n. 13135, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento il 15/01/2003 ai nn. 1150/1064.

5.1.2 Precedenti proprietari :

1. XXX proprietà per 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fino 14/10/1983;
XX proprietà per 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fino al 14/10/1983;



in forza dell'atto di vendita a firma del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data 30/01/1979 rep. n. 67880 registrato ad Agrigento il 14/02/1979 al n. 416, volume 182 trascritto ad Agrigento il 26/02/1979 ai nn. 3995/3722.

5.2.1 Attuali proprietari deposito/autorimessa al piano terra sub2 - immobile B:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 500/1000 in regime di separazione legale dei beni;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 500/1000 bene personale;

in forza dell'atto di donazione a firma del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data 20/12/2002 Rep. n. 13135, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento il 15/01/2003 ai nn. 1151/1065.

5.2.2 Precedenti proprietari :

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx, fino 14/10/1983;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx, fino al 14/10/1983;

in forza dell'atto di vendita a firma del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data 30/01/1979 rep. n. 67880 registrato ad Agrigento il 14/02/1979 al n. 416, volume 182, trascritto ad Agrigento il 26/02/1979 ai nn. 3995/3722.



**a. CARATTERISTICHE
DIMENSIONALI E
TECNICO-COSTRUTTIVE
DEGLI IMMOBILI.**

IMMOBILE A - Abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	7,74	1,00	7,74
Salotto	Sup. reale netta	32,20	1,00	32,20
Cucina	Sup. reale netta	17,16	1,00	17,16
Camera	Sup. reale netta	13,43	1,00	13,43
Camera	Sup. reale netta	11,55	1,00	11,55
Camera	Sup. reale netta	19,91	1,00	19,91
Bagno	Sup. reale netta	8,60	1,00	8,60
Doppio servizio	Sup. reale netta	5,69	1,00	5,69
Lavanderia	Sup. reale netta	1,38	1,00	1,38
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,16	1,00	3,16
Corridoio	Sup. reale netta	9,63	1,00	9,63
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		130,45		130,45
SUPERFICIE LORDA		149,53		
Balcone	Sup. reale netta	13,16	0,30	3,95
SUPERFICIE EQUIVALENTE NETTA TOTALE		130,45+3,95		134,40
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		130,45+13,16		143,61
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE		149,53+3,95		153,48



Caratteristiche strutturali :

<i>Strutture verticali</i>	le strutture verticali dell'intero fabbricato sono del tipo misto in muratura di conci di tufo arenareo e in cemento armato. In buone condizioni
<i>Copertura</i>	la copertura del fabbricato è a due falde con struttura portante in travi di legno e manto in lastre di fibrocemento. In buone condizioni.
<i>Scala condominiale</i>	Struttura in cemento armato e rivestimento in granito In buone condizioni.

Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:

<i>Infissi esterni</i>	alluminio preverniciato corredate di persiane in buone condizioni.
<i>Infissi interni</i>	In legno del tipo tamburato in buone condizioni.
<i>Pavimentazione interna</i>	in mattoni di ceramica in buone condizioni.
<i>Rivestimenti</i>	pareti bagno, doppio servizio e cucina con mattonelle di ceramica in buone condizioni.
<i>Impianti</i>	Idrico, elettrico, telefonico sottotraccia in buone condizioni, fognario ed igienico sanitario con recapito in pubblica fognatura comunale.

IMMOBILE B - Deposito (Autorimessa)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	37,80	1,00	37,80
W.C.	Sup. reale netta	4,04	1,00	4,04
SUPERIFICIE REALE NETTA TOTALE				41,84
SUPERIFICIE COMMERCIALE LORDA				48,32



Caratteristiche strutturali :

<i>Strutture verticali</i>	le strutture verticali dell'intero fabbricato sono in del tipo misto in muratura di conci di tufo arenareo e in cemento armato. In buone condizioni
<i>Copertura</i>	la copertura del fabbricato è a due falde con struttura portante il travi di legno e manto in lastre di fibro cemento. In buone condizioni.

Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:

<i>Infissi esterni</i>	porta basculante in lamiera zincata e porta metallica. In buone condizioni.
<i>Infissi interni</i>	in legno del tipo tamburato. In buone condizioni
<i>Pavimentazione interna</i>	in mattoni di cemento e scaglie di marmo In buone condizioni.
<i>Rivestimenti</i>	pareti w.c. con mattonelle di ceramica in buone condizioni.
<i>Impianti</i>	idrico sottotraccia in buone condizioni fognario ed igienico sanitario con recapito in pubblica fognatura comunale. Impianto elettrico con cavi liberi fissati alle pareti. Da adeguare.



a. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica n. d'ord. 149/16 rilasciato dal comune di Licata il 01/08/2016 ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, secondo il vigente P.R.G. approvato con D.A. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti, il terreno su cui insiste il fabbricato a cui appartengono gli immobili oggetto di procedura esecutiva individuato al foglio 110 particella n° 311 ricade nella **Sottozona CS1** (zona territoriale di nuovo insediamento stagionale a carattere estensivo).

VINCOLI :

-In parte è sottoposto a tutte le norme di tutela contenute nel Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 ricadendo entro la fascia dei 300 metri dalla battigia del mare, sottoposta a Vincolo Paesaggistico;

-E' soggetto alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Ambito 11-15, adottato con D.A. n. 7 del 29/07/2013 pervenuto con nota prot. 5671 del 04/02/2014.

Ricade in parte nell'area con livello di tutela 2 (contesto paesaggistico 38c) disciplinata dall'art. 20 e dall'art. 58 delle N.T.A.

Definizione: Zone territoriali di nuovo insediamento stagionale a carattere estensivo.

Modalità attuativa: Come per C1 (Mediante piani attuativi a carattere privato o pubblico).

Estensione minima della lottizzazione: 8.000 mq.

Indici urbanistici ed edilizi:

Ivf = 0.75 mc/mq.

h. max = 7.50 mt.

n. elevazioni f.t. = 2

Rc. = 0.20 mq/mq.



Distanze:

dai fabbricati	= 10.00 mt.
dai confini del lotto	= 6.00 mt.
dai confini stradali	= come da DM 1444/68 mt.
lotto minimo	= 1.000 mq.
Ip.	= 70 P/ha.

Destinazioni d'uso consentite: Residenziale e turistico-alberghiera.

Tipologie consentite: ville singole o accorpate - plessi alberghieri.

Note particolari: Ai fini della redazione dei P.A., le opere di urbanizzazione secondaria si intendono recepite, mentre le opere di urbanizzazione primaria vanno reperite in base al numero di abitanti da insediare nella misura di 10 mq. per abitante (7,50 verde, 2,50 parcheggi).

Per destinazione d'uso alberghiera il valore di Ivf, sarà aumentato del 20%.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea C.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

i. Criterio di stima

Il più probabile valore di mercato dei beni destinati alla vendita viene determinato con il metodo *sintetico comparativo parametrico* in cui il parametro è costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale lorda. Il metodo adottato è un metodo diretto che permette di conoscere il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha la stessa ubicazione o comunque assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato.

La valutazione dei beni da stimare viene espressa tenuto conto dell'andamento attuale del mercato



immobiliare che registra continuamente una significativa flessione attribuibile alla ormai nota crisi economica e finanziaria che scoraggia i potenziali acquirenti e pone i venditori in una posizione altalenante ed incerta tendente all'abbassamento dei prezzi di vendita.

In questi ultimi anni il mercato immobiliare è stato quasi fermo, ma da poco si è notata una timida ripresa delle transazioni, probabilmente dovuta all'abbassamento dei prezzi di vendita e forse anche ai tassi e alle condizioni applicate dalle banche concedenti i mutui immobiliari.

i. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicati nel primo semestre 2016.

ii. Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
A	Appartamento	153,48	720,00	110.505,60
B	Deposito/Autorimessa	48,32	350,00	16.912,00
Totale				€. 127.417,60 -
Si detrarre la quota di ½ sull'immobile B non facente parte della procedura di esproprio				€. 8.456,00
Valore complessivo del lotto				€. 118.961,60



i. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€. 17.844,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastali.	€. 8.776,44
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	NESSUNO
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	NESSUNA

ii. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura.	€. 101.117,36
Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente.	€. 92.340,92

XXXXX, 20.10.2016

Il CTU

