



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

**doBank S.p.A. (P. IVA: 02659940239 e c.f.: 00390840239),
nella qualità di mandataria di Unicredit S.p.A.**

contro

[REDACTED]

Proc. R.G.E. N° **88/2017**

Giudice dell'Esecuzione
Ill.ma Dott.ssa Rossana Musumeci

ELABORATO PERITALE
relativo a: **LOTTO N°03**

Perito: Ing. Vincenzo Ragusa
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1720
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 721
C.F. RGSVCN74P07A089G- P.Iva 02558780843

con studio in Raffadali (Agrigento) Via Drago n°3
telefono: 092239453
cellulare: 3382451671
fax: 092239453
email: ing.vincenzoragusa@alice.it
PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu



**Appartamento al 1° piano sito a Cammarata (AG) in Via Latina n.13
Lotto N°03**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al primo piano, senza ascensore, sito a Cammarata (AG), in Via Latina n.13 (planimetria dello stato di fatto in all.01).
Identificazione al Catasto dei Fabbricati di Cammarata (la documentazione catastale è riportata negli allegati dal n°02 al n°06): intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale, [REDACTED], diritto di abitazione per 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED], diritto di abitazione per 1/2 in comunione dei beni con Narcisi Girolamo; Via Latina n.13, piano: 1, foglio 63 particella 392 sub.6, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani; superficie catastale totale 125 m² (escluso le aree esterne scoperte 117 m²), rendita catastale € 232,41 (visura in all.02, planimetria catastale in all.03, elaborato planimetrico con elenco subalterni in all.04, stralcio della mappa catastale in all.05 e visura storica al Catasto Terreni della particella 392 in all.06). Confina a nord con fabbricato identificato in catasto con la particella 405 del medesimo foglio 63, a est con la Via Latina da cui ha accesso, a sud con distacco (10 ml.) da altro fabbricato ovvero via da denominare, ad ovest con la Via Cosenza (immagini dall'alto in all.11).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento ubicato al primo piano di un edificio con struttura intelaiata in c.a. complessivamente costituito da n°4 elevazioni fuori terra (piani T-1-2-3) oltre la copertura avente membrature in acciaio. Si compone di n°4 vani principali (cucina/pranzo, camera singola, camera matrimoniale e soggiorno), n°2 servizi igienici (uno con bagno, l'altro con doccia) e n°2 accessori (ingresso e ripostiglio). Le relative immagini fotografiche sono riportate in all.12. E' dotato degli impianti idrico, elettrico e fognario. La superficie interna lorda dell'appartamento è di mq.105, oltre balconi complessivamente estesi mq.29. L'altezza utile interna è di 3,0 metri (planimetria in all.01).
Caratteristiche zona: periferica a destinazione residenziale, dotata delle opere di urbanizzazione primaria e provvista dei servizi essenziali.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai coniugi Sigg. [REDACTED], i quali, nel donare l'immobile alla figlia [REDACTED], si sono riservati vita natural durante il diritto di abitazione sullo stesso immobile in comunione dei beni tra di loro e con reciproco diritto di accrescimento. Vedasi a riguardo in all.09 lo stralcio dell'atto di donazione del 02/09/2004 Rep. N.28291 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto.

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: Non ne risulta trascritto alcuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Diritto di abitazione vita natural durante, con reciproco diritto di accrescimento, in favore dei coniugi Sigg. [REDACTED] (vedasi rogito in all.09).



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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento Rep. n.1006 del 14/04/2017, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 27/04/2017 al Reg. Gen. n.6240 Reg. Part. n.5205; a favore di doBank S.p.A. con sede a Verona (c.f.: 00390840239) e contro [REDACTED], proprietaria dell'u.i.u. particella 392 sub.6. Trattasi del pignoramento con il quale ha avuto inizio la presente procedura. Esso grava anche su altri immobili di proprietà dei restanti esecutati.

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

L'appartamento oggetto di perizia fa parte di un fabbricato costruito abusivamente per il quale sono state complessivamente rilasciate dal Comune di Cammarata in data 20/08/2001 due concessioni edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n.47/85 (c.d. primo condono) e, precisamente, la C.E. n.103 e la C.E. n.104. Quella riguardante l'immobile in esame è la C.E. n.103 del 20/08/2001 intestata a Narcisi Girolamo nato a Cammarata il 15/03/1938 (vd. all.07). Si rileva un errore materiale nella data di nascita del titolare della concessione. La data di nascita corretta, infatti, è: 13/05/1938.

L'immobile risulta conforme agli elaborati grafici allegati al suddetto titolo in sanatoria. Fa eccezione il box in alluminio e vetri realizzato su parte del balcone prospiciente la Via Cosenza, non presente nella pratica di condono e che si prevede di rimuovere.

4.3.2. Costi di sanatoria

Per la rimozione del box in alluminio e vetri si stima una spesa complessiva di € 300,00.

4.3.3. Conformità catastale e costi di regolarizzazione per eventuali difformità

L'immobile è conforme agli atti catastali.

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



contro: [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

- dal 02/09/2004 a tutt'oggi [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale, in forza di Atto di donazione del 02/09/2004 Rep. N.28291 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto, trascritto in data 20/09/2004 al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento Reg. Gen. n.23285 Reg. Part. n.18038.
Con lo stesso atto i donanti Sigg. [REDACTED]
[REDACTED] si sono riservati sull'immobile oggetto di perizia il diritto di abitazione vita natural durante con reciproco diritto di accrescimento.

6.2 Precedenti proprietari:

- dal 07/02/1985 fino al 02/09/2004 i coniugi [REDACTED]
[REDACTED], proprietari per l'intero in regime di comunione legale dei beni, in virtù di Scrittura privata del 07/02/1985 registrata ad Agrigento il 12/02/1985 al n°513 serie III (vd. all.13, documento acquisito in copia dal perito presso l'U.T.C. di Cammarata). Con tale scrittura privata i suddetti Sigg. [REDACTED] hanno acquistato da [REDACTED] il lotto su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato, al primo piano, l'immobile posto in esecuzione; tale lotto era identificato al Catasto Terreni di Cammarata al foglio 63 mappali 392 di mq.2,0 e 404 di mq.130, oggi accorpati nel mappale 392, ente urbano di mq.132.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria n.103 del 20/08/2001 rilasciata dal Comune di Cammarata ai sensi della Legge n.47/1985 (vd. all.07).



Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Appartamento ubicato al primo piano di un edificio con struttura intelaiata in c.a. complessivamente costituito da n°4 elevazioni fuori terra (piani T-1-2-3) oltre la copertura avente membrature in acciaio. Si compone di n°4 vani principali (cucina/pranzo, camera singola, camera matrimoniale e soggiorno), n°2 servizi igienici (uno con bagno, l'altro con doccia) e n°2 accessori (ingresso e ripostiglio). Le relative immagini fotografiche sono riportate in all.12. E' dotato degli impianti idrico, elettrico e fognario.

La superficie interna lorda dell'appartamento è di mq.105, oltre balconi complessivamente estesi mq.29. L'altezza utile interna è di 3,0 metri (planimetria in all.01).

Identificazione al Catasto dei Fabbricati di Cammarata (la documentazione catastale è riportata negli allegati dal n°02 al n°06): intestato a

proprietà per 1/1 bene personale,

, diritto di abitazione per 1/2 in comunione dei beni con

, diritto di abitazione per 1/2 in comunione dei beni con

; Via Latina n.13, piano: 1, foglio 63 particella 392 sub.6, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani; superficie catastale totale 125 m² (escluso le aree esterne scoperte 117 m²), rendita catastale € 232,41.

Confina a nord con fabbricato identificato in catasto con la particella 405 del medesimo foglio 63, a est con la Via Latina da cui ha accesso, a sud con distacco (10 ml.) da altro fabbricato ovvero via da denominare, ad ovest con la Via Cosenza (immagini dall'alto in all.11).

Dal punto di vista energetico, l'immobile è in classe "F" (vedi Attestato di Prestazione Energetica in all.10, trasmesso al Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Siciliana in data 30/07/2019).

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Regolatore Generale di Cammarata, adottato con Delibere del Consiglio Comunale n.02 dell'11/01/2005 e n.27 del 06/06/2007, divenuto efficace per decorrenza dei termini ai sensi dell'art.19 della L.R. n.71/1978 e ss.mm.ii., salvo quanto rilevato nel voto C.R.U. n.301 del 16/02/2011, in adesione alla proposta di parere n.2 del 05/05/2010 del Servizio 3 del D.R.U. presso l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, l'immobile ricade all'interno di cosiddetti "ambiti urbani soggetti a norme particolari" per i quali vigono le prescrizioni dettate dall'art.46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. Si veda a riguardo in all.08 il certificato di destinazione urbanistica prot. n.8439 del 24/04/2018 rilasciato dal Comune di Cammarata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi c.d. "rovesce"; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pilastri in c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero-cemento con travetti prefabbricati in c.a.; condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto con struttura portante in acciaio; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: persiane; materiale: legno; condizioni: sufficienti.
<i>Porte interne:</i>	tipologia: ad anta singola a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: tompagnatura in laterizi forati e soprastante intonaco; coibentazione: inesistente; condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: mattoni in segato di marmo; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento pareti:</i>	presente solo nei servizi igienici; materiale: piastrelle; condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta a due ante a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti.

Accessori: Nessuno.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto d'indagine è del tipo comparativo diretto, sintetico-monoparametrico, riferito all'unità di consistenza data dal mq di superficie interna lorda. Il confronto con beni simili a quello oggetto della presente valutazione sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, etc.) sia per quanto attiene le caratteristiche estrinseche (ubicazione territoriale, contesto socio-economico, collegamenti, etc.) ha permesso di definire quale più probabile valore di mercato unitario € 750,00/mq. La consistenza utile ai fini della formazione del prezzo è pari a quella interna lorda di mq.105 oltre al 25% della superficie dei balconi, cioè mq.29,0 x 0,25= 7,25 mq. Pertanto, la superficie commerciale totale è di mq.112,25.

Quindi, il più probabile valore di mercato dell'appartamento al primo piano di Via Latina n.13 è di:

$$€ 750,00/mq \times 112,25 \text{ mq} = € 84.187,50.$$

Poiché l'immobile è gravato da diritto di abitazione in favore dei coniugi Sigg. [REDACTED]

[REDACTED], deve procedersi a detrarre dal valore della piena proprietà appena determinato il valore di detto diritto di abitazione, il quale, analogamente all'usufrutto, si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà (€ 84.187,50) per il tasso di interesse legale in atto vigente (0,8%) per il coefficiente tabellare (37,5) afferente l'età del più giovane dei beneficiari del diritto (78 anni). Si ha dunque:

$$€ 84.187,50 \times 0,8\% \times 37,5 = € 25.256,25.$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento tenuto conto del gravame costituito dal diritto di abitazione è dato da:

$$€ 84.187,50 - € 25.256,25 = € 58.931,25.$$

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in zona; indagine di mercato all'uopo condotta.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento a 1° piano sito a Cammarata (AG) in Via Latina n°13

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	112,25 mq	€ 750,00/mq	€ 84.187,50
- Valore corpo:			€ 84.187,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 84.187,50
- Valore complessivo tenuto conto del diritto di abitazione:			€ 58.931,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	112,25	€ 84.187,50	€ 58.931,25



contro: [REDACTED]

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:

- € 8.839,69

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (vd. paragrafo 4.3.2):

- € 300,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova,
al netto delle riduzioni sopra indicate € 49.791,56 che si arrotonda a:

€ 49.750,00

Raffadali, li 03/09/2019

Il perito

Ing. Vincenzo Ragusa



(seguono n°12 allegati con distinta)



