

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N°135/2018 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

Giudice: Dr.ssa BEATRICE RAGUSA

Creditore precedente:

[REDACTED]

Custode giudiziario: Avv. ANGELA RIGGIO

PERIZIA

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Inscritto all'ordine degli Architetti della provincia
di Agrigento al n°652 dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 – 3397277518

e-mail: giovanna.casalicchio@alice.it

pec: giovannamcasalicchio@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.135/2018 RGE promossa da
[redacted] nei confronti di

Giudice: Dr.ssa BEATRICE RAGUSA

Creditore procedente: [redacted]

Custode giudiziario: Avv. ANGELA RIGGIO

Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Bene in PORTO EMPEDOCLE

Via Perugino n.1

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO TERRA IN VIA PERUGINO N.1, NEL COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE

in ragione di:

1000/1000 di [redacted] (nata [redacted] il [redacted])

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è un appartamento per civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato sito all'ingresso del comune di Porto Empedocle, in una zona semiperiferica.

L'edificio, di forma rettangolare con copertura piana, è costituito da quattro piani fuori terra, ciascuno costituito da un'unità immobiliare serviti da un vano scala laterale su via Perugino n.1. L'appartamento in oggetto occupa una superficie commerciale di mq.96 e una superficie utile di circa mq 75

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA

foglio 23 del comune di PORTO EMPEDOCLE
part.IIa 297 sub 1, cat.A/4, cl.3 cons. 2,5 vani, rendita € 87,80
via Vincenzella piano T

foglio 23 del comune di PORTO EMPEDOCLE
part.IIa 297 sub 2, cat.A/4, cl.3 cons. 2,5 vani, rendita € 87,80
via Perugino piano T

intestati:

[redacted] (nata a [redacted] il [redacted]) per la proprietà di 1/1

Note: le visure catastali non sono conformi allo stato di fatto perché l'appartamento è unico e pertanto i due subalterni dovranno essere unificati in un unico subalterno. Inoltre la particella non risulta in mappa catastale, pertanto il c.t.u. ha presentato apposita istanza (v. allegato)

Coerenze:

L'appartamento al piano terra risulta libero su tre lati; ad est si affaccia su via Vincenzella, a nord con via Perugino, ad ovest con via Giotto, a sud con altro fabbricato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona semiperiferica, OMI codice zona D4 residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica

La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

3. STATO DI POSSESSO:

L'esecutata [redacted] in qualità di proprietaria possiede e abita l'unità immobiliare al piano terra con il coniuge [redacted]

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. Vincoli urbanistici: nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria nascente da atto mutuo rogato dal notaio Fanara Giuseppe il 19/12/2005 [redacted] iscritta presso la CC.RR.II. il 21/12/2005 ai [redacted] a favore di [redacted] con sede a Palermo per un montante ipotecario di €60.000,00 a fronte di un capitale di € 40.000 contro l'esecutata [redacted] e contro [redacted] sull'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

1) Atto di pignoramento immobiliare del 10/05/2018 [redacted] trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 04/06/2018 ai [redacted] a favore di [redacted] con sede in Milano e contro [redacted]

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

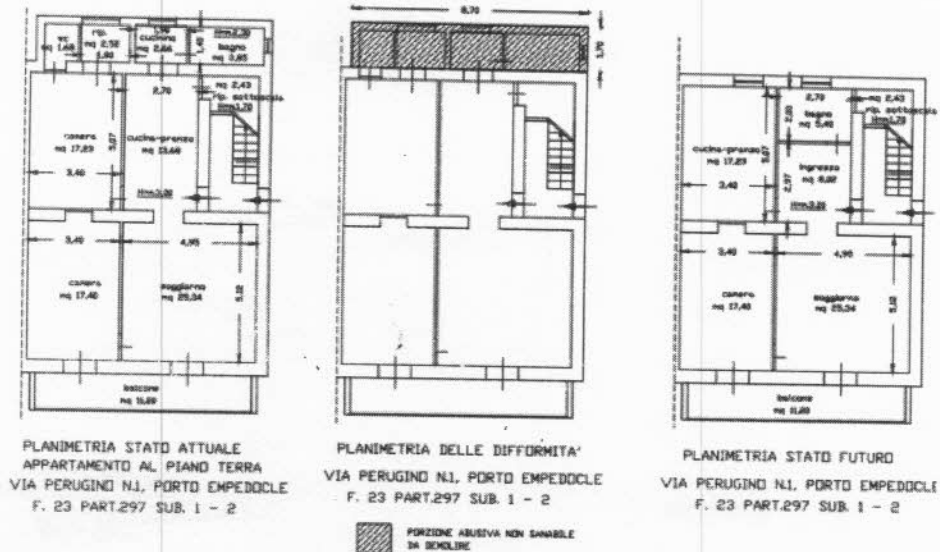
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In merito alla regolarità edilizia, dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Porto Empedocle risulta che per il piano terra è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 20/09/1963 e il certificato dell'ufficio sanitario in data 27/09/1963 a nome della signora [redacted] (v.all.doc. urbanistica). Il suddetto certificato di abitabilità si riferisce alle due porzioni del piano terra ciascuno delle quali aveva l'ingresso su via Vincenzella e l'altra su vicolo Perugino conformemente alle due planimetrie catastali. Riguardo la concessione edilizia non è presente negli archivi altro che un nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, [redacted] del 20/03/1962 a nome della stessa [redacted] per ampliamento e sopraelevazione della casa in vicolo Perugino oltre che il nulla Osta del Genio Civile del 10/03/1962, per l'idoneità dell'area edificabile. Oggi le due porzioni risultano unificate secondo un'unica unità immobiliare, corrispondente allo stato di progetto riscontrato negli elaborati tecnici allegati al suddetto nulla osta per lavori edili.

Dal rilievo planimetrico effettuato all'interno e all'esterno dell'unità immobiliare si sono riscontrate delle difformità consistenti in una porzione abusiva di fabbricato, realizzata come ampliamento su via Giotto per un larghezza di circa 1,70 m e per circa tutta la lunghezza di 8,70 m dell'unità immobiliare, suddivisa internamente da cucinino e due wc. Dalla documentazione emerge che in data 1/09/1993 il comune ingiungeva alla signora [redacted] di effettuare la demolizione, comunicando successivamente all'ufficio del Genio Civile l'inosservanza dell'ordine di demolizione. La domanda di sanatoria presentata il



30/09/1993 veniva respinta il 24/05/1994, in quanto costituente ampliamento non consentito, nonché la successiva richiesta di sanatoria del 21/04/98 per demolizione e ricostruzione della veranda esistente, respinta il 20/02/2002 (v. all. diniego concessione). Nel 1996 la Procura citava in giudizio e condannava la signora ██████████ sentenza confermata il 12/02/1999 dalla Corte di Appello di Palermo, e annullata poi il 26/11/2019 dalla Cassazione con estinzione del reato per prescrizione (v.all. ingiunzione di demolizione- sentenze). Non essendo possibile ad oggi effettuare un condono edilizio, verrà considerata ai fini dell'alienabilità del bene, la demolizione dell'abuso con conseguente realizzazione di un bagno all'interno dell'unità immobiliare al fine di mantenere i requisiti di abitabilità. L'importo dei lavori è calcolato sulla base del prezzario unico regionale in vigore, per un costo di circa €5.032 (v. allegato computo metrico) e spese tecniche di € 1.000, che verranno detratte dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.



4.3.2. *Conformità catastale:* lo stato attuale dell'unità immobiliare al piano terra non è conforme alle planimetrie delle schede catastali relative, perché di fatto i due subalterni risultano comunicanti internamente e costituiscono un unico appartamento. Pertanto ai fini della regolarizzazione catastale dello stato dei luoghi, sarà necessario presentare una pratica DOCCA per fusione subalterni, apportando le dovute correzioni planimetriche inerenti l'effettiva demolizione della porzione abusiva e la nuova distribuzione interna. Il costo della pratica catastale sarà detratto dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta. Inoltre la particella 297 non risulta in mappa catastale, pertanto il c.t.u. ha presentato apposita istanza (v. allegato)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Non risulta costituito alcun condominio

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione. La classe energetica è **E** con prestazione energetica globale pari a **63,23 kWh/m² anno**, regolarmente trasmesso al dipartimento energetico a mezzo del nuovo portale ENEA



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

la signora [redacted] dell'appartamento al piano terra, subalterni 1 e 2, per ricongiungimento dell'usufrutto in morte [redacted]

6.2 Proprietari precedenti

La [redacted] proprietaria della nuda proprietà delle due unità al piano terra, subalterni 1 e 2 (oggi unica unità immobiliare) per averla acquistata con atto di compravendita rogato dal notaio Guido Faravino il 9/02/1971 [redacted] da [redacted] trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 16/02/1971 [redacted] da potere di [redacted] che ne manteneva l'usufrutto.

[redacted] per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, per averla costruita su terreno acquistato giusto atto del 16/09/1961 rogato dal notaio Guido Faravino [redacted] trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 4/10/1961 ai nn. [redacted]

Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al piano terra di cui al punto A

L'appartamento ha un'altezza utile interna di m.3,00. All'interno è composto da un ingresso sul vano cucina di mq 13,68, un ripostiglio sottoscala di mq 2,43 la cui altezza interna è di ml 1,70, un soggiorno di mq 25,34, da cui si accede alla camera matrimoniale mq 17,40, e una camera di mq 17,23. L'appartamento ha un ampio balcone di mq 11,20 lungo la facciata est su via Vincenzella.

La porzione realizzata abusivamente sulla facciata ovest del fabbricato ha un'altezza utile interna di ml.2,30 ed è composta da un cucinino di mq 2,66, un bagno di mq 3,85, un wc rispettivamente di mq 1,68 e un ripostiglio di mq 2,52. La superficie di tale porzione, non sanabile, non sarà considerata nel calcolo della superficie commerciale.

Superficie utile mq 75

Superficie lorda mq 90

Superficie utile non residenziale mq 11,20

Totale superficie commerciale mq90+mq 11,20x0,50= mq 96

Caratteristiche descrittive appartamento per civile abitazione al piano terra

<i>Struttura</i>	<i>materiale:</i> muratura di conci di tufo e solai in latero cemento <i>condizioni:</i> discrete
<i>Intonaco esterno</i>	<i>materiale:</i> prospetti con intonaco e strato di rifinitura vetusto <i>condizioni:</i> scarse
<i>Intonaco interno</i>	<i>materiale:</i> Intonaco interno in tonachina e idropittura <i>condizioni:</i> mediocri, presenza in alcune parti del solaio di tracce di umidità e rigonfiamenti dell'intonaco
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> monocottura <i>condizioni:</i> buone
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> porte in legno <i>condizioni:</i> discrete



<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale: infisso in alluminio preverniciato e vetro camera condizioni:buone</i>
<i>Impianto termico e idro-sanitario</i>	Inesistente solo scaldacqua elettrico
<i>Impianto idrico e fognario</i>	Funzionante, collegato alla rete pubblica e alimentato da recipiente di 500lt collocato sul terrazzo di copertura del fabbricato
<i>Impianto elettrico</i>	Funzionante, non presente certificazione di conformità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari, osservatorio del mercato e borsino di Porto Empedocle (v. all. quotazione imm.).

8.3. Valutazioni delle superfici

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare, le cui rifiniture interne sono modeste, ad eccezione dell'intonaco esterno che risulta vetusto. Altresì si è reso necessario considerare la tipologia edilizia dell'edificio, la collocazione in una zona semiperiferica del paese, e soprattutto la posizione al piano terra dell'unità immobiliare in oggetto.

Valutando i prezzi sul mercato di immobili simili, nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'immobile può oscillare intorno ad € 400 al mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento piano terra	mq. 96	€ 38.400,00	€ 38.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costi per regolarizzazione urbanistica per demolizione abuso sanabile e spese tecniche	non	€ 6.032,00
Costi per regolarizzazione catastale		€ 800,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi		€ 3.840,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni:

€ 27.728,00

Agrigento li 31 ottobre 2023

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

