

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

### RELAZIONE TECNICA DEL CTU

Causa R.G.E. n. 63/2020

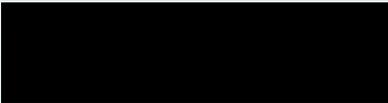
G.E. dott.ssa Rossana Musumeci

#### I LUOGHI Comune di Agrigento

CREDITORE PROCEDENTE



ESECUTATO



IL C.T.U.

Geom. Santo Alaimo

Via Confalonieri n. 25

AGRIGENTO

Tel. 0922529138 – 3494020944

Mail [santalaimo@libero.it](mailto:santalaimo@libero.it)

Pec. [santo.alaimo@geopec.it](mailto:santo.alaimo@geopec.it)



## Indice

<b>PREMESSA</b>	<b>PAG. 3</b>
<b>I QUESITI</b>	<b>PAG. 3</b>
<b>LE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>PAG. 4</b>
<b>LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</b>	<b>PAG. 5 - 16</b>
<i>INDIVIDUAZIONE DEL BENE</i>	
<i>REGOLARITÀ DEL BENEI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO</i>	
<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	
<i>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</i>	
<i>ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI</i>	
<i>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....</i>	<b>PAG 17 e 18</b>
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>PAG.19</b>
<b>ALLEGATO FOTOGRAFICO</b>	<b>PAG.20 A 24</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>PAG.25</b>



## **Premessa**

In data 03/02/2022 l'ill.mo G.E. dott.ssa Rossana Musumeci nominava CTU lo scrivente geom. Santo Alaimo con studio in Agrigento nella via Confalonieri n. 25, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Agrigento al n. 2214, lo stesso con la nota del 04/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento nell'ambito del procdimento di Esecuzione Immobiliare R.g.e. 63/2020.

### **a) Quesiti**

L'ill.mo G.E. dott.ssa Rossana Musumeci affidava al C.T.U. l'incarico ponendo i quesiti previsti dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.

### **b) Fasi delle operazioni peritali**

In data 01/04/2020 alle ore 11:00 lo scrivente unitamente al custode giudiziario dott. Giovanni Salemi si recava presso i luoghi oggetto delle operazioni peritali, sito nel Comune di Agrigento nella via Piersanti Mattarella al civico 16.

Il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è in fase di ristrutturazione con lavori di efficientamento energetico "superbonus 110" sfruttando quindi le agevolazioni previste nella legge 77 del 17/07/2020.

L'esecutata ha consentito l'accesso all'immobile che risulta affittato con regolare contratto stipulato in data 28/09/2020 e registrato all'AdE in data 26/10/2020, di cui si produce copia allegata alla presente perizia. Si è quindi proceduto al rilievo metrico,visivo e fotografico del bene. Dopo le operazioni di rito e la stesura del verbale di sopralluogo le operazioni sono terminate.



**Vista aerea**



**c) Descrizione del bene pignorato**

Il bene oggetto di pignoramento è la piena proprietà per 1000/1000 di un appartamento posto al piano quinto lato sinistro del condominio sito in via Piersanti Mattarella n. 16. Venuto in possesso all'esecutata, da donazione mediante atto del 08/03/1985 ai rogiti del [REDACTED], repertorio n. 4749, successivamente trascritto il 21/03/1985 ai numeri 5613/5140 dai nonni materni, sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

Il Bene fa parte di una struttura condominiale che si sviluppa su cinque piani fuori terra, e due attività commerciali nei magazzini sulla via Piersanti Mattarella n. 16, l'accesso allo stabile condominiale è diretto dalla via Piersanti Mattarella attraverso un portone pedonale,



le rifiniture condominiali sono funzionali e in discreto stato di conservazione.

Allo stato attuale la struttura è priva di ascensore, peranto l'accesso ai piani superiori è possibile soltanto dal vano scala condominiale.

**Vista da via Piersanti Mattarella INGRESSO**



Foto 1

**Individuazione dell'appartamento da via Piersanti Mattarella**



Foto 2



## d) Documentazione Urbanistica

Come da documentazione acquisita dagli uffici tecnici Comunali l'epoca di costruzione va dall'agosto del 1980 al maggio del 1981 senza preventivo rilascio di concessione edilizia, la stessa è stata poi richiesta e concessa in sanatoria con istanza del 31/07/1986 n. 52220 e rilasciata dal Comune di Agrigento alla sig. [REDACTED]

[REDACTED] in data 12/12/2007, copia della concessione edilizia in sanatoria è allegata a corredo della perizia.

L'immobile è anche in possesso dell'autorizzazione allo scarico, della relazione istruttoria della sanatoria, del certificato di idoneità statica menzionato nella relazione del professionista che ha curato la sanatoria e di altri documenti allegati in perizia. Dai dati in possesso allo scrivente, le oblazioni e tutti gli oneri di sanatoria sono stati regolarmente pagati.

Come evidente dalla dichiarazione rilasciata dalla Polizia Municipale del Comune di Agrigento su richiesta dello scrivente, non vi sono fascicoli in capo alla ditta per il bene in oggetto, quindi non vi sono abusi edilizi in corso di accertamento.

Mentre dal settore III servizi e Tributi risulta quanto segue:

In riferimento alla richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi per l'immobile sito in via Piersanti Mattarella , 16 censito al catasto fabbricati al foglio 127, particella 271, sub 12 di cui è proprietaria la Sig. [REDACTED] si comunica che per l'immobile in oggetto risultano:  
una iscrizione a ruolo riferita a imposta imu 2013 n. 2930, data provvedimento 01/10/2018 per un importo pari a euro 85,00;  
un avviso di accertamento tasi 2014 n. 8379 data provvedimento 05/08/2019 per un importo pari a euro 255,00;  
un avviso di accertamento tasi 2015 n. 8555 data provvedimento 15/11/2019 per un importo pari a euro 255,00.

Cordiali saluti

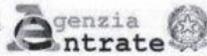
La nota integrale è allegata in perizia.



## e) Documentazione Catastale

Catastalmente l'appartamento pignorato ha una superficie utile di 110 mq in categoria A/3 "Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili."

### Visura catastale storica



Direzione Provinciale di Agrigento  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/02/2022  
Ora: 10:21:32  
Numero Pratica: AG0016099/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/02/2022

 **Immobile di catasto fabbricati**       **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/02/2022  
Dati identificativi: Comune di AGRIGENTO (A089) (AG)  
Foglio 127 Particella 271 Subalterno 12

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di AGRIGENTO (A089) (AG)  
Foglio 127 Particella 271

**Classamento:**  
Rendita: Euro 386,05  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 6,5 vani  
Foglio 127 Particella 271 Subalterno 12  
Indirizzo: VIA PIERSANTI MATTARELLA n. 16 Piano 5  
Dati di superficie: Totale: 112 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 110 m<sup>2</sup>

---

> **Intestati catastali**  
>   
Diritto di: Proprieta'

---

> **Dati identificativi**  
 **dall'impianto**      Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di AGRIGENTO (A089) (AG)  
Foglio 127 Particella 271 Subalterno 12



**Pianta Catastale**

Declarazione protocollo n. 40003003 del 11/04/2021

Comune di Agrigento  
Via Piersanti Mattarella civ. 16

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 127  
Particella: 271  
Subalterno: 12

Compilata da:  
Geometri  
Prov. Agrigento N. 2268

Planimetria  
Scheda n. 1 Scala 1:200

Altra part.

H=2,70m. K W.C.

H=3,40m.

Altra part.

terrazzo

H=2,96m.

part 271

rip.

H=2,50m.

altra u.i.

Via Piersanti Mattarella

**PIANO QUINTO**

8800003 - Comune di Agrigento (AR) - Foglio 127 Particella 271 Subalterno 12

Il fabbricato, ricade nella zona omogenea di P.R.G. di Agrigento nella zona B1.5 con le seguenti norme tecniche di attuazione *Spinasant*



*(B1.5) Ambito di applicazione Si riferisce alla parte del rione di "Spinasantà" edificabile o resa edificabile con DA n° 320 del 5.5.1993 (approvazione R.B. 90), compresa tra la zona "C" Grappelli e il PP IV a monte di "Spinasantà". La zona è caratterizzata da un diffuso disordine (viario, edilizio e funzionale) che ne rendono difficoltosa l'accessibilità e la fruizione. Il Piano propone l'alleggerimento dei pesi edilizi ed il miglioramento della qualità insediativa. Interventi edilizi Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:*

*Interventi edilizi*

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO)	Nuove Costruzioni (NC)	Opere interne (OI)
Manutenzione straordinaria (MS)		Opere complesse (OC)
Restauro e risanamento conservativo (RC)		Opere minori (OM)
Ristrutturazione edilizia (RE)		
Ristrutturazione urbanistica (RU)		
Demolizione e Ricostruzione (DR)		

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml	Piani N.	Iff mc/mq	Rc mq/mq	Lm mq	Dc ml	Df ml
13,00	4	3,00	0,25	700	5,00	10,00

*Funzioni associate Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffusive di piccola dimensione. Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio - autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani interrati e seminterrati - magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano - pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra Modalità attuative e limitazioni agli interventi Concessioni edilizie dirette. Interventi di Ristrutturazione Edilizia secondo quanto previsto dal RE. Interventi di Demolizione e Ricostruzione tesi a favorire tipologie edilizie più adeguate al contesto urbano. Per gli interventi di sostituzione edilizia si attribuisce la possibilità di aumento dell'indice fondiario (Iff) a 3,50 mc/mq. 5*



**AMBITO DI RIFERIMENTO N. 2 – QUADRIVIO SPINASANTA – STAZIONE BASSA**

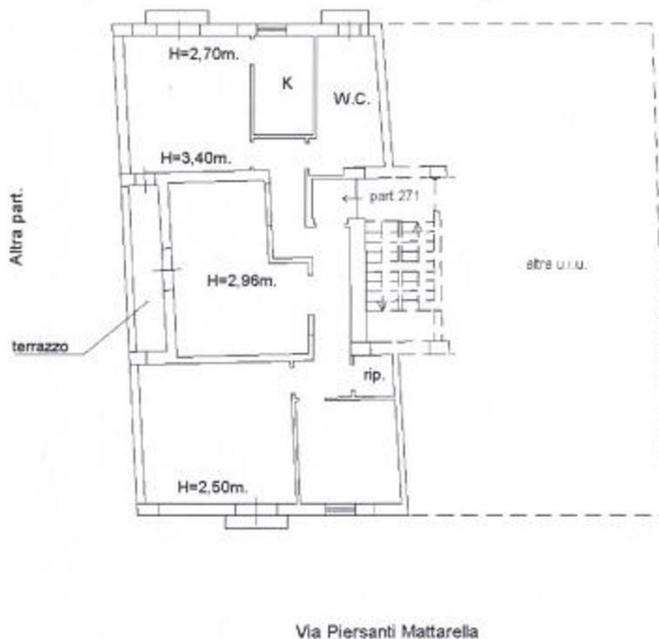
ZONE OMOGENEE <i>Destinazione</i>	Capacità Insediativa a Teorica (abitanti)	Istruzione e Servizi collettivi			ATTREZZATURE E SERVIZI		
		(mq/ab)	(mq/ab)	(mq/ab)	Specificazione	Esistenti mq.	Previsti mq.
B1.5 Spinasanta	3.336				Asilo nido – Via P. Mattarella	980	-
B3.3 San Giusippuzzo nord e sud (1)	2.030				Scuola materna "Quadrivio/Spinasanta"	2.400	-
B5.1 Totalmente edificabile (2)	200				Plesso elementare Quadrivio – Via Mazzini	850	-
					Scuola Quadrivio – Via Regione Siciliana	340	-
					Scuola media "A. Frank" – Via Cimarra	5.500	-
					Ufficio Postale (succursale 7) – Quadrivio	150	-
					Chiesa Sacro Cuore di Gesù – Quadrivio	640	-
					Nuove attrezzature di PRG	-	53.932
	<b>5.566</b>	<b>4,5 + 2,0 = 6,5</b>	<b>36.179</b>	<b>11,64</b>		<b>10.860</b>	<b>53.932</b>
						<b>64.792 mq.</b>	

(1) Porzione di sottozona B3.3 (2.030 ab. su 2.645 ab. vedi Ambito di riferimento 3)

(2) Porzione di sottozona B5.1 (200 ab. su 2.000 ab. -vedi Ambito di riferimento 1)

### f) Descrizione interna

L'appartamento ha una superficie complessiva coperta di 110 mq suddiviso in ingresso salone, cucina/pranzo due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio, esposta con affaccio a nord sulla via Piersanti Mattarella e a sud con un balcone che affaccia su un'area di parcheggio e ad est ha un terrazzo di 6 mq



Le rifiniture interne sono economiche non particolarmente pregevoli e non di recentemente installazione. I pavimenti sono rivestiti in



ceramica con piastrelle di colore bianco di dimensioni 30 x 30 uniformi per tutta la superficie, l'unico servizio igienico della casa è piastrellato fino ad un'altezza di due metri con due tipi di piastrelle in ceramica di colore grigio scuro e grigio chiaro, vi è un doppio lavabo, vasca da bagno e doccia con piatto in ceramica di dimensione 70 x 70.

Le pareti sono intonacate con gesso e pitturate di colore chiaro, ma di diversi colori in base agli ambienti, gli impianti elettrico ed idrico sono funzionali ed adeguati all'uso per cui l'immobile è destinato.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, con serrande in pvc

*L'immobile condominiale essendo in fase di efficientamento energetico è munito di due Attestati di prestazione energetica (APE) elaborati dalla Global Engineering s.r.l. il primo elaborato ante operam, certificando una prestazione energetica globale in classe F con un consumo in kwh/mq anno di 241,48.*

*Un secondo APE di progetto o post operam, che riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti a progetto di ristrutturazione completato. Certificando una prestazione energetica globale in classe A3 con un consumo in kwh/mq anno di 27,90.*

*Entrambi gli attestati APE sono stati forniti allo scrivente dall'amministratore condominiale e si allegano integralmente alla perizia.*



**Foto rappresentative del bene pignorato**

**Ingresso**



Foto 3

**Camera da letto**



Foto 4



**Camera da letto 2**



Foto 5

**Cucina**



Foto 6



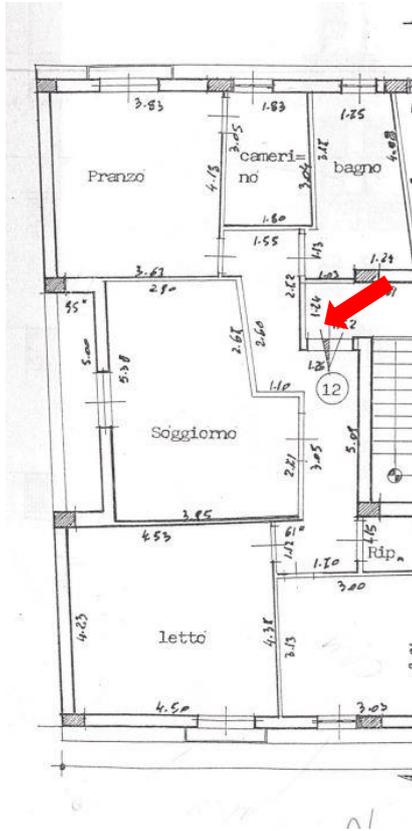
**Servizio Igienico**



Foto 7



Come si evince dalla comparazione grafica che segue tra l'elaborato grafico prodotto a corredo della sanatoria e la pianta catastale non vi sono incongruenze con lo stato attuale



Pianta Stato attuale



Via Piersanti Mattarella



## **g) Valutazione complessiva del bene**

### Metodo di stima

Nel determinare il valore del bene si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo ovvero per comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

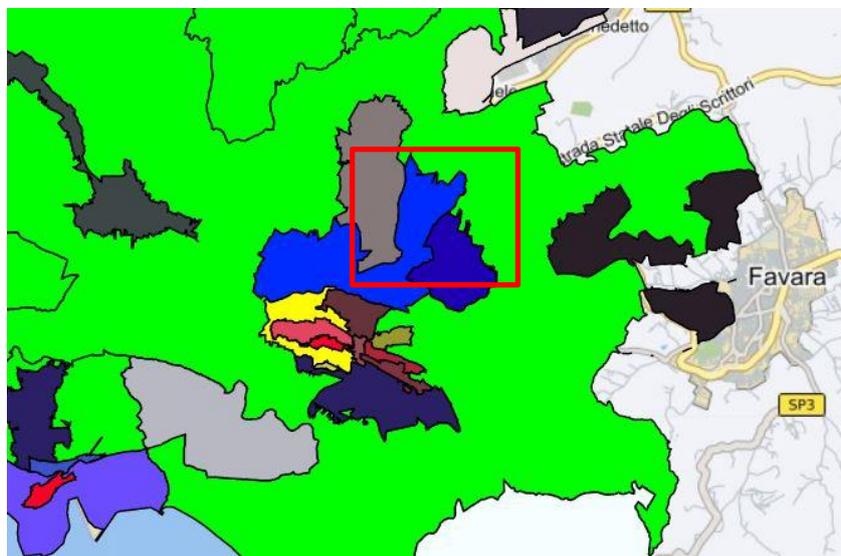
A supporto della valutazione finale del bene sono state valutate alcune recenti compravendite intercorse tra privati cittadini.

Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle entrate di seguito riportati.

Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a:

- 1) ubicazione;
- 2) epoca di costruzione;
- 3) accessibilità diretta ed indiretta;
- 4) consistenza dimensionale;
- 5) destinazione d'uso;
- 6) stato di conservazione e manutenzione;
- 7) caratteristiche costruttive;
- 8) conformità e/o difformità

### **Mappa Zona OMI**



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: AGRIGENTO

Fascia/zona: Periferica/ZONA QUADRIVIO SPINASANTA, VIA REGIONE SICILIANA, MAZZINI, MATTARELLA, FICARRA, UNITA' D'ITALIA, VENEZUELA, C.DA SAN GIUSIPPUZZU.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	2	3	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L

## VALORI DI RIFERIMENTO

Comune: Agrigento

Quartiere / zona: Quadrivio Spinasanta, via Regione Siciliana, Mazzini, Mattarella, Ficarra, Unità D'Italia c.da San Gisippuzzu

Codice zona D1

Dati Catastali: Foglio 127, Particella 271, Subalterno 12

	SUPERFICIE	VALORE MINIMO OMI	VALORE MASSIMO OMI	VALORE DI MERCATO	VALORE APPLICATO
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>110 mq</b>	<b>€ 500 X mq</b>	<b>€ 700 x mq</b>	<b>€ 600 x mq</b>	<b>€ 680 x mq</b>

## VALORE UNITARIO STIMATO

	SUPERFICIE	VALORE APPLICATO	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO	VALORE ARROTONDATO
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>110 mq</b>	<b>€ 680 X mq</b>	<b>10%</b>	<b>€ 82.280,00</b>	<b>€ 82.000,00</b>



Riepilogando quindi i risultati delle stime fin qui esposte si può riassumere quanto segue:

In considerazione dei parametri sopracitati si assume il costo unitario medio di 680 €/MQ,

**PU** prezzo unitario del lotto = 680 €/MQ:

**Piena proprietà per 1000/1000 di unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Agrigento al fg. 127 p.lla 271 sub 12 cons 6,5 vani**

Ubicato in via Piersanti Mattarella n. 16

Si determina così il **valore venale (VV)** del bene moltiplicando il PU per i mq dell'appartamento

**VV = PU x SUP = 680 x 110 mq = € 74.800,00**

**Cm 10% = Coefficiente migliorativo per efficientamento energetico**

**€ 7.480,00**

**Valore venale finale = VV + Cm = 74.800,00 + 7.480,00 =**

**€ 82.280,00**

**Arrotondamento per difetto € 82.000,00**

## VALORE UNITARIO STIMATO PER LA LOCAZIONE

	SUPERFICIE	VALORE APPLICATO	VALORE MENSILE LOCAZIONE
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>110 mq</b>	<b>€2,50 X mq</b>	<b>€ 275,00</b>



## **h) Conclusione**

Dai dati in possesso allo scrivente e dalla valutazione fatta sugli stessi si dichiara che i **diritti reali sul bene sono la piena proprietà per 1000/1000 dell'immobile oggetto di stima ed essa ha un valore venale complessivo di € 82.000,00 (Ottantaduemila/00).**

**Il canone di locazione ha un valore di € 275,00 Mensili**

Il sottoscritto nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordata, ritenendo di aver assolto al mandato, con quanto prodotto ed argomentato, rimane disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Agrigento\_ 29/07/2022

L'esperto Stimatore

Geom. Santo Alaimo

## **i) Allegati**

- Allegato Fotografico
- Verbale di sopralluogo
- Certificato di residenza e stato di famiglia sig.ra
- Certificati catastali (visure, estratto di mappa e planimetria)
- Documentazione Urbanistica

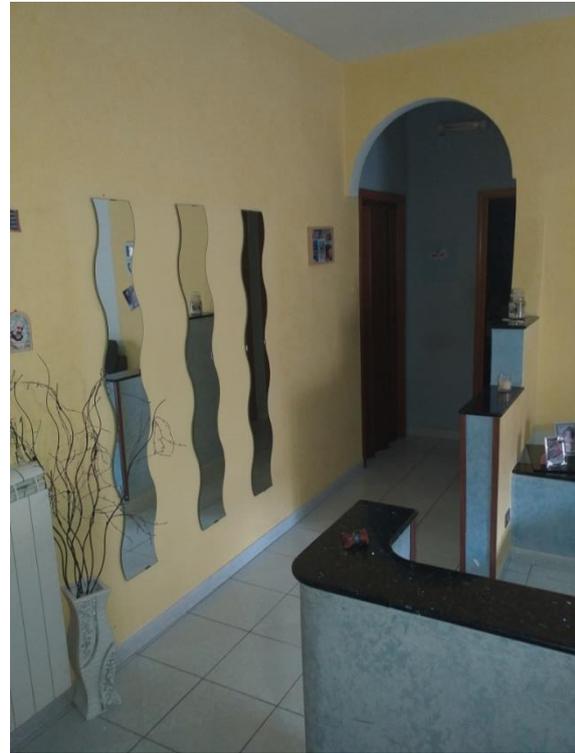


## Allegato Fotografico

*Panoramica dello stabile condominiale da via Piersanti Mattarella*



***Ingresso soggiorno***



**Camera Matrimoniale**



**Camera da letto**



**Cucina**



**Cucina / Pranzo**





***Servizio Igienico***



## ALTRI ALLEGATI

- ✓ **Verbale di Sopralluogo**
  
- ✓ **Certificati dello Stato Civile Comune di Agrigento**
  
- ✓ **Certificati Catastali (visure, estratto di mappa e planimetria)**
  
- ✓ **Documentazione Urbanistica ( Concessione Edilizia, Voltura,)**

