

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 190/2019

G.E. Dott.ssa Federica Bonsangue

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento ubicato al piano terra del Piazzale Filippo Gebbia n.ro 66 di Porto Empedocle.

Identificato catastalmente con il foglio di mappa 22, particella 1598, subalterno 13, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq 107, rendita euro 340,86.

Il fabbricato è stato accatastato in data 03.07.2009 con pratica protocollo AG0218034.

Confina per i lati nord/est, sud/est e sud/ovest con spazio esterno di pertinenza, comune a tutto il fabbricato e a nord/ovest con vano scala condominiale, al di là del quale si trova l'appartamento di proprietà di

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale autorimessa ubicato al piano terra nel Piazzale Filippo Gebbia n.ro 66 di Porto Empedocle.

Identificato catastalmente con il foglio di mappa 22, particella 1598, subalterno 11, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 26, rendita euro 106,08.

Il fabbricato è stato accatastato in data 03.07.2009 con pratica protocollo AG0218034.

Confina nord/est con spazio esterno di pertinenza, comune a tutto il fabbricato, a sud/est con locale di sgombero di proprietà di, a sud/ovest e a nord ovest con disimpegno condominiale, pertinenza di tutti i locali di sgombero ubicati al piano terra.

2. DESCRIZIONE

Il lotto si compone di un appartamento (**A**) ubicato al piano rialzato e di un locale autorimessa (**B**) ubicato al piano seminterrato, sottostante l'appartamento.

Sono parte di un complesso residenziale edificato tra il 18.10.2005 e il 04.10.2009.

La struttura è realizzata in conglomerato cementizio armato con struttura intelaiata, i solai in latero - cemento, gli infissi esterni sono in lamiera zincata con ante in alluminio e vetro camera, mentre, le porte interne sono in legno tamburato. Il prospetto esterno del fabbricato, a distanza di poco più di un decennio dalla sua realizzazione, presenta diverse piccole crepature, pertanto, non è in perfetto stato.

A. L'appartamento descritto catastalmente al piano terra, in realtà è ubicato al piano rialzato ed è accessibile salendo una scaletta esterna di appena sei gradini che conduce al portone, e quindi, all'androne condominiale del palazzo.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno, cameretta, ripostiglio, disimpegno e tre balconi. Al netto delle aree scoperte (balconi), la superficie utile interna è pari a mq 87,35, mentre, la superficie lorda è pari a mq 100,70. L'altezza utile interna è di m 2,70.

L'appartamento, internamente, si presenta curato ed in uno stato di manutenzione discreto.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	materiale : struttura in c.c.a.	condizioni buone
Solai	tipologia : latero / cemento	condizioni buone
Balconi	materiale : soletta in c.c.a.	condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia : struttura in lamiera zincata, doppia anta battente con vetro camera, materiale alluminio di colore bianco, avvolgibili in plastica - condizioni buone	
Infissi interni	tipologia : ad anta a battente, materiale legno tamburato colore ciliegio – condizioni buone	
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio, rivestiti da intonaco - condizioni mediocri	
Pavimentazione	materiale: gres porcellanato – condizioni buone	
Rivestimento pareti	materiale: gres porcellanato – condizioni buone	



Porta d'ingresso	materiale : porta blindata – condizione buone
Impianti	
Citofonico	tipologia : audio - condizioni sufficienti, conformità non disponibile
Elettrico	tipologia : cavi sottotraccia - condizioni sufficienti, conformità non disponibile
Fognatura	tipologia : mista, rete di smaltimento in tubazione in PVC, recapito collettore o rete comunale
Idrico	tipologia : con tubazione sottotraccia - alimentazione : da rete comunale
Termico	manca l'impianto di riscaldamento e la caldaia, è presente uno scaldacqua elettrico

B. Il locale autorimessa descritto catastalmente al piano terra, in realtà è ubicato al piano seminterrato, sottostante l'appartamento (A) e vi si accede direttamente dall'esterno attraverso una saracinesca in ferro ubicata a nord/ovest, oppure, attraverso l'ascensore condominiale ubicato nell'androne.

È composto da un unico ambiente avente una superficie utile pari a mq 25,55, mentre, la superficie lorda coperta è pari a mq 28,70. L'altezza utile interna è di m 2,60.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	materiale : struttura in c.c.a. - condizioni buone
Solai	tipologia : latero / cemento - condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi interni	porta in ferro - condizioni buone
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio, rivestiti da intonaco, condizioni mediocri
Pavimentazione	materiale: gres porcellanato – condizioni buone
Rivestimento pareti	tinteggiatura – condizioni discrete
Porta d'ingresso	saracinesca in ferro – condizione buone
Impianto elettrico	tipologia : cavi sottotraccia – condizioni sufficienti, conformità non disponibile
Impianto idrico	mancante, in quanto, privo di bagno

Caratteristiche della zona

Trattasi di una zona situata in periferia rispetto al centro di Porto Empedocle, denominata Contrada Inficherna.

È una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di tante palazzine edificate dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari e da Cooperative Edilizie. Vi si arriva percorrendo l'arteria principale denominata Via dello Sport.

È sufficientemente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è situata in prossimità della Strada Statale 115.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 – lotto A - Appartamento ubicato al piano terra del Piazzale Filippo Gebbia n.ro 66 di Porto Empedocle.

È identificato catastalmente con il foglio di mappa 22, particella 1598, subalterno 13, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq 107, rendita euro 340,86 (allegato 3).

È stato accatastato in data 03.07.2009 con pratica protocollo AG0218034.

3.2 – lotto B - Locale autorimessa ubicato al piano terra nel Piazzale Filippo Gebbia n.ro 66 di Porto Empedocle.

È identificato catastalmente con il foglio di mappa 22, particella 1598, subalterno 11, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 26, rendita euro 106,08 (allegato 3).

È stato accatastato in data 03.07.2009 con pratica protocollo AG0218034.

4. STATO DI POSSESSO

5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

5.1 Lotto n.ro 1 (A)



Piena proprietà di appartamento ubicato in Porto Empedocle nel Piazzale Filippo Gebbia n.ro 66, piano rialzato, interno 1, scala A, edificio denominato convenzionalmente "A", composto da quattro vani, bagno, ripostiglio e disimpegno, confinante per tre lati, nord/est, sud/est e sud/ovest con area esterna di pertinenza comune a tutto il fabbricato e a nord/ovest con scala e androne condominiale, al di là del quale c'è l'appartamento di proprietà

È riportato in catasto con il foglio di mappa 22, particella 1598, subalterno 13, categoria A/2, classe 2 consistenza vani 5,5, superficie mq 107, rendita euro 340,86. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

È fornito di Concessione Edilizia n.ro 3340 (allegato 8) rilasciata dal Comune di Porto Empedocle in data 04 luglio 2005, nonché, di Autorizzazione di Agibilità n.ro 828 (allegato 10) rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle in data 28 febbraio 2012.

Lo stato dei luoghi presenta delle modeste difformità descritte in seguito al paragrafo 11

5.2 Lotto n.ro 2 (B)

Piena proprietà di locale autorimessa ubicato in Porto Empedocle nel Piazzale Filippo Gebbia n.ro 66, piano seminterrato, edificio denominato convenzionalmente "A", composto da un unico ambiente, confinante a nord/est con area di pertinenza comune a tutto il fabbricato, a sud/est con proprietà e sud/ovest e a nord ovest con disimpegno condominiale di pertinenza di tutti i locali di sgombero.

È riportato in catasto con il foglio di mappa 22, particella 1598, subalterno 11, categoria C/6, classe 1 consistenza mq 26, rendita euro 106,08. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

È fornito di Concessione Edilizia n.ro 3340 (allegato 8) rilasciata dal Comune di Porto Empedocle in data 04 luglio 2005, nonché, di Autorizzazione di Agibilità n.ro 828 (allegato 10) rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle in data 28 febbraio 2012.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande pregiudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

- Atti di asservimento urbanistico: nessuno

- Altre limitazioni d'uso: nessuna

Si precisa per completezza che sulle originarie particelle 706 e 795 (terreni su cui insiste il fabbricato di cui sono porzioni gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva) gravava una ipoteca volontaria iscritta il giorno 01/09/2006 ai n.ri 22938/5555, nascente da atto di mutuo in Notar Giuseppe Fanara del 30/8/2006 rep. 26574. Detta ipoteca risulta annotata in data 1/02/2010 ai n.ri 2298/236 di restrizione dei beni, con esclusione, fra l'altro, dei cespiti oggetto dell'esecuzione e in data 27/10/2011 ai n.ri 22495/1917, detta ipoteca risulta annotata di cancellazione totale.

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

Lo scrivente ha esaminato la documentazione in atti compreso la certificazione notarile ed in data 15 luglio 2020 ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a carico degli esecutati.



8. VERIFICA L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non sono gravati da alcun censo o livello.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Entrambi i beni pignorati, **A** e **B**, non ricadono su suolo demaniale.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

10.1 Pratica edilizia

La costruzione del complesso residenziale è iniziata il 18.10.2005 e si è conclusa il 04.10.2009.

È fornito di Concessione Edilizia n.ro 3340, rilasciata dal Comune di Porto Empedocle in data 04.07.2005, pratica edilizia 4990, prot. 8136/2701 (allegato 8).

La rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzato è attestata dal Certificato di Conformità delle strutture sismiche rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento in data 18.10.2007, nonché, dalla Perizia Giurata del 10.10.2011, finalizzata all'ottenimento del Certificato di Agibilità.

10.2 Cespite A

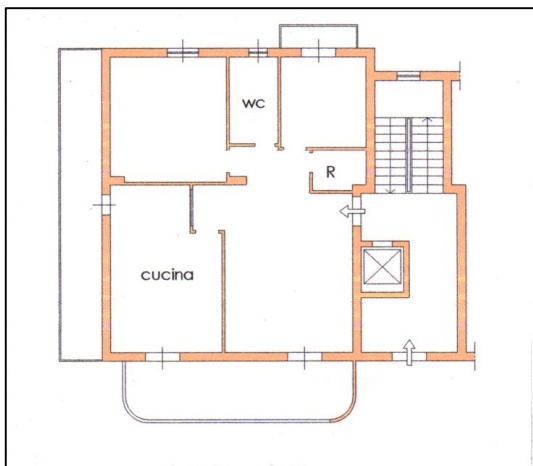
10.2.1 Conformità urbanistico edilizia

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo e dal confronto tra lo stato di fatto e i documenti allegati alla richiesta di agibilità (vedi planimetria dello stato dei luoghi "allegato 7" e planimetria catastale "allegato 2") sono emerse delle piccole difformità all'interno dell'appartamento, e più precisamente, è stato demolito il tramezzo del secondo bagno, allo scopo di realizzare una cucina più grande. Inoltre, è stata riscontrata un'altra piccola difformità nel tramezzo che separa l'attuale cucina dalla zona notte, infatti, nello stato dei luoghi è allineato allo spigolo dei pilastri, lato zona giorno, mentre, nel documento catastale allegato alla richiesta di Agibilità è allineato allo spigolo dei pilastri lato zona notte. Il disimpegno limitrofo alla zona notte, nel disegno catastale riporta un tramezzo a prolungamento del ripostiglio, mentre, nello stato dei luoghi è mancante.

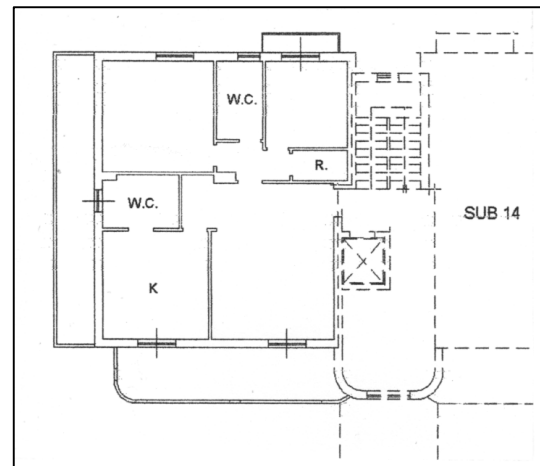
Tali modeste difformità sono sanabili con pratica CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) IN SANATORIA ai sensi dell'art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. n.ro 16/2016 della Regione Siciliana, previo pagamento di sanzione.

PIANO RIALZATO – SUBALTERNO N.RO 13

STATO ATTUALE DEI LUOGHI



CATASTALE ALLEGATA ALL'AGIBILITA'



10.2.2 Conformità catastale

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo e dal confronto tra planimetria depositata in catasto e stato di fatto (vedi planimetria dello stato dei luoghi “allegato 7” e planimetria catastale “allegato 2”) sono emerse le medesime difformità descritte nel precedente paragrafo (10.2.1).

10.2.3 Costo da sostenere per la regolarizzazione delle difformità

Il costo complessivo per la regolarizzazione catastale e urbanistica delle difformità riscontrate è pari a euro 3.000,00, e più precisamente:

Sanzione pecuniaria	euro	1.000,00
Competenze professionali pratica urbanistica	euro	1.400,00
Competenze professionali pratica catastale	euro	600,00

10.3 Cespiti B

È conforme sia sotto l'aspetto urbanistico che catastale.

10.4 Dichiarazione di Agibilità

Il fabbricato è fornito di Autorizzazione di Agibilità n.ro 828 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle in data 28 febbraio 2012 (allegato 10).

10.5 Destinazione urbanistica

Il fabbricato ricade nella zona urbanistica C2a della PRGV/82 destinata ad “abitazioni di iniziativa privata”.

10.6 Costituzione di Consorzio Urbanistico

Nel Rogito del Notaio Marsala del 03.12.1988, con cui la società “Costruzioni Empedocline di Fretto Gina e C. snc” ha comprato il terreno da potere di Gentile Giuseppina e Gentile Adelina, è citata la Costituzione di un Consorzio Urbanistico. Facendo seguito all'istanza di accesso agli atti, presentata al Comune di Porto Empedocle in data 20 luglio 2020 e assunta al protocollo n.ro 17341, lo scrivente, presso l'Ufficio Tecnico, ha esaminato la documentazione e non sono emersi obblighi e/o prescrizioni gravanti sui fabbricati.

Eventuali obblighi e/o prescrizioni avrebbero precluso il rilascio del Certificato di Agibilità, documento di cui il fabbricato è regolarmente in possesso.

10.7 Certificazione energetica

10.7.1 Appartamento

L'Attestazione di Prestazione Energetica elaborata dallo scrivente, in data 13 novembre 2020, è stata trasmessa al portale energetico della Regione Sicilia ed è stato assunta al protocollo ID:735404.

La classe energetica è la “G” (allegato 12.1).

10.7.2 Locale di sgombero

L'Attestazione di Prestazione Energetica elaborata dallo scrivente, in data 17 novembre 2020, è stata trasmessa al portale energetico della Regione Sicilia ed è stato assunta al protocollo ID:736343.

La classe energetica è la “G” (allegato 12.2).

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

È stato contattato l'amministratore condominiale, il quale, ha riferito che per quanto riguarda le spese di manutenzione ordinaria, la quota condominiale è pari a euro 38,00 mensili. Gli esecutati non pagano la quota condominiale dal gennaio 2020, pertanto, alla data odierna debbono corrispondere al condominio un importo complessivo di euro 380,00. Non ci sono lavori straordinari da eseguire, né tantomeno spese straordinarie da pagare.

12. VALUTAZIONE CESPITI

Criteri di stima

Stima sintetica a vista

Si basa su osservazione del bene, informazioni assunte ed esperienza del CTU.

Stima sintetica comparativa parametrica

Per quanto riguarda i cespiti **A** e **B**, il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.) con riferimento ai valori medi di unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da fonti di Geometra Calogero Vella cod. fisc. VLLCGR68T09A089R studio Via Manzoni n.ro 135 Agrigento



informazione e dai valori tratti dalla banca Dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Porto Empedocle, per unità di civile abitazione di tipo economico in condizioni normali.

Fonti di informazione

Ufficio Tecnico Comune di Porto Empedocle

Agenzie Immobiliari (PROPERTY SICILY) e Tecnici del posto (Studio Tecnico Lazzara Alfonso)

Agenzia delle Entrate, Banca Dati quotazioni immobiliari (allegato 11)

12.1 Stima sintetica a vista

Cespite A

- Valore corpo	euro 65.000,00
- Valore accessori	euro 0,00
- Valore complessivo intero	euro 65.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà	euro 65.000,00

Cespite B

- Valore corpo	euro 15.000,00
- Valore accessori	euro 0,00
- Valore complessivo intero	euro 15.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà	euro 15.000,00

12.2 Stima sintetica comparativa parametrica

Calcolo superficie commerciale cespite A

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Ingresso - soggiorno	Superficie netta	28,50	1,00	28,50
Cucina	Superficie netta	24,65	1,00	24,65
Matrimoniale	Superficie netta	21,10	1,00	21,10
Bagno	Superficie netta	6,10	1,00	6,10
Camera	Superficie netta	11,40	1,00	11,40
Ripostiglio	Superficie netta	3,15	1,00	3,15
Disimpegno	Superficie netta	3,90	1,00	3,90
Disimpegno	Superficie netta	1,90	1,00	1,90
Balcone	Superficie netta	15,70	0,25	3,93
Balcone	Superficie netta	16,45	0,25	4,11
Balcone	Superficie netta	2,20	0,25	0,55

Calcolo superficie commerciale cespite B

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Locale di sgombero	Superficie netta	28,70	1,00	28,70

*Per calcolo della superficie commerciale si intende, in base ad usi e consuetudini, per superficie commerciale la superficie del bene al lordo dei muri esterni ed interni nella misura del 100%, dei muri contigui ad altri immobili nella misura del 50%. I balconi si calcolano al 25%.



Interrogazione OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: PORTO EMPEDOCLE

Fascia/zona: Periferica/C.DA INFICHERNA (V.LA TORRE-MATTARELLA-K7-DELLO SPORT-MIRAGLIA-GIOLITTI)

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	650	850	L	2,2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	590	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	460	590	L	1,6	2,3	L

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti – cespite A

Il cespite ha una superficie modesta e rifiniture tipiche di “abitazione di tipo economico”.

Si è preso come riferimento il valore massimo del range perché la palazzina è di recente costruzione e perché è molto luminosa e gode di una buona esposizione.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso - soggiorno	28,50	590	1,00	16815,00
Cucina	24,65	590	1,00	14543,50
Matrimoniale	21,10	590	1,00	12449,00
Bagno	6,10	590	1,00	3599,00
Camera	11,40	590	1,00	6726,00
Ripostiglio	3,15	590	1,00	1858,50
Disimpegno	3,90	590	1,00	2301,00
Disimpegno	1,90	590	1,00	1121,00
Balcone	3,93	590	1,00	2318,70
Balcone	4,11	590	1,00	2424,90
Balcone	0,55	590	1,00	324,50
Totale	109,29			64.481,10

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti – cespite B

Per le medesime ragioni del cespite A si è preso come riferimento il valore massimo del range.



Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Coefficiente	Valore equivalente
Locale di sgombero	28,70	590	1,00	16933,00
Totale	28,70			16.933,00

12.3 Riepilogo

Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media delle due stime.

Cespite **A**

(euro 65.000,00 + euro 64.481,10) / 2 = euro 64.740,55

Dal presso vanno dedotti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità pari ad euro 3.000,00, pertanto, il valore è pari a euro 61.740,55

Cespite **B**

(euro 15.000,00 + euro 16.933,00) / 2 = euro 15.966,50

12.4 Prezzo base d'asta complessivo dei beni

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Cespite **A** euro 61.740,55

In cifra tonda euro 61.500,00

Cespite **B** euro 15.966,50

In cifra tonda euro 16.000,00

Il CTU

