
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000142/18**

Giudice Dr. Domenica Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Alessia Mirabelli
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1450
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 841
C.F. MRBLSS77E54A089X - P.Iva 0.2398960845

con studio in Agrigento via Marchisia Prefoglio n. 11
telefono: +3909221838294
cellulare: 3291147662

email: alessia.mirabelli@ingpec.eu



Beni in Aragona (AG) Via Fosse Ardeatine snc
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Aragona (Agrigento)
Via Fosse ardeatine snc.

Composto da un immobile isolato (sub 2 e sub 3) con due elevazioni fuori terra

L'immobile si trova poco rifinito in ogni sua parte, in assenza sia di un impianto di condizionamento (caldo-freddo) autonomo che di condizionatori posti nelle stanze. Gli infissi presenti in alcune aperture esterne sono in alluminio, non a taglio termico, con vetro singolo. Non sono altresì presenti le porte interne. L'immobile si presenta allo stato grezzo.

L'immobile è composto da un piano terra (sub 2) e da un piano primo (**Allegati n° 5-7**), costituiti rispettivamente da 2 locali magazzino/deposito ed un wc (piano terra) e da vari locali destinati ad uso abitativo e allo stato grezzo al piano superiore.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 277,2**.

Coerenze: confinante con un terreno libero a Nord ed Est, con la via Fosse Ardeatine (ex F/16 e A76) a Sud e con un immobile non dichiarato ad Ovest.

L'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa" inviata nel 1994 dal Geom. Butera Antonino giusto "Accertamento della proprietà immobiliare urbana " in cui si istituivano i nuovi subb n° 2-3 con categoria F/4, ancora oggi non variata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona S.P.(Spazi Pubblici), secondo il vigente P.R.G. del Comune di Aragona (**Allegato 15**- Certificato di destinazione urbanistica).

L'immobile si trova in una zona periferica, posta a Sud del centro storico del Comune di Aragona (AG).

L'unità immobiliare (subb 2-3) è situata su un lotto con accesso direttamente dalla via Fosse Ardeatine e trattasi di un unico corpo a due piani con un sottotetto raggiungibile, quindi con due piani fuori terra.

Durante il sopralluogo del 18/09/2019 il sottoscritto ha potuto rilevare che la destinazione d'uso dell'immobile è ancora da definire trovandosi l'immobile allo stato grezzo.

L'immobile non è rifinito in ogni sua parte, e non risulta fornito di alcun impianto di condizionamento (caldo-freddo) autonomo, né di condizionatori. Gli infissi sono presenti al piano terra in ogni apertura ma solo in alcune aperture al piano superiore. Gli infissi principali di accesso al magazzino a piano terra sono saracinesche in ferro, non a taglio termico, e senza vetro. I rimanenti infissi al piano terra, posti sul lato Est, sono in ferro, senza taglio termico, e con vetro singolo.

Il portone di accesso sulla strada, che consente di salire al piano superiore è in legno. Non ci sono porte presenti in nessuno dei due piani costituenti l'immobile.

L'immobile è composto da un piano terra (sub 2) e da un piano primo (sub 3) (**Allegati n° 5-7**), costituiti rispettivamente da 2 locali magazzino/deposito ed un wc (piano terra) e da vari locali destinati ad uso abitativo e allo stato grezzo al piano superiore.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICO (APE) di durata decennale che per il fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la classe "G" ed una Prestazione Energetica Globale pari a: EPgl,nrem= 291,52 kWh/m2 anno (**Allegato n° 12**).

Caratteristiche zona:	Periferia a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (scarso), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,3), ferrovia (0), ()

3. STATO DI POSSESSO:

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
 - Iscrizione volontaria (Attiva)
 - finanziamento a favore

- 4.2.2. *Pignoramenti:*

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aragona con prot. N. 1051S7/2019 del 24/09/2019 per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è **in corso di completamento la pratica di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria**, presentata con **prot. N. 1954** in data 20/12/1986 e con integrazioni in data 11/01/1956. Sono stati pagati tutti gli oneri ed oblazioni dovuti. Per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria è necessario solamente il ricalcolo degli interessi e degli oneri ancora dovuti per legge. (**Allegati n° 9-10**).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: essendo assegnata all'immobile al momento ancora la categoria catastale F/4 (in corso di costruzione) non sono presenti in atti le planimetrie catastali, che potranno altresì essere presentate al momento di completamento dei lavori e quindi della relativa assegnazione della



categoria e rendita catastale tramite la presentazione di una Pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate- Sezione territorio di Agrigento. (**Allegato n° 8**).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Ing. Alessia Mirabelli



6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Come si evince dai documenti allegati (Allegato n° 10) in data 20/12/86 è stata presentata al Comune di Aragona la pratica di sanatoria ai sensi della L.47/85, prat. N. 1954. La pratica completa in ogni sua parte (disegni, perizia giurata, certificato di idoneità sismica, ecc.) è altresì collegata dei versamenti di tutte le obbligazioni ed oneri. Per essere chiusa con l'emissione della Concessione edilizia in Sanatoria deve essere effettuato dal Comune di Aragona il calcolo degli interessi di attualizzazione.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in Aragona (Agrigento) Via Fosse Ardeatine, piano terra, piano primo e sottotetto.

Composto da un magazzino (sub 2) posto al piano terra composto di 2 vani, oltre gli accessori con accesso direttamente dalla strada, e da un appartamento (sub 3) posto al piano primo composto da 7 vani con accesso da una scala posta a latere del magazzino che dal piano terra conduce direttamente al piano primo. Entrambi i subb si trovano allo stato grezzo, ed l'appartamento al piano primo si trova con una divisione degli ambiente senza l'identificazione dei vani accessori in quanto è totalmente assente un impianto elettrico/idrico/fognario (Allegati n° 5-7).

L'immobile non è rifinito in ogni sua parte, e non risulta fornito di alcun impianto di condizionamento (caldo-freddo) autonomo, né di condizionatori. Gli infissi sono presenti al piano terra in ogni apertura ma solo in alcune aperture al piano superiore. Gli infissi principali di accesso al magazzino a piano terra sono saracinesche in ferro, non a taglio termico, e senza vetro. I rimanenti infissi al piano terra, posti sul lato Est, sono in ferro, senza taglio termico, e con vetro singolo.

Il portone di accesso sulla strada, che consente di salire al piano superiore è in legno. Non ci sono porte presenti in nessuno dei due piani costituenti l'immobile.

L'immobile è composto da un piano terra (sub 2) e da un piano primo (sub 3) (Allegati n° 5-7), costituiti rispettivamente da 2 locali magazzino/deposito ed un wc (piano terra) e da vari locali destinati ad uso abitativo e allo stato grezzo al piano superiore.

Risulta posto al piano terra e primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 277.2.

CoerENZE: confinante con un terreno libero a Nord ed Est, con la via Fosse Ardeatine (ex F/16 e A76) a Sud e con un immobile non dichiarato ad Ovest.

L'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa" inviata nel 1994 dal Geom. Butera Antonino giusto "Accertamento della proprietà immobiliare urbana" in cui si istituivano i nuovi subb n° 2-3 con categoria F/4, ancora oggi non variata.

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,30 m al piano terra e di 3,0 m al piano primo.



Destinazione urbanistica:

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona S.P.(Spazi Pubblici), secondo il vigente P.R.G. del Comune di Aragona (**Allegato 15**- Certificato di destinazione urbanistica), pubblicato sul G.U.R.S. n.19 del 26/04/2002.

Destinazione	Paramentro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Locale 1	Sup. reale netta	70.72	1.0	70.72
Locale 2	Sup. reale netta	28.05	1.0	28.05
Locale 3	Sup. reale netta	3.78	1.0	3.78
Locale 4	Sup. reale netta	1.98	1.0	1.98
Locale 5	Sup. reale netta	23.11	1.0	23.11
Locale 6	Sup. reale netta	5.76	1.0	5.76
Locale 7	Sup. reale netta	23.04	1.0	23.04
Locale 8	Sup. reale netta	5.9	1.0	5.90
Locale 9	Sup. reale netta	22.29	1.0	22.29
Locale 10	Sup. reale netta	7.84	1.0	7.84
Locale 11	Sup. reale netta	21.43	1.0	21.43
Scale	Sup. reale netta	24.11	1.0	24.11
Balcone 1	Sup. reale netta	7.03	0.5	3.52
Balcone 2	Sup. reale netta	4.08	0.5	2.04
	Sup. reale netta	249.12	0.5	243.57

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: dirette, materiale: cemento armato, condizioni: sufficienti.
Strutture portante: materiale: cemento armato.
Copertura: tipologia: a falda, materiale: onduline pvc, condizioni: da ristrutturare.
Scale: tipologia: a rampe ortogonali, materiale: cemento armato, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da rifinire.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: da rifinire.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: singola anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare. Note: Portone Androne scala
Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: assente, condizioni: da rifinire.
Infissi esterni: tipologia: doppia o singola anta a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: pessime.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: pessime.
Pavim. Esterna: materiale: pietrisco, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: cls grezzo, condizioni: pessime.
Rivestimento: nessuno.

Impianti:

Condizionamento: non presente.
Note: Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'Attestato di Prestazione Energetica, previsto dal decreto emanato in data 26 giugno 2015 dal Ministro dello sviluppo Economico, pubblicato nella G.U. n. 162 del 15 luglio 2015, S.O. n. 39, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, non climatizzati.
Ai fini della classificazione, la prestazione energetica dell'immobile è espressa attraverso l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile. Tale indice tiene conto del fabbisogno di energia primaria



non rinnovabile per la climatizzazione invernale ed estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria.

La classe energetica dell'edificio è determinata sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio per mezzo del confronto con una scala di classi prefissate, ognuna delle quali rappresenta un intervallo di prestazione energetica definito. L'attestato di prestazione energetica comprende oltre ai dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi.

Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la classe "G" di efficienza energetica ed una Prestazione Energetica Globale pari a: $EP_{gl,nrem} = 291,52 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$. Il Sottoscritto C.T.U. allega alla presente relazione peritale la copia dell'APE con la data di emissione del 09/10/2019 ed una copia è stata trasmessa, con attribuzione ID: 636240, telematicamente al CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana, a seguito del Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento dell'Energia n 65 del 03/03/2011.

Riferito limitatamente a: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICO (APE) di durata decennale (**Allegato n° 12**).

Elettrico:

tipologia: sopra traccia, condizioni: da sistemare, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 400,00.

A tale valore, devono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.

I coefficienti vengono determinati come segue:

K1: Coefficiente di standard sociale: L'edificio presenta caratteristiche similari a quelle degli altri edifici presenti nella zona: 0,90

K2: Coefficiente di standard dei servizi: L'edificio presenta servizi simili a quelle degli altri edifici presenti nella zona: 1,00

K3: Coefficiente di manutenzione: Le parti comuni dell'edificio si presentano in scarse condizioni di manutenzione: 0,9

K4: Coefficiente di dimensione: La superficie dell'immobile è compresa tra 150 e 180 mq, ma è simile a quella degli appartamenti limitrofi: 0,98

K5: Coefficiente di piano: L'immobile è posto al secondo piano senza ascensore, e non gode di vista panoramica: 0,94

K6: Coefficiente relativo al manufatto: L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione generali: 0,9

K: Coefficiente globale: pari al prodotto dei coefficienti precedenti: 0,414

In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima del parametro unitario, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 165,63 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di



Comune di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari operanti nel comprensorio di Licata e Osservatorio del mercato immobiliare, Conoscenza personale del mercato immobiliare e informazioni assunte presso colleghi operanti nel settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero Ponderale	Valore Intero corretto	Valore diritto e quota
A	Magazzino + appartamento	277.2	400	165.63	45912.64

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 6.886,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.025,74

il perito
Ing. Alessia Mirabelli

