

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo scpa
contro
Omissis e Omissis

N. Gen. Rep. **000227/12**

Giudice D.ssa Domenica Maria Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Terranova
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Agrigento al N. 1365
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 926
C.F. TRRGNN77A04A089M
con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Vittorio Emanuele 302
telefono: 0922883822
cellulare: 3385290257

email: arch.terranova@alice.it

Giudice: D.ssa Domenica Maria Spanò

Perito: Arch. Giovanni Terranova

Beni in Licata (Agrigento) via Don Minzoni n.13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) via Don Minzoni 13.

Composto da Appartamento posto al secondo piano di via Don Minzoni n.13 (già traversa di via Gela). Composto da un vano ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto, un wc, un ripostiglio ed un doppio servizio. Si accede mediante scala a doppia rampa. Non è presente ascensore. posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 122.54.

Identificato al catasto fabbricati : intestata a

Omissis nato a X x x x il xx/xx/xxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e

Omissis nata a Xxxxxxx il xx/xx/xxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

foglio 110 mappale 387 subalterno 10, categoria A3, classe 4, superficie catastale 126, composto da vani 6, posto al piano 2, - rendita: E 325,37.

Note: VARIAZIO E DOCFA ESEGUITA DAL CTU SU INCARICO DEL GIUDICE (Allegati 7-8); IMMOBILE IN PRECEDENZA IDENTIFICATO AL FOGLIO 110 PARTICELLA 378 SUB 7 IN CORSO DI COSTRUZIONE .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona "B3" secondo le previsioni del P.R.G.

dell'abitato del Comune di Licata (*Allegato5*).

La via Don Minzoni ove prospetta il fabbricato è posta, a pochi metri dalla via Gela che costituisce una delle più importanti arterie di collegamento della città, dove insistono molte attività commerciali.

A circa 200 mt troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario della SS 115, che rappresenta il principale asse viario di collegamento tra Licata e le città limitrofe, e rappresenta anche una tangenziale per la città.

Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in muratura portante ed in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale. La zona, è fornita da servizi pubblici quali : luce elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: supermercato (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), campo da calcio (ottimo),

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche residenziali i principali centri limitrofi sono Gela-Palma di zone limitrofe: Montechiaro.

Collegamenti tangenziale (0.2 km).

pubblici

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis nato a Xxxx il xx/xx/xxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e Omissis nata a Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA Con sede a Licata (AG) in corso Vittorio Emanuele n.1 O, P.IVA: 00089160840, contro Omissis nato a Xxxx il xx/xx/xxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e Omissis nata a Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni, a firma di Notaio Giuseppe Sarzana in data 03/03/2008 ai nn. rep 24939/10667 iscritto a Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 03/03/2008 ai nn. 5701-1023 (*Allegati di cancelleria*)

importo ipoteca: € 180.000,00

importo capitale: € 90.000,00

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a secondo Piano della Via Don Minzoni 13 nel comune di Licata censito in catasto al foglio 110 particella 387 sub 10 (ex sub 7)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa con sede a Licata (AG) in Corso Vittorio Emanuele I O, P.IVA: 00089160840 contro Omissis nato a Xxxx il xx/xx/xxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e Omissis nata a Xxxxxxxx il

29/09/1979 proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 25/09/2012 trascritto a Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 05/10/2012 ai nn. Reg. gen 19346 - Reg. part. 16645

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a secondo Piano della Via Don Minzoni 13 nel comune di Licata censito in catasto al foglio 11 O particella 387 sub 10 (ex sub 7) (*Allegati di cancelleria*)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è privo di agibilità in quanto mai richiesta. Regolarizzabili mediante Richiesta di agibilità

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a secondo Piano della Via Don Minzoni 13 nel comune di Licata censito in catasto al foglio 11 O particella 387 sub 10 (ex sub 7)

5

4.3.2 *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità : Nonostante l'immobile risulti completo in ogni sua parte ed abitabile, catastalmente risulta ancora in corso di definizione (*Allegato 6*);

Regolarizzabili mediante: Presentazione della variazione catastale DOCEA.

Nota: Relativamente alla perizia di stima si è reso necessario procedere alla variazione catastale dell'immobile in quanto lo stesso risultava in corso di definizione nonostante fosse competo in tutte le sue parti.

Le operazioni di regolarizzazione catastale svolte dal CTU sono consistite nella presentazione telematica di pratica DOCFA con soppressione del subalterno n.7 e costituzione del nuovo subalterno n. I O, redazione di planimetria catastale, attribuzione di categoria, classe ed attribuzione di rendita catastale presunta. L'Agenzia delle Entrate di Agrigento, sezione Territorio a seguito di presentazione DOCFA per variazione catastale, ha evaso positivamente la richiesta in data 11/05/2018 prot. AG0044676, codice riscontro OOOA22284, codice operatore MNTNLG. (Allegato 9)

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a secondo Piano della Via Don Minzoni 13 nel comune di Licata censito in catasto al foglio 110 particella 387 sub IO (ex sub 7)

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: pur trattandosi di appartamento in condominio i proprietari dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis nato a XXXX il xx/xx/xxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e

Omissis nata a XXXXXX il xx/xx/xxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni proprietario dal 29/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in data 29/02/2008 ai nn. rep. n.24938

6.2 Precedenti proprietari:

Xxxxxx Xxxxx nata a **Xxxxxxx** il **xx/xx/xxxx** proprietario dal 21/09/2005 al 21/09/2005 in forza di impianto meccanografico .

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a **XXXXXXXXXX** il **xx/xx/xxxx** proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e

XXXXXX XXXXXX nata a **XXXXXX** il **xx/xx/xxxx** proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni proprietario dal 21/09/2005 al 29/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Comparato Angelo in data 21/09/2005 ai nn. rep 90519 in data 12/11/2005 al n. 21047 (Allegato 6)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. concessione edilizia in sanatoria 30/8 per di l'opera costituita da un piano tena ad uso non residenziale , da un piano primo, piano secondo e piano terzo in arretrato da destinarsi a civile abitazione sita in via Don Minzoni 13 (gia Via Gela (traversa A - E) foglio di mappa 110 particella n.387 sub 4-5-6-7-8 intestata a **XXXXXXXX XXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** il **xx/xx/xxxx**. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 27/09/1986-

n. prot. 34406 rip.ne n.2576/86 rilasciata in data 24/02/1998 (**Allegato 4**).

L'agibilità non è stata mai rilasciata,

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) via Don Minzoni 13. Composto da Appartamento posto al secondo piano di via Don Minzoni 13 (già traversa di via Gela). Composto da un vano ingresso-soggiorno , una cucina, due camere da letto un wc, un ripostiglio ed un doppio servizio. si accede mediante scala a doppia rampa. Non è presente ascensore. posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **122.54 (Allegato 11)**.

Identificato al catasto fabbricati : foglio 11 O mappale 387 subalterno 1 O, categoria A3 , classe 4, superficie catastale 126, composto da vani 6, posto al piano 2, - rendita: 325,37 (Allegato 1O) intestata a

Omissis nato a X x x x x il xx/xx/xxxxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e

Omissis nata a Xxxxxxxx il xx/xx/xxxxxx proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

Note: VARIAZIONE DOCFA FATTA DAL CTU SU INCARICO DEL GIUDICE(Allegato 8); IMMOBILE IN PRECEDENZA IDENTIFICATO CON FOGLIO 110 PARTICELLA 378 SUB 7.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B3

8

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda	122.54	1.00	122.54
	Sup. reale netta	103.75	1.00	103.75
	Volume reale	367.62	1.00	367.62
	Sup. reale lorda	122.54		122.54
	Sup. reale netta	103.75		103.75
	Volume reale	367.62		367.62

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice D.ssa Domenica Maria Spanò

Perito Arch. Giovanni Terranova

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: scarse.

Note: il coprifermo della parte sottostante dei balconi è stato rimosso in quanto cadente, ma allo stato attuale non è stato ripristinato

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da ristrutturare.

Condizionamento tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Termico: tipologia: autonomo , alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni : sufficienti.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di prestazione energetica , previsto dal Decreto Legge n°63/2013 ed s.m. che ha introdotto una serie di modifiche al D.Lgs 192/05 e s.m., in materia di rendimento energetico nell'edilizia, il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. e consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza **dell'impianto di riscaldamento.**

L'attestato di prestazione energetica comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, la prestazione energetica globale **dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile**, attraverso i rispettivi indici; la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile; la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento , attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio; i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge; 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 "F"** di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: **EPI 104,4 kWh/m2 anno(Allegato 13)**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata) Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica.

Il metodo "**sintetico-comparativo**" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale del l'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazione effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di LICATA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LICATA, - **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia delle Entrate(Decreto

legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni (*Allegato 14*).

Mediatori Locali.

Tecnici Locali..

8.3. Valutazione corpi

.appartamento

-Stima sintetica a vista dell'intero corpo:	Peso ponderale: 1
.Valore corpo:	€ 60.000,00
.Valore accessori:	€ 0,00
.Valore complessivo intero:	€ 60.000,00
.Valore complessivo diritto e quota:	€ 60.000,00

12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale : I

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

Destinazione	Superficie		
	equivalente	Valore unitario	valore complessivo
APPARTAMENTO	1 22.54	E 500,00	E 61.270,00
- Valore corpo:			€ 61.270,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 61.270,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 61.270,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	122.54	E 60.635,00	€ 60.635,00

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

€ 9.095,25

giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale :

€ 0,00

Oneri notari li e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Nessuna

dell'acquirente:

13

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 51.539,75

Campobello di Licata , 14/05/2018

Il Perito ---""

Arch. Giovanni Terranova

Giudice. D.ssa Domenica Maria Spano

Perito. Arch Giovanni Terranova

