



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E. 62/2019

ELABORATO PERITALE

Creditore procedente
ISP OBG S.R.L.

Contro



Giudice
Dott.ssa Ragusa Beatrice

Tecnico Incaricato
Ing. Puglisi Settimo

C.F.: PGLSTM87T22A089E P.I. 02800150845
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento n. A1949
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Agrigento n.913

Con studio in Grotte (AG) via Orsini, 10
Tel/fax: 0922 945580
Cell: 3895871898
Email: puglisissettimo@alice.it
PEC: settimo.puglisi@ingpec.eu

PREMESSA

Con decreto del 09/09/2020 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Ragusa Beatrice consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n.62/2019 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima dell'immobile pignorato sito nel Comune di Agrigento.

A seguito dell'accettazione dell'incarico del 14/10/2020, è stato ritirato il fascicolo della procedura al fine di esaminare la documentazione. Pertanto esaminati gli atti del fascicolo, è stato effettuato il sopralluogo il 29/01/2021 per rilevare tutti gli elementi necessari per poter rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che l'immobile pignorato riguarda un appartamento adibito a civile abitazione sito ad Agrigento in via Regione Siciliana 116a.

Appartamento in Agrigento – via Regione Siciliana 116a

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

A. **Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Agrigento – via Regione Siciliana 116a.

L'unità immobiliare riguarda un appartamento al quarto piano di un fabbricato di cinque piani, ubicato nei pressi del Quadrivio-Spinasanta del Comune di Agrigento.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, solaio in latero cemento e tamponamenti in laterizio.

Al fabbricato si accede mediante un cancello esterno che garantisce l'accesso ad un cortile privato che consente appunto di raggiungere la porta di accesso del fabbricato.

Mediante la porta di accesso esterna è possibile accedere al vano scala che consente di raggiungere il piano quarto in cui vi è l'appartamento.

All'interno il fabbricato è provvisto di ascensore condominiale.

Il fabbricato in oggetto ha tre pareti che si affacciano verso l'esterno mentre una è confinante con unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato.

Mediante la porta d'accesso si arriva all'ingresso che dà su un grande salotto che a sua volta consente di raggiungere la zona giorno, in cui vi è cucina-soggiorno che dà l'accesso ad un'ampia terrazza esterna di proprietà esclusiva, e la zona notte in cui vi è un corridoio che dà sulla camera da letto, un bagno, una camera matrimoniale con bagno in camera.

L'appartamento internamente risulta rifinito, con pavimentazione parquet in legno tranne nei bagni che è realizzata in gres porcellanato, pareti rifinite con gesso scagliola, porte in legno, infissi in alluminio con vetrocamera e avvolgibili.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con tubazioni sottotraccia; per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia ubicata esternamente che alimenta i terminali costituiti da termosifoni.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento, comprensiva dei muri perimetrali, è uguale a mq.89,50 con un'altezza utile è di m. 2,70.

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

A nome di:

[REDACTED] proprietà per 1/2.

[REDACTED] proprietà per 1/2.

Foglio 118, Part. 856, Sub. 20, categoria in corso di costruzione, P.4.

Coerenze: Confina con proprietà [REDACTED]

Il fabbricato risulta completo e rifinito in ogni sua parte pertanto occorre procedere con l'aggiornamento catastale in quanto catastalmente è classificato in corso di costruzione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Il fabbricato, in cui vi è l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato nella via Regione Siciliana vicino alla zona Quadrivio-Spinasanta a due passi dalla stazione ferroviaria di Agrigento bassa e che consente di raggiungere in poco tempo il centro del Comune di Agrigento oppure di immettersi in pochi minuti sulla strada provinciale che consente di raggiungere le città limitrofe.

Pertanto, la zona anche se un po' decentrata consente di raggiungere in poco tempo uffici pubblici o privati, scuole, chiese, negozi, supermercati, farmacie, negozi, oppure di immettersi facilmente sulle strade di uscita del paese.

Inoltre la zona risulta totalmente urbanizzata con la presenza di numerosi fabbricati adibiti a civile abitazione, infatti in tale zona del territorio comunale negli anni si è verificato una notevole espansione con la costruzioni di nuovi fabbricati.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata dall'esecutato e titolare Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

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 provved.ti di 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*

1. Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 870 registro particolare n. 719 del 10/1/2006, a favore Comune di Agrigento, contro [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di scrittura privata per notar Claudia Gucciardo di Agrigento del 15/12/2005 repertorio n. 7132.
2. Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 11472 registro particolare n. 1474 del 25/5/2011 di euro 442.000,00, a favore Banca Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo n. 156, contro [REDACTED]
[REDACTED] quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, entrambi in regime di separazione dei beni e, in qualità di debitore non datore di ipoteca [REDACTED] in virtù di atto per notar Claudia Gucciardo di Agrigento del 19/5/2011 repertorio n. 15583. Mutuo fondiario di euro 221.000,00. Ipoteca su : intera proprietà dell'unità immobiliare in Agrigento, alla Via Regione Siciliana, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 856 sub. 20 natura C al piano 4.
3. Trascrizione provvedimento di assegnazione della casa familiare registro generale n. 954 registro particolare n. 845 del 17/1/2019, a favore [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Agrigento del 24/4/2015 repertorio n. 189/2015. Immobili interessati: unità immobiliare in Agrigento, alla Via Regione Siciliana n. 116/A, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 856 sub. 20 natura C al piano 4.

4.2.2 *Pignoramenti*

1. Verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6418 registro particolare n. 5539 del 24/4/2019, a favore Isp Obg Srl con sede in Milano codice fiscale 05936010965, contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] entrambi in regime di separazione dei beni, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Agrigento del 23/4/2019 repertorio n. 798/2019. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Agrigento, alla Via Regione Siciliana, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 118 particella 856 sub. 20.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Dalle indagini eseguite, dagli accertamenti effettuati, dall'atto di vendita e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico settore urbanistica del Comune di Agrigento, nonché dall'attestazione rilasciata dallo stesso è emerso che per l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta rilasciata una Concessione edilizia n. 104 del 21/12/2005 rilasciata alla [REDACTED]

I signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno presentato, con nota prot.39826 del 25/07/2011, una richiesta ai sensi dell'art.20 della L.R. 04/2003 per la realizzazione di una tettoia esterna nella terrazza, e successivamente hanno presentato comunicazione di fine lavori prot.60794 del 07/11/2011.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sono state riscontrate altresì le seguenti difformità:

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Agrigento non è stato possibile reperire la relazione tecnica e le piante dell'unità immobiliare allegata alla richiesta presentata con nota prot.39826 del 25/07/2011 (vedi dichiarazione di irreperibilità del fascicolo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento).

Dall'esame dei soli documenti presentati si desume che la tettoia esterna avente una superficie di circa 25 mq è stata realizzata con regolare concessione, ma non si può verificare la sua corretta ubicazione sulla terrazza vista l'assenza degli elaborati; mentre per quanto riguarda la distribuzione interna non è possibile verificare se sono state apportate modifiche rispetto agli ultimi elaborati progettuali presentati in quanto ad oggi risulta una differente distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare rispetto agli elaborati presenti nella concessione edilizia.

- L'appartamento è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (APE).
Regolarizzabile 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.*

4.3.2 Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La planimetria catastale non risulta presente in quanto l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione, pertanto occorre procedere con un atto di aggiornamento catastale.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 in forza atto di compravendita del 19/05/2011 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo rep.n.15582 racc.5577, trascritto ad Agrigento il 25/05/2011 ai nn.11471/8841 contro [REDACTED]

Precedenti proprietari :

1. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita del 21/12/2022 rep.82261/26070 rogato dal notaio Giuseppe Saieva, trascritto ad Agrigento il 15/01/2003 ai nn.1100/1014 contro [REDACTED]

6. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E TECNICO-COSTRUTTIVE DELL' IMMOBILE.

LOTTO 1 - Appartamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale mq	Coefficiente	Valore Equivalente mq
Ingresso/Salotto	Sup. reale netta	15,80	1,00	15,80
Cucina/soggiorno	Sup. reale netta	17,00	1,00	17,00

Bagno	Sup. reale netta	5,65	1,00	5,65
Corridoio	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,60	1,00	1,60
Camera	Sup. reale netta	11,00	1,00	11,00
WC	Sup. reale netta	5,70	1,00	5,70
Camera	Sup. reale netta	16,90	1,00	16,90
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		76,25		76,25
SUPERFICIE LORDA		89,50		
Balcone	Sup. reale netta	5,75	0,30	1,72
Tettoia esterna	Sup. reale netta	25,00	0,40	10,00
Terrazza esterna	Sup. reale netta	96,00	0,40	38,40
Locale accessorio terrazza esterna	Sup. reale netta	2,25	0,20	0,45
	Totale	129,00		50,57
SUPERFICIE EQUIVALENTE NETTA TOTALE		76,25+50,57		126,82
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		76,25+129,00		205,25
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE		89,50+50,57		140,07

Caratteristiche strutturali :

Strutture verticali

le strutture verticali dell'intero fabbricato sono realizzate con struttura intelaiata in cemento armato e solaio in latero cemento.

Copertura

la copertura del fabbricato è con tetto a falde.

Intonaco esterno

L'intonaco esterno è eseguito con strato di squadrate di malta cementizia, strato di rasante e strato decorativo finale.

Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:

Infissi esterni

Avvolgibili e finestre in alluminio e vetro camera, con avvolgibili esterne.

Infissi interni

Porte in legno.

Pavimentazione interna

Pavimentazione in parquet di legno.

Rivestimenti

Pareti squadrate con malta cementizia e gessate con gesso scagliola, mentre in corrispondenza di bagni e cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in gres ceramico.

Impianti

Impianto elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento con un caldaia esterna e termosifoni.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore generale del Comune di Agrigento, D.D.G. n°1106 del 28/10/2009, l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare ricade all'interno della Zona B – Sottozona B3.3 “Aree parzialmente edificate” caratterizzata da edifici a destinazione mista (residenziale e artigianale) densità attuale 2,3 mc/mq ed altezza degli edifici variabile tra 7,00 e 13,20 ml.

In tale zone vi è la presenza di lotti liberi sui quali gli interventi avverranno nel rispetto delle prescrizioni di volta in volta indicate nelle singole sub-aree in riferimento alle località interessate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il più probabile valore di mercato del bene destinato 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 consente di determinare 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 del bene 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.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicati nel primo semestre 2021.

8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
LOTTO 1	Appartamento	140,07	990,00	138.669,30

8.4 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. € 20.800,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente NESSUNO

Spese per aggiornamento catastale € 500,00

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

8.5 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. € 117.368,90

in C. T. € 117.368,00

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. € 117.868,90

in C. T. € 117.868,00

Grotte, 18.03.2022

