



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE
Lotto 2

Creditore procedente
BANCA POPOLARE SANT'ANGELO Soc. Coop. per Azioni

Contro

N.R.G.E. 95/2015

Giudice

Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina

Tecnico Incaricato

Ing. Settimo Puglisi

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 02/05/2017 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Grazia Cannata consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n. 95/2015 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima degli immobili pignorati siti nel Comune di Casteltermini.

A seguito del giuramento di rito del 29/05/2017, è stato ritirato il fascicolo della procedura al fine di esaminare la documentazione. Il giorno 02/08/2017 veniva notificato dalla cancelleria del Tribunale di Agrigento la nomina del nuovo giudice Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina.

Esaminati gli atti del fascicolo, è stato effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per poter rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che gli immobili pignorati riguardano un appartamento adibito a civile abitazione e un magazzino ubicati entrambi a Casteltermini rispettivamente in via R/1 (traversa di via Aldo Moro) e in via Jan Palach.

Pertanto nel presente elaborato peritale verrà analizzato l'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata a Casteltermini in via R/1 (traversa di via Aldo Moro) distinta in catasto al foglio n. 41 Part. 838 sub 24 e 26.

Appartamento in Casteltermini -via R/1 (traversa via Aldo Moro)

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Casteltermini via R/1.

L'unità immobiliare riguarda un appartamento facente parte di un fabbricato di sei piani compreso il piano terra, ubicato a ridosso del centro abitato del Comune di Casteltermini nella via R/1 traversa di via Aldo Moro.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento e un locale lavanderia/deposito ubicati rispettivamente al piano 5 e 6.

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.



Mediante la porta di accesso esterna è possibile accedere al vano scala che consente di raggiungere il piano quinto e sesto in cui vi è l'appartamento e il locale deposito/lavanderia; l'accesso ai vari piani viene garantito anche da un ascensore condominiale.

Il fabbricato in oggetto ha due pareti, quella esposta a nord e a sud, che confinano con altri fabbricati aventi la stessa altezza mentre gli altri lati si affacciano su ambienti esterni.

L'appartamento posto al quinto piano è confinante sul lato nord con un altro fabbricato condominiale, mentre sulla parete a sud con proprietà _____ e con il vano scala facente parte dello stesso fabbricato condominiale.

Mediante la porta d'ingresso si accede ad un lungo corridoio che consente di raggiungere i vari ambienti interni come il salotto, il bagno, le due camere da letto, il ripostiglio, il WC e la cucina con un piccolo ripostiglio.

Sui due lati liberi che si affacciano verso l'esterno, rispettivamente sul lato est ed ovest, vi sono delle finestre e porte finestre con tre ampi balconi.

L'appartamento internamente risulta rifinito, con pavimentazione in gres ceramico, pareti rifinite con gesso scagliola, porte il legno tamburato, infissi in alluminio preverniciato 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 vi sono la caldaia ubicata esternamente e le tubazioni interne, mentre mancano i terminali come i termosifoni.

Il locale lavanderia/deposito ubicato al sesto piano è accessibile da una porta esterna in ferro che si affaccia sulla terrazza condominiale che è facilmente raggiungibile dalla scala condominiale.

Internamente risulta gessato e pavimentato con piastrelle in gres ceramico e impianto di illuminazione.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento, comprensiva dei muri perimetrali, è uguale a mq. 125,07 con un'altezza utile è di m. 2,90, mentre il locale lavanderia/deposito ha una superficie lorda di mq. 5,00.

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

A nome di:

- _____, nato a _____ il _____ c.f. _____ proprietà per
1000/1000

Foglio 41, Part. 838, Sub. 24, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 132 mq, P.5, rendita: € 267,01.

Foglio 41, Part. 838, Sub. 26, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 5 mq, P.6, rendita: € 2,89.

Coerenze: Confina con proprietà _____



2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Il fabbricato, in cui vi è l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato nella via R/1 traversa di (via Aldo Moro) a sud del centro abitato e consente di raggiungere in poco in poco tempo il centro del Comune di Casteltermini.

Infatti la posizione centrale rispetto all'intero centro abitato 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. nato a il , c.f.

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

IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo fondiario del 27/12/2011 rep.n.37128/9919 rogato dal Notaio Pizzuto Adriana e trascritto il 29/12/2011 ai nn.27030/2775 a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Licata C.F. 00089160840 contro nato a il , c.f. per la piena proprietà:

Montante € 260.000,00

Capitale € 130.000,00

4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 06/05/2015, rep. N. 1324 a favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Licata C.F. 00089160840, contro:



..., nato a ... il ..., c.f. ...
per la quota di 1000/1000, trascritto ad Agrigento in data 01/06/2015 ai numeri
8977/7095.

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 e sanatoria edilizia del Comune di Casteltermini, nonché dall'attestazione rilasciata dallo stesso è emerso che per l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta che è stata rilasciata **concessione edilizia n.28/1991.**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sono state riscontrate altresì le seguenti difformità:

- Modesta difformità rispetto al progetto presentato al comune relativo ad una diversa distribuzione e divisione interna di alcuni ambienti;
- 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.

4.3.2 Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna**

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari:

..., nato a ... il ..., c.f. ... per
la quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita del 16/04/1991 rep.n.47022,
rogato dal notaio Cutaia Fabio, trascritto ad Agrigento il 19/04/1991 nn.7724/6954
contro ..., nato a ... il ... e ..., nata
a ... il ... in regime di comunione legale dei beni.



Precedenti proprietari :

1. **[Nome]**, nato a **[Città]** il **[Data]**, c.f. **[Codice]** per la quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita del 16/04/1991 rep.n.47022, rogato dal notaio Cutaia Fabio, trascritto ad Agrigento il 19/04/1991 nn.7724/6954 contro **[Nome]**, nato a **[Città]** il **[Data]** e **[Nome]**, nata a **[Città]** il **[Data]** in regime di comunione legale dei beni.
2. **[Nome]**, nato a **[Città]** il **[Data]** e **[Nome]**, nata a **[Città]** il **[Data]** in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita del 12/06/1987 rep.n.16877, rogato dal notaio Cutaia Fabio contro **[Nome]** nato a **[Città]** il **[Data]** e **[Nome]** nato a **[Città]** il **[Data]**, **[Nome]** nata a **[Città]** il **[Data]** per la quota di 2/18 ciascuno e **[Nome]** nato a **[Città]** il **[Data]** per la quota di 12/18.

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

LOTTO 2 - Appartamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore Equivalente mq
Salotto	Sup. reale netta	24,55	1,00	24,55
Bagno	Sup. reale netta	6,38	1,00	6,38
Camera	Sup. reale netta	18,50	1,00	18,50
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,28	1,00	2,28
Camera	Sup. reale netta	18,65	1,00	18,65
WC	Sup. reale netta	4,25	1,00	4,25
Cucina	Sup. reale netta	19,53	1,00	19,53
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,40	1,00	3,40
Corridoio	Sup. reale netta	11,32	1,00	11,32
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		108,86		108,86
SUPERFICIE LORDA		125,07		
Balcone	Sup. reale netta	12,06	0,30	3,62
Balcone	Sup. reale netta	4,83	0,30	1,45
Balcone	Sup. reale netta	3,00	0,30	0,90



Lavanderia/deposito	Sup. reale netta	4,15	0,40	1,66
	Sup. lorda	5,00		
SUPERFICIE EQUIVALENTE NETTA TOTALE		108,86+3,62+1,45+0,90 +1,66		116,49
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		108,86+12,06+4,83+3,00 +4,15		132,90
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE		125,07+3,62+1,45+0,90 +5,00		136,04

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 piano

Intonaco esterno

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

Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:

Infissi esterni

Avvolgibili e finestre in alluminio preverniciato per quanto riguarda l'appartamento, in ferro per quanto riguarda la lavanderia deposito. .

Infissi interni

Porte in legno.

Pavimentazione interna

Pavimentazione in gres ceramico.

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. L'impianto di riscaldamento, alimentato con un caldaia esterna, è sprovvisto dei terminali interni.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Casteltermini, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°91 del 26/11/1977 ed approvato con D.A. TT.AA. n°1/1982 del 07/01/1982, pubblicato sulla G.U.R.S. n°9 del 27/01/1982, l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare ricade all'interno della Zona B – “ Zona di sostituzione e completamento”:

- Indice di edificabilità: mc/mq 5,00 o il 70% della densità preesistente;
- Lotto minimo: non definito;



- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00 con le eccezioni previste dall'art.28 della l.r. n.21/1973;
- Distanza minima dal confine: non inferiore a ml. 5,00;
- Altezza massima: da determinare in relazione all'edilizia esistente ed in ogni caso nel rispetto del D.M. 3/3/1975, in materia di costruzioni antisismiche.

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 2016.

8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
LOTTO 2 - A	Appartamento	136,04	890,00	121.075,60



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.	€. 18.161,34
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	NESSUNO
Spese per aggiornamento catastale	NESSUNA
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.

€. 102.914,26

in C. T. €. 102.914,00

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.

€. 102.914,26

in C. T. €. 102.914,00

Grotte, 10.11.2017

