

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

G.E. dott.ssa Maria Cultrera

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 122/2016 R.G.Es.

Dobank S.p.A.

contro

ELABORATO PERITALE

Data: gennaio 2017

C.T.U.:

ing. Diego Li Calzi



Via Vittorio Emanuele, 345 - 92024 Canicattì (AG)
CELL.: 339 3231590 / 328 0151818
Fax: 1782711915
E-MAIL: inglic78@gmail.com - PEC: diego.licalzi@ingpec.eu



INDICE

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA	4
LOTTO UNICO - BENI IN AGRIGENTO, VIA GARIBALDI, N. 14	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
1.1. Corpo A	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
2.1. Descrizione della zona	5
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	6
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	8
7.1. Pratiche edilizie	8
7.2. Situazione urbanistica	8
8. GIUDIZI DI CONFORMITA'	10
8.1. Conformità al pignoramento	10
8.2. Conformità urbanistica ed edilizia	10
8.3. Conformità catastale	10
9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO A (paragrafo 1.1)	11
9.1. Descrizione dell'appartamento ad uso residenziale a piano secondo e terzo	11
9.2. Consistenza	12
9.3. Dotazioni condominiali	12
9.4. Caratteristiche descrittive	13
9.5. Certificazione energetica	15
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
10.1. Criterio di stima	15
10.2. Fonti di informazione	16
10.3. Valutazione dei beni	16
10.4. Adeguamenti e correzioni della stima	17
10.5. Prezzo a base d'asta del lotto	17
ELENCO ALLEGATI	17



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Maria Cultrera

Causa civile iscritta al n. 122/16 R.G.Es.

promossa da

Dobank S.p.A.

contro

████████████████████

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

A seguito nomina dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Cultrera, avvenuta con decreto del 09.08.2016, il sottoscritto ing. Diego Li Calzi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento con il n. A1913 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento, veniva convocato per il giorno 14.09.2016. In tale data, dinanzi al Cancelliere, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito.

Nel medesimo verbale di giuramento del 14.09.2016, veniva descritto l'oggetto dell'incarico, fissando altresì il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per la trasmissione della presente relazione alle parti.

Dopo aver prestato il giuramento di rito lo scrivente provvedeva ad acquisire copia (telematicamente) della documentazione contenuta nei fascicoli di causa, verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., consistenti nella certificazione notarile del 13.06.2016 a firma del Notaio Maria Angela Messina. In seguito il sottoscritto ha esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto, compresi diversi accessi presso i Pubblici Uffici di interesse, nonché l'accesso fisico al bene avvenuto in data 28.11.2016, giusto verbale di sopralluogo in pari data redatto **(All. 1)**.

In ultimo, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale che, al fine di garantire uniformità di stesura con la maggior parte delle perizie immobiliari, è stato sviluppato facendo riferimento all'impostazione dei capitoli previsti nel software gratuito scaricabile dal sito www.hestudio.com, adattandone e/o integrandone alcune parti per fornire più notizie possibili ai potenziali acquirenti. In ogni caso, nella redazione del presente elaborato peritale, si è fatto stretto riferimento alle disposizioni dell'Ill.mo G.E. di cui al verbale di giuramento ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..



BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

I beni oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, così come testualmente descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 25.05.2016 (trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31.05.2016 ai nn. 8438/7158), sono costituiti dai seguenti immobili:

- 1) *Appartamento sito in Agrigento, Via Garibaldi n. 14, 5.5 vani catastali, piano secondo e terzo, con sovrastante tetto di copertura; individuato in NCEU al F. 142 part. 1085 sub 6.*

LOTTO UNICO – BENI IN AGRIGENTO, VIA GARIBALDI, N. 14

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico**, formato dai beni oggetto della procedura esecutiva come di seguito identificati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1. Corpo A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo e terzo, sito in Agrigento, via Garibaldi n. 14, avente sup. commerciale di 128,00 mq.

- **Confini:** a nord ed est con mappale 1083; a ovest con mappale 1086; a sud con la via Garibaldi.
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. di Agrigento, foglio 142, part.IIa 1085 sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 122 mq, rendita € 267,01, indirizzo via **Giuseppe Garibaldi n. 14 piano 2-3** - intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Si allegano visura storica aggiornata, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale **(All. 2)**.

- **Ricostruzione catastale:** l'immobile come sopra identificato deriva direttamente dall'impianto meccanografico del 30.06.1987. Detto immobile è stato costruito su terreno censito in catasto al foglio 142, part.IIa 1085, ente urbano di are 00.94, così distinto giusto tipo mappale del 12.01.2004 per "CONFORMITA' MAPPA NCT – NCEU" (n. 41.1/2004)..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto della vendita, come sopra identificati, consistono in un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo e terzo, facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione avente quattro elevazioni fuori terra, sito in Agrigento, via Garibaldi n. 14. Detto fabbricato, risulta libero sui lati sud (via Garibaldi) e nord (cortile interno) e, da un punto di vista planimetrico, è caratterizzato da una forma rettangolare distorta secondo l'allineamento della via Garibaldi.



L'appartamento residenziale oggetto della vendita, si sviluppa sui piani secondo e terzo che risultano collegati attraverso una scala interna ad uso esclusivo; il piano secondo è invece raggiungibile sempre da una scala interna ma ad uso comune in quanto consente l'accesso anche all'unità immobiliare posta al piano primo di altra proprietà.

Il piano secondo è composto da un unico vano adibito a soggiorno oltre piccolo balcone sul lato sud prospiciente la via Garibaldi, mentre il piano terzo da cucina-pranzo, n. 2 ripostigli, corridoio, w.c. e n. 2 camere da letto, oltre ulteriore vano corrispondente in proiezione al corpo scale, anch'esso utilizzato in parte come ripostiglio e nel quale è alloggiata una scala a pioli per raggiungere il sottotetto.

Per maggiori dettagli sulla descrizione si veda il capitolo 9.

2.1. Descrizione della zona

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto è ubicato in zona centrale (centro storico) del comune di Agrigento, nelle vicinanze della Piazza L. Pirandello, avente carattere residenziale/commerciale, a traffico locale e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella figura riportata nella successiva pagina (fig. 1) viene meglio identificata la posizione della zona in esame all'interno del centro abitato, nonché quella dell'immobile all'interno della zona stessa, mentre nella tabella che segue vengono riportate le principali caratteristiche della zona cui si trova l'immobile oggetto della vendita, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti di maggiore rilevanza, per ciascuno dei quali vengono stimati i relativi livelli qualitativi con scala di valutazione da 1 a 10.

Caratteristiche di zona:

Caratteristiche	Descrizione	Livello qualitativo
Tipologia della zona	<i>Centrale, a carattere residenziale e commerciale, posta nelle immediate vicinanze della Piazza L. Pirandello</i>	★★★★★★★★★★ buono
Traffico e parcheggi	<i>Traffico locale piuttosto sostenuto, parcheggi scarsi.</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ scarso
Servizi	<i>Essendo vicino al centro della città, tutti i servizi risultano facilmente raggiungibili; nella vicina Piazza Pirandello vi è la sede del Palazzo Municipale. La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	★★★★★★★★★★ buono
Collegamenti	<i>Ubicato al centro della città; prossimo alla stazione ferroviaria. Proseguendo la via Garibaldi, si raggiungono le vie XXV Aprile e Dante Alighieri che consentono un agevole collegamento con il resto della città.</i>	★★★★★★★★★★ sopra la media
Immagine del quartiere	<i>La via Garibaldi risulta piuttosto stretta ed angusta. Nelle immediate vicinanze si trova Piazza Pirandello che rappresenta uno dei "cuori" della città.</i>	★★★★★★★★★★ sopra la media



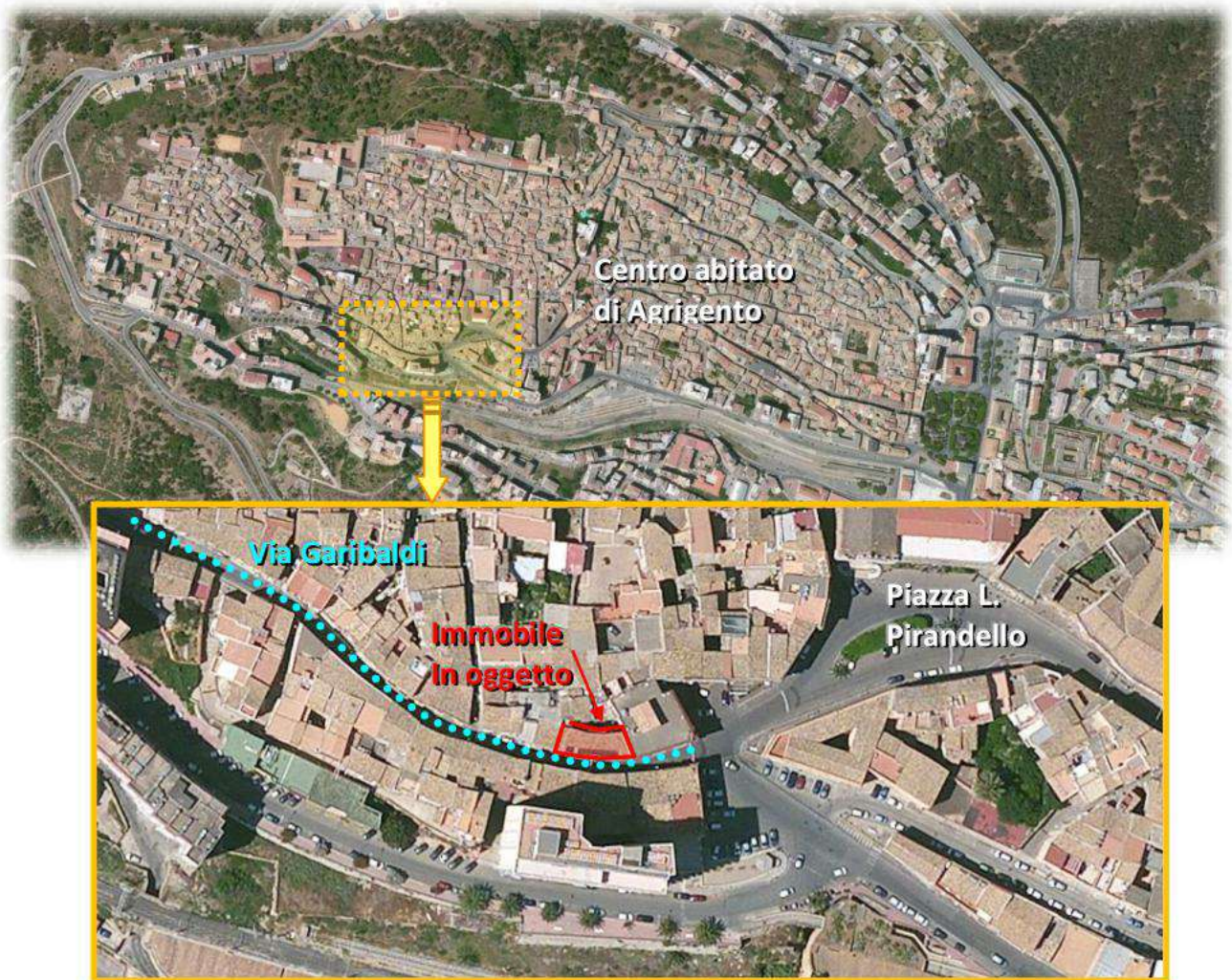


Fig. 1 – zona di ubicazione dell'immobile all'interno del centro abitato

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo (28.11.2016) i beni oggetto della vendita risultavano occupati direttamente dal debitore, in qualità di proprietario; in particolare l'appartamento era abitato dal nucleo familiare dello stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuno.



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

➤ **Iscrizioni:**

1) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (atto del 27.02.2004, ai rogiti del Notaio [REDACTED], numero di repertorio n. 8996/1664);

iscritta: all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13.03.2004 ai nn. 6138 R.G. e 1067 R.P.;

a favore di: [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

contro: [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

somma ipoteca: Euro 110.000,00;

somma capitale: Euro 55.000,00;

durata: 25 anni

riferita: esclusivamente a tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per la piena proprietà.

➤ **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

1) **Verbale di pignoramento immobiliare** (atto giudiziario del 25.05.2016 a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Agrigento, numero di repertorio 1478);

trascritto: all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31.05.2016 ai nn. 8438 R.G. e 7158 R.P.;

a favore di: [REDACTED], C.F.: [REDACTED] con sede in Verona;

contro: [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

riferito: esclusivamente a tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per la piena proprietà.

➤ **Difformità urbanistico-edilizie:** nessuna.

➤ **Difformità catastali:** nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

➤ **Spese fisse annue di gestione e manutenzione dell'immobile:** € 0,00

➤ **Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:** € 0,00

➤ **Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** € 0,00

➤ **Pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:** nessuno

➤ **Accertamento esistenza di censo, livello o uso civico:** dagli atti non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà, in virtù dell'atto di atto di compravendita del 27.02.2004 ai rogiti del Notaio [REDACTED] con repertorio n. 8995/1663.

➤ **Ulteriori avvertenze:** nessuna.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, gli immobili oggetto della vendita risultano intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (attuale proprietario per la quota di 1000/1000), così come si evince dalla seguente cronistoria.

- ✓ Oltre il ventennio e precisamente con atto di compravendita del 18.03.1988 ai rogiti del Notaio [REDACTED] con repertorio n. 75054, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28.03.1988 ai nn. 5454/4760, i coniugi [REDACTED] [REDACTED] (precedenti proprietari in regime di comunione dei beni), nati ad [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED] acquistavano dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] in regime di comunione dei beni con il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Agrigento, Via Garibaldi n. 14 ed annotato in catasto alla partita 14364, foglio 142, part.IIa 1085, sub. 6.
- ✓ Oltre il ventennio e precisamente con successione ereditaria legittima apertasi il 18.02.1991 in morte del sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, giusta denuncia n. 1036 - volume 521 registrata presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 29.07.1991 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20.05.1996 ai nn. 8456/7514, la quota di 500/1000 dell'immobile oggetto della presente procedura veniva devoluta, in ragione di 500/1000 ciascuna, in favore della sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata (moglie del *de cuius* e già proprietaria per la quota di 500/1000) e della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (figlia del *de cuius*); a tal riguardo, nella certificazione notarile del 13.06.2016 a firma del Notaio [REDACTED] si legge che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del summenzionato [REDACTED]
- ✓ Entro il ventennio e precisamente con atto di compravendita del 27.02.2004 ai rogiti del Notaio [REDACTED] con repertorio n. 8995/1663, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 13.03.2004 ai nn. 6137/4821, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (attuale proprietario) acquistava dalle sig.re [REDACTED] e [REDACTED] come sopra generalizzate (precedenti proprietari, cumulativamente per la quota di 1000/1000), la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche edilizie

Così come si evince dalla nota prot. n. 2161 del 23.11.2016 del Comune di Agrigento (**All. 4**), redatta a seguito di apposita richiesta dello scrivente C.T.U., per l'immobile in esame non risultano pratiche edilizie e/o istanze di condono edilizio agli atti dell'amministrazione; veniva altresì evidenziato che l'immobile è inserito in antico edificio del centro storico la cui realizzazione risale in epoca antecedente all'anno 1942.

7.2. Situazione urbanistica

Il fabbricato contenente le unità immobiliari in oggetto ricade in zona **A "Conservazione, risanamento**



e valorizzazione dei centri e nuclei storici” – sottozona “A.1 – Centro antico di Agrigento” del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Agrigento, nella sua stesura definitiva comprendente le modifiche conseguenti ai Decreti di approvazione D.D.G. n. 1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n. 760/2010 - D.D.G. n. 459/2010 - D.D.G. n. 538/2011; gli interventi consentiti ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi sono fissati all’art. 27 delle norme tecniche di attuazione del citato P.R.G., le quali risultano disponibili e consultabili direttamente dal sito internet <http://www.comune.agrigento.it/index.php/component/content/article/145-piano-regolatore-generale/2012-piano-regolatore-generale> . Per maggior chiarezza, nel proseguo viene riportato testualmente uno stralcio significativo del predetto art. 27.

Art. 27 – Zona A “Conservazione, risanamento e valorizzazione dei centri e nuclei storici”
... OMISSIS ...

Destinazioni d’uso ammesse e funzioni associate

Nella zona A potranno essere consentite le destinazioni di cui alla categoria A “Funzione abitativa” e le seguenti funzioni associate:

- attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere;
- studi e uffici professionali;
- attività di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e purché non in contrasto con l’utilizzazione residenziale della zona;
- istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie e sportive, a carattere pubblico o privato;
- attività ricreative e dello spettacolo;
- alberghi, pensioni e simili, purché vengano salvaguardati puntualmente i valori storici, artistici, tipologici e strutturali degli edifici da adibire a “ricezione turistica”. L’adeguamento di un’attrezzatura alberghiera in centro storico deve essere compatibile con la configurazione tipologica ed architettonica del manufatto e non è possibile incrementare la cubatura dello stesso né occupare spazi non edificati per sopperire alle esigenze funzionali.

Sottozona A1 – Centro antico di Agrigento

Finalità e obiettivi:

Si prevede la conservazione, il risanamento e la riqualificazione del complesso storico e dei margini che formano la collina di Agrigento.

La riqualificazione ha il duplice scopo della valorizzazione urbana e della rivitalizzazione sociale, da attuare mediante interventi tendenti a creare le condizioni per il ripopolamento, migliorando le condizioni abitative, la dotazione dei servizi primari e secondari, e prevedendo interventi finalizzati allo sviluppo economico.

Al suo interno non è consentita la costruzione delle aree attualmente non edificate (che verranno recuperate per servizi pubblici e parcheggi), né l’incremento dei volumi degli edifici esistenti, mentre è consentita la ricostruzione degli edifici di documentata origine storica (edifici realizzati anteriormente alla data del 1900 e andati distrutti).

Il risanamento si attua mediante interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e del relativo tessuto viario; dovranno essere conservati e valorizzati l’impianto stradale esistente, gli spazi esterni e interni degli edifici, le tipologie originarie, (salvo quanto di seguito specificato) e le forme aggregative dei complessi edilizi.

Nei settori urbani in cui risulta compatibile un certo grado di trasformazione, sono consentiti interventi per l’adeguamento strutturale e funzionale degli edifici, mediante recupero e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di rifunzionalizzazione del tessuto insediativo, soprattutto mediante il rafforzamento degli assi viari principali, l’incremento dei servizi privati “leggeri”, quali negozi, botteghe artigianali, uffici pubblici e privati di limitata estensione, studi professionali, strutture destinate alla popolazione non stanziale, quali pensioni, residences, case per studenti.

Al fine di ricollocare nel Centro Storico un certo numero di residenti, nei settori individuati dal Piano Particolareggiato saranno consentiti interventi di consolidamento statico, adeguamento funzionale delle reti e dei servizi tecnologici, opere di ristrutturazione edilizia con limitati aumenti di superficie (in ogni caso contenuti entro la sagoma e la cubatura esistenti), cambi di destinazione d’uso, nel rispetto delle tipologie e



delle caratteristiche architettoniche originarie, interventi di adeguamento agli standard di legge e alla normativa edilizia.

Comunque, le attività edificatorie saranno consentite nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato in corso di approvazione, esteso all'intero "Ambito" indicato nella Tav. di Zonizzazione 1:10.000 e dovranno essere sottoposte al parere preventivo della Soprintendenza di Agrigento.

In attesa della Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo di cui alla legge n.457/78; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riqualificazione e recupero dei contenitori edilizi per funzioni legate ad attività di formazione, tempo libero, e università.

Si precisa, inoltre, che il fabbricato in esame, oltre alla già evidenziata appartenenza al centro storico di Agrigento, non ricade in aree vincolate (V) o di rispetto (R) di cui all'art. 34 delle citate N.T.A. del P.R.G..

8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1. Conformità al pignoramento

A seguito dell'accesso fisico al bene, avvenuto in occasione del sopralluogo del 28.11.2016, nonché dalla visione della documentazione agli atti e di quella acquisita dallo scrivente durante le operazioni peritali, si può accertare che la descrizione fornita nel pignoramento (vedi pag. 4), con particolare riferimento agli identificativi catastali, risulta esatta ed idonea all'univoca individuazione dei beni stessi.

8.2. Conformità urbanistica ed edilizia

A causa della totale mancanza di pratiche edilizie e/o documentazioni progettuali agli atti del Comune di Agrigento (vedi § 7.1), relative al fabbricato cui fa parte l'appartamento in esame, non risulta possibile esprimere un giudizio ufficiale di conformità urbanistica ed edilizia.

Tuttavia, considerata l'ubicazione del fabbricato (nucleo storico), la tipologia costruttiva e lo stato conservativo, oltre che in riscontro alla nota prot. n. 2161 del 23.11.2016 del Comune di Agrigento (**All. 4**), può serenamente concludersi che il fabbricato sia stato costruito in data anteriore al 1942 (anno a partire dal quale fu introdotto l'istituto della licenza edilizia) e comunque certamente in epoca antecedente il 01.09.1967, sicché l'unità immobiliare, di fatto, può ritenersi legittima sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Si precisa, per scrupolo di esposizione, che una piccola porzione del corridoio del piano terzo (circa 3,50 mq) è caratterizzato da un'altezza utile di circa 2,30 cm, dunque leggermente inferiore a quella minima di 2,40 cm prevista per tali ambienti dal regolamento edilizio vigente di Agrigento.

Infine, si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto della vendita risulta priva di certificazione di agibilità e/o abitabilità.

8.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo esperito dallo scrivente (28.11.2016) e sulla base della documentazione agli atti, non è stata riscontrata alcuna difformità da un punto di vista catastale.



Infatti, le uniche difformità riscontrate, peraltro lievissime e poco significative, sono quelle legate ad una non perfetta rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto così come rilevato dallo scrivente: si tratta di differenze poco rilevanti, in parte anche fisiologiche a causa dei "fuori squadra" che caratterizzano gran parte degli ambienti, che ai fini catastali risultano irrilevanti (non determinano variazioni di rendita) e quindi tali da non necessitare l'aggiornamento della planimetria catastale, come chiarito dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate.

9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO A (paragrafo 1.1)

9.1. Descrizione dell'appartamento ad uso residenziale a piano secondo e terzo

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo e terzo di un fabbricato sito in Agrigento, via Garibaldi n. 14, di antica costruzione ed avente complessivamente quattro elevazioni fuori terra. Detto fabbricato, risulta libero sui lati sud (via Garibaldi) e nord (cortile interno) ed è stato realizzato con struttura portante in muratura e finiture generali esterne notevolmente deteriorate (**All. 3, foto 1**). Complessivamente, il suo stato di conservazione può ritenersi appena mediocre, mentre per quanto riguarda la statica, alla data del sopralluogo esperito, per ciò che è stato possibile visionare, non sono stati riscontrati segni di cedimento o lesioni in genere.

Tornando all'appartamento oggetto della vendita, la descrizione che segue farà costante riferimento alla documentazione fotografica (**All. 3**) prodotta dallo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato in data 28.11.2016, la quale risulta preceduta da una pianta, anch'essa prodotta dallo scrivente, nella quale sono riportati i diversi punti di vista fotografici al fine di agevolarne la visione e consentire la corretta e completa valutazione dell'appartamento.

L'appartamento risulta raggiungibile dalla via Garibaldi, attraverso un portoncino in legno di cui al civico n. 14 dal quale si accede al vano scala che risulta comune sino al piano secondo, atteso che consente l'accesso sia al piano primo di altra proprietà, sia al piano secondo oggetto della presente procedura esecutiva. Dal citato vano scale, quindi, si accede direttamente al piano secondo costituito da un unico vano adibito a soggiorno (**All. 3, foto 2**), il quale risulta dotato di porta-finestra sul lato sud che consente l'accesso ad un piccolo balcone di affaccio sulla via Garibaldi.

Da tale vano, attraverso una scala interna ad suo esclusivo (**All. 3, foto 3**), si raggiunge il piano terzo; in particolare, dalla predetta scala si accede, attraverso una porta di ingresso, ad un primo vano adibito a cucina-pranzo (**All. 3, foto 4**), dotato di porta-finestra con parapetto costituito da una ringhiera a filo di prospetto e, dunque, non aggettante. Da quest'ultimo vano si accede direttamente ad un corridoio (**All. 3, foto 11**) che consente l'accesso rispettivamente a:

- un vano adibito a ripostiglio-dispensa (**All. 3, foto 5**), posto nell'angolo nord-ovest del fabbricato e dotato di due finestre, una di piccole dimensioni sul lato ovest ed una più ampia sul lato nord;
- un vano corrispondente in proiezione al corpo scale, anch'esso attualmente utilizzato come ripostiglio (**All. 3, foto 6**), nel quale sono presenti dei gradini che consentono di raggiungere un



- piano ad una quota superiore ove è alloggiata una scala a pioli per raggiungere il sottotetto.
- un vano adibito a w.c. (**All. 3, foto 7**), avente pareti regolarmente rivestite con piastrelle in ceramica ed opportunamente attrezzato con sanitari ordinari, oltre accessori di finitura; detto vano risulta dotato di una finestra sul lato nord;
 - n. 2 vani adibiti a camera da letto (**All. 3, foto 8, 9**), tutti caratterizzati dalla presenza di porte-finestre esterne sul lato sud prospiciente la via Garibaldi caratterizzate da parapetti a filo di prospetto; in particolare, la camera da letto posta ad est, più ampia della prima, è caratterizzata dalla presenza di un'ulteriore finestra sul lato nord, nonché è dotata di un piccolo vano posto nell'angolo sud-est ed attualmente adibito a ripostiglio (**All. 3, foto 10**);

Per quanto concerne le altezze utili interne, si evidenzia che tutti gli ambienti di entrambi i piani hanno altezza variabili da 3,00 a 3,15 cm, ad eccezione della camera da letto più piccola del piano terzo caratterizzata dalla presenza di un controsoffitto che riduce l'altezza a circa 2,75 cm, nonché di una piccola porzione del corridoio sempre del piano terzo, ove l'altezza utile è di circa 2,30 cm.

9.2. Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stato fatto riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", nelle quali, per ciascuna destinazione immobiliare presente nella banca dati OMI, vengono codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale (intesa come somma di superfici principali ed accessorie tra loro omogeneizzate) ed il cui procedimento fa capo al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Ciò premesso, l'appartamento di che trattasi sviluppa una superficie commerciale pari a **128,00 mq**, così come desunta dal seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente (sup. commerciale)
Vani principali e accessori diretti - P.2°	Sup. lorda	30,00 mq	1	30,00 mq
Superfici di ornamento - P.2°	Sup. lorda	1,44 mq	0,30	0,43 mq
Vani principali e accessori diretti - P.3°	Sup. lorda	97,70 mq	1	97,70 mq
				128,00 mq *

* arrotondato al metro quadrato secondo D.P.R. 138/98

Ai fini della valutazione di tale superficie secondo i criteri sopra richiamati, è stato fatto riferimento alla pianta redatta dallo scrivente (**All. 5**) sulla base del rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo esperito, nella quale sono state altresì indicate le quotature e le superfici nette dei vari ambienti, al fine di fornire ulteriori informazioni utili ai potenziali acquirenti.

9.3. Dotazioni condominiali

Il fabbricato è dotato di scala comune con altra proprietà sino al piano secondo, ove vi è l'ingresso all'unità immobiliare oggetto della vendita; detta scala, accessibile dalla via Garibaldi attraverso un



portoncino in legno, ha caratteristiche analoghe a quelle della scala interna che collega i piani secondo e terzo dell'appartamento oggetto della vendita.

9.4. Caratteristiche descrittive

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le principali caratteristiche dell'appartamento residenziale in oggetto, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti qualitativi generali dello stesso, nonché delle varie componenti strutturali (estese all'intero corpo di fabbrica cui appartiene l'unità immobiliare), edilizie/costruttive ed impiantistiche, per ciascuna delle quali vengono stimate le relative condizioni con scala di valutazione da 1 a 10.

Requisiti qualitativi generali:

Componenti	Descrizione	Livello qualitativo
Esposizione	<i>Nord-sud</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media
Luminosità	<i>Appartamento libero sui lati nord e sud ove vi sono finestre che garantiscono a tutti gli ambienti interni l'apporto di luce naturale</i>	★★★★★★★★☆☆☆☆ sopra la media
Distribuzione interna	<i>Accesso diretto su soggiorno al piano secondo dal quale, attraverso una scala interna, si accede al piano terzo composto da vari ambienti collegati da corridoio</i>	★★★★★★★★☆☆☆☆ sotto la media
Livello di piano	<i>L'appartamento si sviluppa sui piani secondo e terzo.</i>	★★★★★★★★☆☆☆☆ sopra la media
Altezza di piano	<i>Variabile da 3,00m a 3,15 m; una piccola porzione del corridoio del piano terzo ha un'altezza utile di circa 2,30 m, mentre una camera d'letto sempre del piano 3° è controsoffittata con altezza di circa 2,75 m.</i>	★★★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Accessibilità	<i>Diretta dalla via Garibaldi attraverso un portoncino in legno dal quale si accede alla scala comune sino al piano secondo. Da questo, si accede al piano terzo con scala interna ad uso esclusivo. Mancanza di ascensore</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ mediocre
Stato di manutenzione generale del fabbricato	<i>Fabbricato in muratura, di antica costruzione (ante 1942) - finiture notevolmente deteriorate.</i>	★★★★☆☆☆☆☆☆ scarso
Stato di manutenzione generale appartamento	<i>Internamente rifinito con materiali e componenti di sufficiente qualità, tuttavia in parte deteriorati</i>	★★★★★★★★☆☆☆☆ sotto la media

Strutture:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti verticali	<i>In muratura</i>	★★★★★★★★☆☆☆☆ sotto la media
Solai	<i>Probabilmente in acciaio e laterizio</i>	★★★★★★★★☆☆☆☆ sotto la media
Balconi	<i>Unico balcone al piano secondo, con lastra di marmo poggiata su travi in acciaio.</i>	★★★★★★★★☆☆☆☆ sotto la media



Scale	Probabilmente analoghe ai solai e/o in muratura	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media
Copertura fabbricato	In legno con manto di tegole in coppi siciliani	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media

Componenti edilizie e costruttive:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Porte di ingresso	Portoncino in legno di accesso al piano secondo	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Infissi esterni	A battente in alluminio non a taglio termico e vetro singolo	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media
Infissi interni	In legno tamburato	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Pareti esterne	In muratura con spessori variabili di 40-60 cm; finitura esterna molto deteriorata	★★★★★☆☆☆☆☆ mediocre
Tramezzature interne	In muratura con laterizi forati e/o conci di tufo; presenza di muri interni con funzione portante	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Intonaci e finiture interne	Intonaco civile per interni e tinteggiatura finale in alcuni punti deteriorato; una camera da letto del piano terzo è dotata di controsoffitto deteriorato	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media
Rivestimenti	Il w.c. presente al piano terzo risulta rivestito con piastrelle di ceramica; rivestita anche la parete della cucina attrezzata con i relativi arredi e una parete del ripostiglio-dispensa	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Pavimentazioni interne	In parquet ad eccezione del w.c. pavimentato in gres ceramico. La scala interna è pavimentata in marmo.	★★★★★☆☆☆☆☆ buono

Impianti:

Tipologia	Descrizione	Conformità	Condizioni
Elettrico	Sottotraccia con tensione 220 V	conforme in parte	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media
Idrico	Allacciato alla rete comunale	conformità da verificare	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media
Fognario	Allacciato alla rete comunale	conformità da verificare	★★★★★☆☆☆☆☆ sotto la media
Igienico-sanitario	Il w.c. è arredato con sanitari classici	conforme	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Termico	Presenza di pompe di calore su alcuni ambienti;	-	★★★★★☆☆☆☆☆ mediocre
Climatizzazione	Presenza di pompe di calore su alcuni ambienti	-	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media
Citofono	citofono audio	conforme	★★★★★☆☆☆☆☆ nella media



9.5. Certificazione energetica

L'unità immobiliare risulta priva di attestato di certificazione e/o prestazione energetica. Pertanto, in ossequio al mandato ricevuto ed essendo regolarmente iscritto nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione Siciliana, il sottoscritto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (**Art. 6**) per l'immobile in oggetto, provvedendo contestualmente a trasmetterne copia al Catasto Energetico dei Fabbricati, con il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE.

In particolare, dalla redazione del suddetto APE, è emerso che l'appartamento in oggetto risulta essere di **classe E**, con **EPgl** (indice di prestazione energetica globale) pari a **186,9 kWh/mq anno**.



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. Criterio di stima

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo per la vendita all'incanto degli immobili pignorati è quello corrente di mercato. Infatti, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile prezzo che il bene realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): un procedimento è diretto (o sintetico comparativo) basato sulla comparazione, l'altro indiretto (o analitico), utilizzato in assenza di una o più delle condizioni necessarie all'uso del metodo diretto. In merito al reperimento ed utilizzazione dei dati primari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare.

Nel caso in specie, non si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo analitico (per capitalizzazione dei redditi), in quanto tale metodo risulta fortemente influenzato sia dalla determinazione delle spese in detrazione per il calcolo del reddito netto, sia soprattutto dalla difficoltà nel calcolo del saggio di capitalizzazione che, in molti casi, vanifica l'utilità del metodo stesso. Infatti, le stime per capitalizzazione dei redditi possono talvolta risultare estremamente aleatorie in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore di mercato.

Dunque, il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima, è il metodo sintetico-comparativo ove, per comparazione con immobili che abbiano caratteristiche



intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, si determina il valore commerciale dell'immobile, in funzione di un parametro (nel nostro caso i metri quadrati di superficie commerciale).

Va precisato che la scelta di tale criterio di stima risulta altresì giustificato dalla sussistenza, nel caso in specie, di una serie di condizioni di fondamentale importanza per la corretta applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo, ossia:

- vi è disponibilità di dati relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è stata accerta attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi);
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono molto recenti, vale a dire sono riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;
- si è in una situazione di ordinarietà, cioè l'immobile oggetto della stima e quelli assunti per la comparazione risultano non influenzati da particolari e/o eccezionali condizioni;
- il parametro tecnico utilizzato nella stima è uniforme sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

10.2. Fonti di informazione

Indagini presso agenzie immobiliari, personale conoscenza del mercato, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari locali.

10.3. Valutazione dei beni

A partire dalle suddette indagini di mercato ed in considerazione di tutte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione (in particolare è da considerare l'estrema vicinanza con Piazza Pirandello e, più in generale, con la zona centrale compresa tra la via Empedocle e la via Atenea), della sua vetustà, della distribuzione interna, delle caratteristiche costruttive generali e del suo stato di conservazione e manutenzione, fatte le necessarie considerazioni con particolare riferimento all'attuale andamento generale del mercato immobiliare per immobili simili nel Comune di Agrigento e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, tutto ciò considerato si è appurato che il valore medio di mercato di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, per ogni mq. di superficie commerciale, risulta pari a **520,00 €/mq**.

La superficie commerciale complessiva (vedi paragrafo 9.2) è di **128,00 mq**.

Pertanto si avrà: $128,00 \text{ mq} \times 520,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 66.560,00$ che rappresenta il valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.



10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante *misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*, al valore di mercato sopra stimato sarà applicata una decurtazione di € 9.156,00 così determinata:

- riduzione del valore del 5% 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, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.328,00;
- riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: € 3.328,00;
- riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione (vengono valutate forfettariamente alcune spese di manutenzione per ripristinare le zone maggiormente deteriorate): € 2.500,00;
- spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie (vedi § 8.2): € 0,00;
- spese di regolarizzazione delle difformità catastali (vedi § 8.3): € 0,00;

10.5. Prezzo a base d'asta del lotto

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta pari ad € 57.404,00. Pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto può essere assunto, in c.t., pari ad € 57.400,00 (Euro cinquantasettemilaquattrocento/00).

ELENCO ALLEGATI

- All. 1** Verbale di sopralluogo del 28.11.2016
- All. 2** Visura, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale
- All. 3** Documentazione fotografica
- All. 4** Nota prot. n. 2161 del 23.11.2016 del Comune di Agrigento
- All. 5** Pianta redatta dal C.T.U.
- All. 6** Attestato di Prestazione Energetica appartamento piano secondo e terzo
- All. 7** Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti

Tanto doveva per il gradito incarico ricevuto, ringrazia l'Ill.ma S.V. per il compito affidatogli e rimane a disposizione per quanto altro a seguire.

Canicatti, 03 gennaio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Diego Li Calzi

