

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 149/2021

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Vitalba Pipitone

Creditore precedente

OMISSIS

Contro

OMISSIS

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

Immobile residenziale sito in Canicattì via Senatore Sammartino n° 63 F
censito al Catasto Fabbricati al
foglio 68 mappale 645 sub 19 piano terzo e quarto

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



Beni in Canicattì (Agrigento) via Senatore Sammartino n° 63 F Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Appartamento residenziale sito in Canicattì (Agrigento) via Senatore Sammartino n° 63 F, censito al Catasto Fabbricati al foglio 68 mappale 745 sub 19 piano terzo e quarto dalla porta di accesso del corpo scala.

Il cespite si trova a sud-ovest della città di Canicattì è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al terzo e quarto piano di un immobile provvisto di ascensore.

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da cinque livelli fuori terra da ingresso civico n 63 F, mentre da via Fasci Siciliani è costituito da sette livelli fuori terra. Il condominio è composto da diciannove unità immobiliari di cui undici con destinazione a civile abitazione, quattro destinati a magazzini, tre destinati ad uffici e uno a negozio.

L'accesso al condominio può essere sia pedonale sia carrabile.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina, sia al piano terzo sia al quarto, solo con il corpo scala e ascensore, anche se per ogni piano sono presenti altre due unità immobiliari non confinanti direttamente con il cespite in questione. Il bene possiede dal corpo scala, un ingresso per piano ed è posto frontalmente salendo le scale o a destra uscendo dall'ascensore.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) cha al piano terzo è circa mq 145,75 mentre al piano quarto 165,10 con una superficie lorda di circa **310,85**. L'altezza interna al piano terzo è di ml 3,00, mentre il piano quarto trattandosi di attico l'altezza varia da un minimo di ml 1,50 a 3,00.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
Omissis nato a omissis il omissis	Omissis	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto dei Fabbricati Comune di Canicattì									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
68	745	19	1		A/2	3	10,5 vani	Totale: 217 m ² Totale escluse aree scoperte**: 203 m ²	Euro 786,31

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Caratteristiche zona:

centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.

Servizi della zona:

asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (1)



STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono occupati dalla famiglia di omissis.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

2.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

2.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

2.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

2.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

2.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del 28/05/2013 repertorio 100/2013 emesso dal Tribunale di Agrigento a favore di omissis con sede a Canicattì, contro omissis. con sede a omissis, omissis nata a omissis il omissis, omissis nato a omissis

Importo ipoteca: € 250.000,00

Importo capitale: € 124.811,13

2.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di omissis con sede in omissis , contro omissis nato a omissis e omissis nata a omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/12/2021 n° 2239 e trascritto in data 18/01/2022 ai nn. 821/701.

2.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

2.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

2.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

2.3.1 *Conformità urbanistica edilizia: Conforme*

2.3.2 *Conformità catastale: Conforme*

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Antonio Pecoraro in data 09/08/2005, repertorio n 65473/21134 trascritto in data 26/08/2005 nn 21251/13782, con il quale omissis ha acquistato il cespite in esame al paragrafo "PATTI E CONDIZIONI" si legge che l'acquirente ha " il diritto a due posti macchina esterni". Oltre al cespite sub 19 "fa parte della vendita la superficie di tetto morto soprastante la mansarda ad eccezione di tutta la superficie delle restanti mansarde compresi tetto morto, terrazze, balconi e cantinole, e numero uno ripostiglio posto nel vano scala e precisamente sotto il solaio del locale dove sono collocate le vasche dell'acqua di riserva e precisamente il primo ripostiglio a partire da sinistra denominato numero 1(uno); il diritto di mettere il motore di condizionatore sopra la torretta della scala ed il diritto di passaggio per la manutenzione.

I suddetti immobili sono dotati di due cisterne ad uso esclusivo dei suddetti immobili, di circa mc. 36, posti nello spazio all'esterno del fabbricato, la parte acquirente avrà diritto di accesso sopra il vano scala ove sono poste due vasche di litri 500 al servizio degli immobili in oggetto, dette vasche a loro volta sono alimentate con l'autoclave della cisterna sopra citata."

Sempre nel citato atto di compravendita, omissis, accetta e approva il regolamento di condominio che è allegato allo stesso atto e che costituisce parte integrante della relazione peritale.

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:	€ 816,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute:	€ ----
Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 1.500,00

4. STORIA DEL BENE:

4.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 09/08/2005 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	omissis nato a omissis	Omissis	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Antonio Pecoraro in data 09/08/2005, Repertorio n 65473/21134 trascritto in data 26/08/2005 nn 21251/13782.

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 03/06/1996 al 09/08/2005			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	OMISSIS	OMISSIS	Proprietà 1/1

Note: Compravendita, terreno su cui è stato edificato l'immobile, a firma del Notaio Antonio Pecoraro in data 03/06/1996, Repertorio n 32827 trascritto in data 04/06/1996 nn 11443/10301

4.3 Storia catastale:

Dal 03/11/2003 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
68	745	19	1	A/2	3	10,5 vani	Totale: 217 m ² Totale escluse aree scoperte**: 203 m ²	Euro 161,91	Costituzione del 03/11/2003 Pratica n. AG0269088 in atti dal 03/11/2003 Costituzione (n. 2819.1/2003)
Indirizzo: via Fasci Siciliani n. SNC - Piano 3-4									

Note: Costituzione di fabbricato su particella terreni n 652

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 04/06/2003 al 03/11/2003								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
68	745		-	Ente Urbano	14	55			Variatione del 04/06/2003 Pratica n. 141768 in atti dal 04/06/2003 (n. 4256.1/2003)

Note: Costituzione di fabbricato su particella terreni n 652

Dal 04/06/2003 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
68	652		-	Soppresso					Tipo mappale del 04/06/2003 n 141768

Dal 14/02/2003 al 04/06/2003								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
68	652		-	Vigneto 1	13	1			Frazionamento del 11/01/1991 Pratica n. 36340

Note: Derivante dalla particella 73

5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì con nota di protocollo n 29030 del 25/07/2022, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti presso il Comune:

5.1 Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 49/99 del 01/07/199, rilasciata all'impresa di costruzioni "omissis." con sede a omissis, per la "costruzione di un fabbricato per civile abitazione, denominato *Corpo 2, composto da: piano cantinato, piano seminterrato, piano un terra, 1°,2°,3° p e sottotetto non abitabile, all'interno del quale sono previste n°2 cantinole + cantinola, stenditoio, lavanderia, ripostiglio e w.c. cubate;*"

5.2 Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n 79/2003 del 08/08/2003 in Variante alla Concessione n 49/99, rilasciata all'impresa di costruzioni "omissis con sede a omissis, "realizzazione scivolo e gradinata per accesso al p. seminterrato, realizzazione di una riserva idrica, modifiche distributive interne e di rispetto e variazione d'uso del locale sottotetto da cantinola a cucina -soggiorno"

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Uno dei quesiti previsti nella nomina del CTU è la redazione "dell'attestato di certificazione energetica per ogni fabbricato o unità abitativa", a tal proposito il sottoscritto ha effettuato una prima ricerca di eventuale APE già presente realizzato, tramite il sito del CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) con esito negativo la visura APE. Al fine della redazione dell'APE necessita che la caldaia installata nel cespite in oggetto sia registrata al catasto energetico, pertanto il sottoscritto ha eseguito tramite il sito del CITE (Catasto impianti

termici), con esito negativo la visura impianti. Durante il sopralluogo la caldaia era sprovvista di libretto impianto, obbligatorio per l'emissione dell'APE poiché il soggetto certificatore deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto d'impianto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 68 particella 745 sub 4, ricade in zona omogenea B2 Aree urbane da completare - del P.R.G. vigente del comune di Canicattì.

8. Descrizione del cespite al punto A

Il cespite si trova a sud-ovest della città di Canicattì è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al terzo e quarto piano di un immobile provvisto di ascensore. L'appartamento si affaccia su tre lati.

L'appartamento si sviluppa su due livelli con scala interna, il piano terzo è composto da un soggiorno, tre camere da letto con relativi bagni in camera, un disimpegno oltre a quattro balconi. Il piano quarto è composto da un ingresso, soggiorno-soggiorno pranzo, lavanderia-wc, ripostiglio, camera, oltre ad un ampio balcone che perimetra il cespite.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) cha al piano terzo è circa mq 145,75 mentre al piano quarto 165,10 con una superficie lorda di circa 310,85. L'altezza interna al piano terzo è di ml 3,00, mentre il piano quarto trattandosi di attico l'altezza varia da un minimo di ml 1,50 a 3,00.

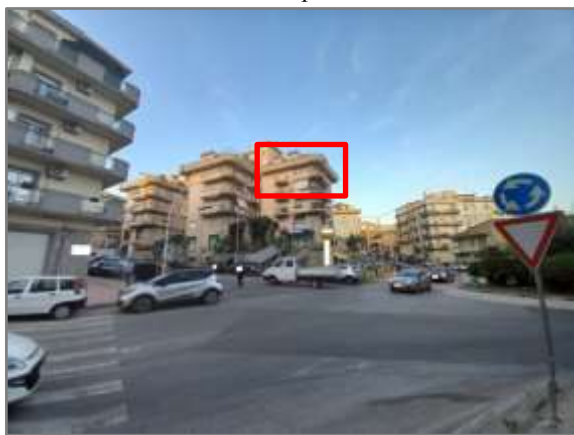
Per quanto riguarda le finiture, portoncino blindato d'ingresso con rifinitura effetto legno, porte interne in legno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle; le pareti e i soffitti sono intonacati con gesso e tinteggiate di bianco, con la presenza di cornici decorative nei soffitti; i pavimenti sono in piastrelle di marmo nelle zone destinate a ingresso, soggiorno e cucina pranzo mentre le camere con i relativi wc sono in parquet; Il bagno indicato come W.C.1 è completo di sanitari in ceramica bianca, nel W.C.2 è presente il lavabo e vaso igienico in ceramica bianca e anche un piatto doccia. Il W.C.3 è completo di sanitari in ceramica bianca ed è presente anche una vasca da bagno ad angolo. Il W.C.4, l'unico posto al piano quarto, è completo di sanitari in ceramica bianca, un piatto doccia ed è presente una piletta e relativa lavatrice.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con doppia caldaia e doppio impianto gestibile per piano di unità immobiliare. I punti d'immissione del sistema di riscaldamento è costituito da fan coil.

Accessori:

Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma del Notaio Antonio Pecoraro in data 09/08/2005, repertorio n 65473/21134 trascritto in data 26/08/2005 nn 21251/13782, con il quale omissis ha acquistato il cespite in esame al paragrafo "PATTI E CONDIZIONI" si legge che l'acquirente ha " il diritto a due posti macchina esterni". Oltre al cespite sub 19 "fa parte della vendita la superficie di tetto morto soprastante la mansarda ad eccezione di tutta la superficie delle restanti mansarde compresi tetto morto, terrazze, balconi e cantinole, e numero uno ripostiglio posto nel vano scala e precisamente sotto il solaio del locale dove sono collocate le vasche dell'acqua di riserva e precisamente il primo ripostiglio a partire da sinistra denominato numero 1(uno); il diritto di mettere il motore di condizionatore sopra la torretta della scala ed il diritto di passaggio per la manutenzione.

I suddetti immobili sono dotati di due cisterne ad uso esclusivo dei suddetti immobili, di circa mc. 36, posti nello spazio all'esterno del fabbricato, la parte acquirente avrà diritto di accesso sopra il vano scala ove sono poste due vasche di litri 500 al servizio degli immobili in oggetto, dette vasche a loro volta sono alimentate con l'autoclave della cisterna sopra citata."





Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Soggiorno	Sup. netta	43,70	1	43,70
	Ripostiglio	Sup. netta	0,80	1	0,80
	Disimpegno 1	Sup. netta	2,14	1	2,14
	Camera da letto 1	Sup. netta	13,00	1	13,00
	W.C.1	Sup. netta	1,53	1	1,53
Più o terzo	W.C.2	Sup. netta	1,53	1	1,53
	Camera da letto 2	Sup. netta	9,00	1	9,00
	Camera da letto 3	Sup. netta	19,68	1	19,68
	W.C.3	Sup. netta	5,50	1	5,50
	Balcone 1	Sup. netta	5,10	0,35	1,79
	Balcone 2	Sup. netta	3,30	0,35	1,16
	Balcone 3	Sup. netta	14,40	0,25	3,60
	Balcone 4	Sup. netta	4,10	0,35	1,44
	Ingresso	Sup. netta	18,74	1	18,74
Più quarto	Camera	Sup. netta	10,95	1	10,95
	Ripostiglio 2	Sup. netta	6,60	1	6,60
	W.C.4	Sup. netta	4,10	1	4,10
	Cucina pranzo	Sup. netta	37,40	1	37,40
	Balcone 5	Sup. netta	46,95	0,25	11,74
	Sup. totale netta		248,52		194,38



Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., presenza di ascensore, condizioni: ottime.
Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.
Copertura: tipologia: falda, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: ottime.
Soffitto: materiale: intonaco di gesso, condizioni: ottime.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetro camera, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: ottime.

Pavim. Interna: materiale: miste marmo e parquet, condizioni: ottime.

Porta di ingresso: tipologia: anta battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

Idrico: Sotto traccia. Per dichiarazione del omissis, coniuge della omissis, il cespite è provvisto di cisterna di accumulo idrico privata di circa 18.000 litri ed è posta interrata su corte condominiale. A tale serbatoio è anche collegato il cespite censito al sub 9 facente parte del pignoramento ma di un altro lotto.

Elettrico:

Citofono

Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.
 Tipologia: audio, condizioni: ottime.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

Considerato che le operazioni di stima, in effetti rappresentano un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato all'individuazione del più probabile prezzo che potrebbe essere pagato per un certo bene in dato momento storico, la determinazione del più probabile valore di mercato per la piena proprietà dell'appartamento "V_{ap}" si è scelto il procedimenti pluri-parametrici di stima che fa riferimento al valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente che sintetizza tutti i contributi legati alle caratteristiche dell'immobile.

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m$$

dove V_m = valore medio degli immobili similari;

K_i = prodotto dei coefficienti K_1, K_2, \dots, K_n legati alle caratteristiche dell'immobile.
 S_m = superficie equivalente di mercato

Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima è stato fatto riferimento a a valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine.

Nella ricerca dei valori di mercato di immobili similari nella zona ove è ubicato il cespite oggetto di stima, si è tenuto conto dei rogiti di compravendita di quattro unità immobiliari (in allegato alla perizia):

- Notaio Antonio Pecoraro del 30/12/2019 rep 86735 registrato il 24/01/2020 ai nn 1215/846, per una superficie commerciale di circa 65 mq per un prezzo pari a 60.000 €;
- Notaio Paolo Trento del 14/10/20020 rep 41144 registrato il 11/11/2020 ai nn 17522/13197, per una superficie commerciale di circa 144 mq per un prezzo pari a 205.000,00 €;
- Notaio Calogera Gagliano del 10/03/2021 rep 14848 registrato il 19/03/2021 ai nn 4753/4218, per una superficie commerciale di circa 144 mq per un prezzo pari a 132.500 €;
- Notaio Calogera Gagliano del 30/03/2021 rep 16759 registrato il 14/04/2022 ai nn 6832/5896, per una superficie commerciale di circa 144 mq per un prezzo pari a 140.000 €;

Immobilabile	Prezzo di vendita	Superficie commerciale	Prezzo unitario
Immobilabile A	€ 60.000	mq 65	€/mq 923
Immobilabile B	€ 205.000	mq 144	€/mq 1.423
Immobilabile C	€ 132.500	mq 144	€/mq 920
Immobilabile D	€ 140.000	mq 144	€/mq 972
Valore medio			€/mq 1.059

Il condominio, ove è posto il cespite, è di pregio, posizionato ad angolo su quattro vie e il bene è rifinito in ogni sua parte con elementi di pregio, si sviluppa su due livelli di cui uno è un attico e si affacci su tre lati con vista pregevole, pertanto considerando che l'insieme presenta un target molto elevato rispetto alla zona ove è ubicato l'immobile



Appartamento

V_{mab} Valore unitario medio

indagini di mercato

Valore medio (V_{mab}) 1059,00 €/mq

Al fine del calcolo del coefficiente **K_i** si sono tenuti conto di alcuni coefficienti:

a) K ₁ Coefficienti estrinseche (caratteristiche di zona)						
posizionamento	zona centrale	1,03	semi centrale	1,00	periferica	0,98
urbanizzazione e arredo urbano			buono	1,05	medio	1,00
ceto sociale			alto	1,03	medio	1,00
scorci panoramici			si	1,03	no	1,00
(1,03 X 1,00 X 1,03 X 1,03) =						1,093
b) K ₂ Coefficienti intrinseche (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)						
vetustà (anni):	meno di 5 anni	1,10	da 5 a 10 anni	1,05	a 10 a 20 anni	1,00
					da 20 a 40 anni	0,95
tipologia			plurifamiliare	1,00	casa a schiera	1,03
					casa singola	1,05
qualità edilizia			signorile	1,05	civile	1,03
					normale	1,00
recinzione condominiale:			presente	1,02	assente	0,98
piano:	piano terra o superiore con ascensore	1,00	assente 2° piano	0,98	assente 3° piano	0,90
dimensioni:	tra mq 61 e 80	0,98	tra mq 81 e 100	1,00	mq 101 e 120	0,98
					tra mq 121 e 150	0,98
impianto di riscaldamento autonomo:			presente	1,02	assente	0,98
manutenzione:	ottimo	1,05	buono	1,03	normale	1,00
					scadente	0,95
servizi igienici:	tre o più	1,03	due	1,00	uno	0,98
veduta esterna:	panoramico	1,08	triplo	1,03	trada pubblica	0,95
					cortile interno	0,90
(0,95 X 1,00 X 1,03 X 0,98 X 1,00 X 0,98 X 1,02 X 1,03 X 1,03 X 1,03) =						1,047

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento "V_{ab}" per la piena proprietà è dato da:

$$V_{ab} = V_{mab} \cdot K_1 \cdot S_m$$

$$V_{ab} = 1.059,00 \text{ €/mq} \cdot (1,093 \cdot 1,047) \cdot 194,38 \text{ mq} = \text{€ 235.604,75}$$

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K₁ e K₂

Immobilie	Valore intera proprietà	Valore diritto e quota
Appartamento	235.604,75 €	235.604,75 €

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 23.560,47
Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

10.2 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:	€ 210.544,27
--	---------------------

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

