

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare  
N. Gen. Esec. 60/2013**

**Promossa da: *Unicredit Credit Management Bank S.p.A.***  
*(Avv. Ignazio Messina presso Avv. Antonina Scifo)*

**Contro:**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Grazia Cannata**

**ELABORATO:**

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>PERIZIA</b>
<input type="checkbox"/>	ALLEGATI
<input type="checkbox"/>	NOTA SPESE E COMPETENZE

**Perito  
Incaricato:**

\_\_\_\_\_  
**Ing. Domenico Di Rosa**

Agrigento, 12/10/2015

*Heimdall Studio --- www.hestudio.it*

**DD**  
INGEGNERE  
DOMENICO DI ROSA  
STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

Studio Tecnico: Vale Emporium, 53 - 92100 Agrigento  
tel. e fax 0922/412638 mob. 349/3253764  
e\_mail: [ing.domenicodirosa@libero.it](mailto:ing.domenicodirosa@libero.it)  
pec: [domenico.dirosa@ingpec.eu](mailto:domenico.dirosa@ingpec.eu)  
Iscritto al n. 1649/A dell'Ordine degli Ingegneri di Agrigento  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 648  
PART. IVA 02774070847 C.F. DRSDNC80M04A089H  
Polizza R.C. Profess. Lloyd's Certificato N°A115C94312





di causa, ritenuti necessari al fine di rispondere ai quesiti formulatigli, riportati nel Verbale di giuramento di cui si riporta nel seguito un breve estratto:

*"Controllare prima di ogni altra attività la completezza della documentazione ipocatastale in atti, ex art. 567 c.p.c., segnalando al Giudice immediatamente carenze o inidoneità documentali."*

*"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria [...]:"*

*a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*b) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U, in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*c) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. [...]"*

*"Rediga quindi in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati". [...]"*

---

## **2. Sintesi dello Svolgimento delle operazioni peritali**

---

Facendo seguito al gradito incarico, il sottoscritto provvedeva ad esaminare gli atti e documenti del fascicolo di causa, svolgeva diversi accessi presso gli uffici pubblici competenti: l'Ufficio del Territorio di Agrigento, l'Ufficio Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, il Comune di Agrigento (Ufficio tecnico, ufficio Anagrafe e Stato Civile) ed infine presso l'Ufficio dell'Archivio Notarile di Agrigento, per reperire copia conforme del titolo di



provenienza del cespite oggetto di procedura esecutiva (Cfr. All. C-D-E<sub>1</sub>-E<sub>2</sub>-F<sub>1</sub>-F<sub>2</sub>-G-L-M<sub>1</sub>-M<sub>2</sub>-N<sub>1</sub>-N<sub>2</sub>-N<sub>3</sub>-N<sub>4</sub>-O<sub>1</sub>-O<sub>2</sub>-O<sub>3</sub>-O<sub>4</sub>).

In data 24/06/2015, il sottoscritto ha comunicato preventivamente la data del primo sopralluogo conoscitivo da tenersi per lo 01/07/2015 alle ore 9:00 presso il cespite oggetto di esecuzione (*unità immobiliare costituita da un appartanvilla adibita a civile abitazione, sito in territorio del Comune di Agrigento, località Villaggio Mosè, con ingresso indipendente al piano terra da Via Senza Nome, posta sul lato Ovest del fabbricato di cui fa parte e da altra Via Soprastante Da Denominare S.N., parallela all'attuale Via P. Germi, all'altezza del civico n.14 (Ex Via M. Pascal), posta al secondo piano mansarda di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, censita al N.C.E.U. di Agrigento al Foglio 160 Mappale 1296 Sub. 15, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, classe 4, della consistenza di 7 vani, con rendita catastale € 614,58*), il tutto a mezzo pec al Creditore Procedente ed al Debitore Esecutato (Cfr. All. A<sub>1</sub>), ma non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per assenza del Debitore esecutato e di terzi abitanti, e dunque dopo avere effettuato un rilievo fotografico esterno dell'edificio per quanto possibile, si sono terminate le operazioni di rilievo ed il relativo sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale alla presenza di un testimone (Cfr. All. B<sub>1</sub>).

In data 13/07/2015 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, accogliendo l'istanza del Debitore Esecutato del 25/06/2015 (Cfr. All. A<sub>3</sub>), (che è stato ricoverato in data 16/06/2015 prima nel reparto di Cardiologia dell'Ospedale di Agrigento e poi al Centro ISMETT di Palermo, e "non era in grado per la gravità della problematica medico-sanitaria di ottemperare alle esigenze peritali"), disponeva la temporanea sospensione delle attività peritali per giorni 45, fino a tutto il 27/08/2015.

Successivamente il sottoscritto C.T.U., essendo scaduti i termini della stessa sospensione, rendendosi necessario accedere ai luoghi di perizia al fine di procedere a stima degli stessi, comunicava a mezzo pec al Creditore Procedente ed al Debitore Esecutato, in data 02/09/2015 la data del 10/09/2015 alle ore 9:00 per la prosecuzione delle operazioni peritali, (Cfr. All. A<sub>4</sub>), ma anche tale tentativo risultava infruttuoso per opposizione del Debitore che seppur presente impediva l'accesso al cespite oggetto di procedura esecutiva (Cfr. All. B<sub>2</sub>).

In data 14/09/2015 il sottoscritto C.T.U. ha informato tempestivamente con incontro informale l'Ill.mo G.E. del mancato accesso al cespite, per richiedere disposizioni sull'eventuale accesso forzoso.

In data 16/09/2015, il legale del debitore Avv. Basilio Vella,



alla presenza del sottoscritto C.T.U., ha avuto disposizioni verbali dall'Ill.mo G.E. per fornire entro il 17/09/2015 un'immediata disponibilità del proprio assistito per consentire l'accesso bonario al cespite indispensabile per la corretta prosecuzione delle attività peritali, con invito al debitore a non volere rallentare ulteriormente le stesse.

Dopo diversi contatti telefonici, in data 17/09/2015, l'Avv. Basilio Vella, comunicava al sottoscritto C.T.U., che il debitore non era in grado di indicare una data ben precisa per accedere bonariamente al cespite, rimandando il tutto a data da destinarsi.

In data 18/09/2015 il sottoscritto C.T.U. ha dunque comunicato preventivamente la data del nuovo tentativo di accesso per effettuare il sopralluogo conoscitivo a mezzo pec al Creditore Procedente ed al Debitore Esecutato, da tenersi lunedì 21/09/2015 a partire dalle ore 9:00, avvertendo il Debitore che laddove fosse risultato nuovamente infruttuoso, si sarebbe proceduto con ulteriore successivo sopralluogo mediante accesso forzoso, avvalendosi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della Forza Pubblica, previa richiesta d'autorizzazione all'Ill.mo G.E., già comunque informato delle ripetute difficoltà riscontrate (Cfr. All. A<sub>5</sub>).

In data 21/09/2015 tale tentativo di accesso bonario al cespite è stato reso nuovamente infruttuoso per assenza del per assenza del Debitore executato e di terzi abitanti (Cfr. All. B<sub>3</sub>), in pari data il sottoscritto, dopo i tre tentativi di accesso all'immobile rimasti infruttuosi, onde evitare il protrarsi dei ritardi occorsi, depositava telematicamente in pari data istanza al G.E. per l'autorizzazione all'accesso forzoso (Cfr. All. A<sub>6</sub>).

In data 20/09/2015 l'Avv. Basilio Vella depositava ulteriore richiesta di sospensione delle attività peritali. In data 23/09/2015 il G.E. preso atto di quanto depositato, convocava Creditore, Debitore ed il sottoscritto C.T.U. all'udienza del 28/09/2015, riservandosi all'esito di decidere sui provvedimenti da emettere in relazione a quanto richiesto. All'udienza del 28/09/2015 in cui erano presenti l'Avv. Basilio Vella ed il sottoscritto, il G.E., preso atto della manifestata disponibilità del debitore Sig. \_\_\_\_\_ che messi in contatto con il C.T.U. telefonicamente assicurava l'apertura del cespite per il giorno 01/10/2015 alle ore 9:00, disponeva irrevocabilmente per la stessa data l'ultimo tentativo di accesso bonario.



In data 30/09/2015, il sottoscritto ha comunicato a mezzo pec anche al Creditore Procedente la data del sopralluogo conoscitivo disposto in udienza, (Cfr. All. A<sub>7</sub>); successivamente in data 01/10/2015 alle ore 9,00 il sottoscritto ha effettuato il previsto sopralluogo ed ha condotto le relative operazioni di rilievo alla presenza del Debitore Esecutato Sig. \_\_\_\_\_ e di un proprio collaboratore (Cfr. All. B<sub>4</sub>).

In seguito si passa ad esporre la relazione tecnica estimativa.

### **3. Beni facenti capo al compendio immobiliare**

Con atto di precetto in virtù di atto di mutuo fondiario del 03 marzo 2008 in Notar Rosario Marsala n. di Rep. 50584 e Racc. 21312, ad istanza di *Unicredit Credit Management Bank S.p.A.*, notificato in data 09/01/2013 al Sig. \_\_\_\_\_ (proprietario per la quota del di 1/1 in regime di separazione dei beni) si intimava e faceva precetto al Debitore, di pagare all'intimante (UniCredit S.p.a. e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.a.) le complessive somme dovute, nel termine perentorio di dieci giorni dalla notifica, con espresso avvertimento che in caso di mancato pagamento si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata sui beni di sua proprietà.

Successivamente con atto di pignoramento immobiliare a **FAVORE** di **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.**, **CONTRO** \_\_\_\_\_, meglio sopra generalizzati, notificato all'esecutato in data 08/03/2013, trascritto alla Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Agrigento in data 24/06/2013 al n. 11754 del Registro Generale e n. 9669 del Registro Particolare, per una somma complessiva di € 113.390,96 diconsi Euro centotredicimilatrecentonovanta/96 "oltre interessi contrattuali, maturati e maturandi, dal 06 dicembre 2012 al soddisfo, nonché le spese di notifica a margine segnate e successive", **VENIVANO** sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili sottoponendoli ad esecuzione forzata:

"appartamento per civile abitazione, sito in Agrigento, traversa della Via Mattia Pascal, fraz. Villaggio Mosè, composto di catastali vani 7, con terrazze, annotato al Catasto fabbricati del Comune di Agrigento al **foglio 160 mappale 1296/15**", su tale immobile è stata iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 05/03/2008 ai nn.604111173 a favore del Banco Di Sicilia S.p.A.



#### **4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato**

*Al punto a) si dispone che l'esperto, nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, provveda alla formazione ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento [...]*

Tenuto conto dell'articolazione e consistenza della quota del bene (pari a 1000/1000) appresi alla procedura, trattandosi di immobile ad uso residenziale, avuto riguardo ai vari livelli tipologici e dei caratteri distributivi presenti, all'ubicazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. ritiene di considerare la quota del bene immobile pignorato non divisibile e scorporabile e dunque in un unico lotto, in appresso meglio specificato, sulla scorta dell'esame della documentazione ipotecaria e catastale, risultando pertanto non necessario predisporre frazionamenti in lotti separati e ravvisando l'opportunità di procedere in "Lotto Unico", identificando l'appartamento (per la quota di diritto pari a 1000/1000) come "**Cespite A**".

#### **5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 Cod. Proc. civ. è necessaria.

Dalla verifica effettuata della documentazione in atti e relativa alla presente procedura, si è riscontrata l'effettiva presenza e completezza in atti della Certificazione Notarile Ipocatastale a firma del Notaio Dott.ssa Maria Angela Messina di Palermo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (ai sensi dell'art. 567 , 2° comma c.p.c

Ritenendo completa ed idonea la documentazione prodotta, per quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi punti.



<b>1.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>
-----------	---

<b>CESPITE A</b>	<b>---Lotto 1---</b>
	<p><b>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad Unità immobiliare costituita da un appartanvilla adibita a civile abitazione, sito in territorio del Comune di Agrigento, località Villaggio Mosè, con ingresso indipendente al piano terra su lato Ovest, da Via Senza Nome, e da altra Via Soprastante Da Denominare S.N., parallela all'attuale Via P. Germi, all'altezza del civico n.14 (Ex Via M. Pascal), posta al secondo piano mansarda di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, censita al N.C.E.U. di Agrigento al Foglio 160 Mappale 1296 Sub. 15, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, classe 4, della consistenza di 7 vani, con rendita catastale € 614,58.</b></p>

>> **Identificazione:** L'appartanvilla è ubicato al secondo piano mansarda, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito in territorio del Comune di Agrigento, località Villaggio Mosè, in Via Da Denominare S.N., parallela all'attuale Via P. Germi, all'altezza del civico n.14 (Ex Via M. Pascal).

L'accesso all'appartanvilla avviene con ingresso indipendente mediante due cancelli, uno posto a piano terra e sito sul lato Ovest del fabbricato di cui fa parte ed uno posta su altra Via Soprastante Da Denominare S.N., parallela all'attuale Via P. Germi, collegati mediante una scala esterna fino alla quota di calpestio di un'ampia terrazza che funge da collegamento ed ingresso all'unità immobiliare.

L'appartanvilla è costituito da sette vani catastali, di cui una cucina, un soggiorno-salone, tre camere da letto, due bagni ed un piccolo ripostiglio, tutti disimpegnati da un corridoio, oltre al balcone-terrazza di cui si è già accennato sul lato Ovest, ed un'ampia terrazza prospiciente il soggiorno-salone a Sud con vista mare e che si sviluppa anche lungo i lati Est e Nord dell'unità immobiliare; sulle terrazze-mansarde poste ai lati Est ed Ovest sono presenti due ampie verande in alluminio (sulla cui mancata regolarità urbanistica si dirà meglio nel seguito), la Veranda 1 destinata a studio e la Veranda 2 destinata a zona pranzo a servizio della cucina (Cfr. All. E<sub>1</sub>-G-H-R).

La superficie lorda coperta complessiva dei vani dell'appartanvilla di cui al sub 15 è di 122,45 mq, oltre a 145,98 mq di terrazze di cui 83,53 mq chiusi con



verande in alluminio (sulla cui parziale sanabilità si dirà nel seguito), e la superficie pari alla proiezione orizzontale della scala esterna ad uso esclusivo.

### >> Situazione Catastale:

L'appartamento posto al piano secondo del maggiore edificio di tre piani fuori terra attualmente così censito: (Cfr. All. E<sub>1</sub>).

Ufficio del Territorio Provincia di Agrigento		Comune: AGRIGENTO		Partita catastale: -----		Catasto: Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
160	1296	15	1	A/2	4	7 Vani	€ 614,58
Indirizzo: VIA DA DENOMINARE n. SN piano: 2							
Intestazione: nato a ) (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)							
Annotazioni: COSTITUZIONE del 14/11/1998 n. A02011.1/1998 in atti dal 14/11/1998							
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 21649.2/2006 in atti dal 07/12/2006 Repertorio n.: 37078 Rogante: NIPOTE MARIA Sede: FAVARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA							

### -- Coerenze dell'immobile:

- N: Via pubblicare Da Denominare S.N.;
- S: Via P. Geremi;
- E: Altra Via S.N.;
- O: Altra Via S.N..

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### >> Caratteristiche della zona:

L'edificio dove è ubicato il cespite oggetto di valutazione, è posto in una zona semicentrale della città di Agrigento nei pressi della Via Pietro Geremi, in località Villaggio Mosè, a soli 300 metri dalla Chiesa Parrocchiale del Villaggio Mosè, in prossimità della Piazza dove si effettuano tutte le feste, vicino alle scuole pubbliche, ed alla delegazione Municipale, facilmente raggiungibile ai pedoni; la zona è dotata di un buon numero di parcheggi ed è molto vicina alle fermate degli autobus delle linee che servono la città di Agrigento, inoltre la frazione del Villaggio Mosè ove è sito è sede di tutte le maggiori attività commerciali del Comune di Agrigento. Urbanisticamente la zona di che trattasi è un'area destinata ad uso commerciale e residenziale con una tipologia prevalente



di abitazioni di tipo ad appartanvilla e dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (Cfr. All. D-I).

>> **Servizi offerti dalla zona:** scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), strutture di culto (ottimo), uffici (buono), negozi (ottimo).

>> **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (0,3), strade statali (0,3).

>> **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (01/10/2015), i locali in oggetto risultavano nella disponibilità dell'esecutato, che per quanto accertato, pur avendo residenza in altra abitazione del Comune di Lampedusa e Linosa e pur essendo tutt'ora sposato in regime di separazione dei beni, con un figlio, vi abita saltuariamente da solo, poiché la propria abitazione principale è a Lampedusa e Linosa, il figlio abita in altro appartamento, ed è separato nei fatti dalla moglie, che per quanto appreso vive nel proprio paese di origine.

### 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.**

Al momento dell'atto di compravendita del 10/11/2006 i Sig. ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dichiarano di essere coniugati ed in regime di separazione dei beni (Cfr. All. L-O<sub>4</sub>).

Al riguardo il sottoscritto C.T.U. ha provveduto all'acquisizione agli atti della procedura esecutiva della relativa documentazione dello stato civile.

Il sottoscritto C.T.U. ha condotto le opportune indagini presso l'Ufficio di Stato Civile e l'Ufficio Anagrafe e servizi demografici del Comune di Agrigento e del Comune di Lampedusa e Linosa acquisendo a seguito di istanze scritte, idonea documentazione (Certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Lampedusa e Linosa il 29/06/2015, Certificato di Stato di famiglia storico e certificato storico di residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Agrigento il 26/06/2015, Estratto per riassunto dai registri degli atti di



matrimonio rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Agrigento in data 26/06/2015) (Cfr. All. O<sub>1</sub>-O<sub>2</sub>-O<sub>3</sub>-O<sub>4</sub>).

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

### **4.2.1 -- Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** iscritta ad Agrigento ai nn. 6041/1173 il 05/03/2008 nascente da atto di mutuo fondiario del 03 marzo 2008 in Notar Rosario Marsala da Agrigento, n. di Rep. 50584 e Racc. 21312, a favore di "Banco di Sicilia S.p.A.", con sede Palermo C.F. 05102070827 e contro [redacted] nato ad [redacted] durata anni 10, con montante di euro 150.000,00 a garanzia di un capitale di euro 100.000,00 gravante sull'immobile di cui al lotto 1 cespite A.

### **4.2.2 -- Pignoramenti:**

**Pignoramento immobiliare** notificato all'esecutato in data 08/03/2013, trascritto alla Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare di Agrigento in data 24/06/2013 al n. 11754 del Registro Generale e n. 9669 del Registro Particolare, per una somma complessiva di € 113.390,96 diconsi Euro centotredicimilatrecentonovanta/96 "oltre interessi contrattuali, maturati e maturandi, dal 06 dicembre 2012 al soddisfo, nonché le spese di notifica a margine segnate e successive", derivante da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario di Agrigento, Rep. N. 912 dell'8/03/2013, a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A., con sede in Verona, C.F. 00390840239, contro [redacted] nato [redacted] gravante sull'immobile di cui al lotto 1 cespite A.

### **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:**

A seguito di esplicita istanza, assunta al protocollo generale del Comune di Agrigento n. 46305 del 25/06/2015, mi è stato possibile visionare il PRG e richiedere il certificato di conformità urbanistica rilasciato in pari data con prot. n. 155/2015, per il terreno in cui ricade l'immobile oggetto di stima.



E' da rilevare che l'immobile di cui al foglio 160 part. 1296 sub. 15, ricade secondo le previsioni del PRG vigente del Comune di Agrigento, nelle **Sottozone C1 e C2 – Zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate**, per gli interventi edilizi ammessi e le prescrizioni si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica. Insiste inoltre il vincolo sismico di cui alla tabella n. 7 della Legge 47/85 (Cfr. All. N<sub>3</sub>).

A seguito di esplicita istanza, assunta al protocollo generale n. 46310 del 25/06/2015 ed indirizzata al Dirigente Settore VI dell'U.T.C. del Comune di Agrigento, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto copia dei titoli edilizi del cespite oggetto di stima ed ha effettuato le opportune verifiche urbanistico-edilizie richieste in mandato, in data 09/07/2015 il sottoscritto C.T.U. ha acquisito copia cartacea della documentazione tecnica relativa alla: concessione edilizia n. 51 del 02/06/1995 – pratica edilizia n. 221/94 ed al relativo Progetto architettonico approvato allegato a nome della Ditta Cooperativa Edilizia "Rosa Domenico" nella qualità di Presidente della Cooperativa Edilizia "Rosa Domenico" (Cfr. All. M<sub>1</sub> – M<sub>2</sub> - N<sub>1</sub> – N<sub>2</sub>).

A seguito di numerosi solleciti verbali presso gli uffici competenti, successivamente è inoltre stata acquisita dal sottoscritto C.T.U. apposita Attestazione a firma del Dirigente del settore V avente prot. n. 2059 del 23/07/2015, in cui si conferma l'assenza in atti dell'U.T.C. - sezione condono edilizio, di istanze di sanatoria edilizia L. 47/58, L.724/94 e L.326/03, relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione a nome dell'attuale proprietario e dei precedenti proprietari, e l'assenza presso gli archivi dell'edilizia privata di documentazione presentata oltre alla suddetta Concessione edilizia, nonché di certificato di abitabilità rilasciato (Cfr. All. M<sub>2</sub> - N<sub>4</sub>).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Agrigento, relativamente al cespite appreso alla procedura esecutiva, ed in particolare dall'analisi della documentazione relativa alla concessione edilizia n. 51 del 02/06/1995 – pratica edilizia n. 221/94 ed al relativo progetto architettonico approvato allegato, non essendosi riscontrate ulteriori pratiche edilizie di alcun genere, per quanto riscontrato all'interno dell'immobile durante il sopralluogo del 01/10/2015, la presenza di opere edilizie connesse: 1) alla differente distribuzione degli ambienti interni, 2) all'apertura di una finestra delle dimensioni di 1,30 x 1,45 m sulla tompagnatura lato EST nel vano denominato CAMERA 1, 3) alla realizzazione di due verande in alluminio ricavate sulle terrazze-mansarde poste sui lati Ovest ed Est, aventi superfici in pianta rispettivamente pari a mq 43,16 e mq 40,37, sono da considerarsi non regolari



urbanisticamente, poiché eseguite in assenza di titoli abilitativi e/o pratiche edilizie ed in difformità alle opere autorizzate (Cfr. All. H-N<sub>2</sub>).

Come convenuto col Responsabile del Servizio 3 – Edilizia Privata, dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Agrigento, le difformità riscontrate potranno essere facilmente regolarizzate: ma mentre la differente distribuzione degli ambienti interni e l'apertura della finestra, costituendo irregolarità formali non incidenti sui parametri edilizi ed urbanistici dell'immobile, potranno essere regolarizzate presentando all'U.T.C. – Sez. Urbanistica del Comune di Agrigento, idonea perizia di variante e D.I.A. ai sensi dell'art. 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A.) del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 380/81), per le due verande in alluminio, si potrà procedere ad una regolarizzazione parziale, sanando fino a 50 mq di superficie chiusa in pianta (art. 20 comma 1 L.R. 4/2003), e provvedendo invece a rimuovere la veranda corrispondente alla quota di superficie eccedente i 50 mq, il tutto presentando apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 20, comma 3, della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e s.m.i., con pagamento di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa, salvo verificare se sia necessario acquisire parere preventivo della Soprintendenza BB.CC.AA, della Provincia di Agrigento, verificando tale evenienza con istanza per certificato di "sussistenza vincoli" di cui al D. Lg.svo 42/2004, in caso positivo sarà necessario richiedere preventivamente il rilascio del relativo Nulla Osta. Nella stima dell'immobile oggetto di esecuzione verrà considerato dunque un abbattimento sul valore che tenga conto delle spese tecniche ed amministrative necessarie per regolarizzare tali situazioni.

Per quanto attiene alla costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ed alla sua regolarità sotto il profilo urbanistico edilizio infine, è stata acquistata dal sottoscritto C.T.U., copia conforme all'originale rilasciata dall'Ufficio Archivio Notarile di Agrigento in data 01/07/2015 relativo ad atto di compravendita in notar Maria Nipote da Favara del 10/11/2006 n. 37078/14407 di rep., (AG), trascritto ad Agrigento il 06/12/2006, ai numeri 32077/21649, con cui il Sig. \_\_\_\_\_ ha acquistato tra gli altri beni, il cespite dalla Sig. ra \_\_\_\_\_ in cui in merito alle dichiarazioni urbanistiche il precedente proprietario Sig. ra l

\_\_\_\_\_ ha dichiarato che: " *l'immobile è stato costruito in conformità alla Licenza edilizia n. 51, rilasciata dal Sindaco del Comune di Agrigento, il 2 giugno 1995 e che , fino ad oggi, allo stesso non sono state apportate modifiche soggette a Licenza o Concessione Edilizia*" (Cfr. All. N<sub>1</sub>-L).



#### 4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati, ed è disponibile la relativa scheda planimetrica acquisita in data 25/06/2015 con richiesta avente prot. n. AG0068519 (Cfr. All. G). Dalle opportune verifiche catastali effettuate da quanto riscontrato in sede di sopralluogo e da quanto rilevato in sede di verifica metrico dimensionale, l'unità immobiliare risulta catastalmente conforme. Dal confronto tra i rilievi effettuati in sede di sopralluogo e la relativa scheda planimetrica, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza metrico dimensionale dell'unità immobiliare; la planimetria catastale infatti riporta sia la corretta distribuzione interna degli ambienti e sia la finestra sulla tompagnatura lato EST nel vano denominato CAMERA 1, ed è difforme dallo stato dei luoghi unicamente per la presenza delle sopra citate difformità urbanistico-edilizie relative alla realizzazione dei due vani sui lati Est ed Ovest con verande in alluminio. Dunque dopo la regolarizzazione urbanistica meglio sopra descritta (e non prevista in mandato), si potrà procedere anche con quella catastale con apposita pratica DOCFA (la presenza della veranda 1 e di quota parte della veranda 2 costituendo nuovi vani, rientra in una delle casistiche riportate nella Circolare n.1/T/2006 del 3/1/06 dell'Agenzia del Territorio) (Cfr. All. G-H).

Per quanto sopra evidenziato lo stato dei luoghi fa sì dunque che l'aggiornamento catastale, dovrà avvenire a seguito della regolarizzazione urbanistica.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **nessuna**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **nessuna**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza così come riportati nella Certificazione Notarile in atti):

##### 6.1 Attuale proprietario:

- (Proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni) nato a , residenza: - 92010 Lampedusa e Linosa (AG). Il cespite soggetto di esecuzione immobiliare si appartiene all'esecutato Sig. , per averlo acquistato in regime di separazione dei beni, dalla Sig. ra ~



..... nata in .....  
giusto atto di compravendita in notar Maria Nipote da Favara del 10/11/2006 n. 37078/14407 di rep., (AG), trascritto ad Agrigento il 06/12/2006, ai numeri 32077/21649, riportante in particolare la quota di 1/2 della proprietà relativamente ad unità negoziale n.1 (non pertinente), la quota di 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2 (pari al cespite appreso alla procedura esecutiva).

## 6.2 Precedenti Proprietari:

➤ ..... nata in .....  
C.F. .... ha acquistato tra gli altri, la piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. di Agrigento al Foglio 160 Mappale 1296 Sub. 15, per averlo acquistato in regime di separazione dei beni, con giusto atto di compravendita in Notaio Maria Nipote da Favara repertorio 27359, trascritto il 30/06/2001 ai nn. 11025/9745, dai Sig. ri ..... nata ad .....  
nato ad ..... il ..... C.F. ....  
..... nata ad ..... C.F. ....  
..... nata ad .....  
..... nata ad ..... il .....  
C.F. .... nato ad .....  
..... nata  
ad ..... ciascuno  
comproprietario per la quota di 1/7 ciascuno.

### ➤ **Sig. ri**

..... : trascrizione ai nn. 18702/16442 dell'11/10/2002 derivante da Certificato di denunciata successione n. 47 vol. 817 del 17/09/1999 dell'Ufficio del registro di Agrigento, a favore di .....  
per la quota di 300/1200 ciascuno relativamente all'unità negoziale n. 1 (non pertinente), di 12/240 ciascuno relativamente all'unità negoziale n. 2 (non pertinente), e di 1500/12000 ciascuno relativamente all'unità negoziale n. 3; ..... e  
per la quota di 200/12000 ciascuno relativamente all'unità negoziale n. 1 (non pertinente), di 8/240 relativamente all'unità negoziale n. 2 (non pertinente), e di 1000/12000 ciascuno relativamente all'unità negoziale n. 3, contro ..... nato ad .....



e deceduto il \_\_\_\_\_, per la quota di 100/1000 relativamente all'unità negoziale n. 1 (non pertinente), di 4/20 relativamente all'unità negoziale n. 2 (non pertinente), e di 500/1000 relativamente all'unità negoziale n. 3, avente ad oggetto, fra gli altri beni: Abitazione di tipo civile (A/2), in Agrigento, Via da denominare, piano 2, vani 7, in catasto al foglio 160, particella 1296, subalterno 15.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 28/03/2011 ai nn. 6630/4985, in forza ai rogiti del Notaio Claudia Gucciardo, rep. N. 15389/5495, in morte di \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sopra altri beni non pertinenti.

➤

(per il terreno su cui si edificherà l'edificio di cui fa parte il cespite appreso alla procedura esecutiva): Trascrizione nn. 11987/10714 del 19/06/1996 derivante da atto di compravendita dell'01/06/1996 in Notaio Giuseppe Saieva da Aragona rep. 60334/18163 a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 della proprietà, \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 della proprietà, e \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della proprietà, contro \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della proprietà sopra: lotto edificabile in Agrigento, Località Mosè, di are 7 e centiare 30, in catasto al Foglio 160 particella 585.

➤ **Sig.**

(per il terreno su cui si edificherà l'edificio di cui fa parte il cespite appreso alla procedura esecutiva): Trascrizione nn. 13244/11508 del 03/08/1993 derivante da atto di divisione dell'01/08/1993 in Notaio Rosario Marsala da Porto Empedocle rep. 26860 a favore e contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ forza del quale il Sig. \_\_\_\_\_ adottava l'appezzamento di terreno



sito in territorio di Agrigento, località Mosè, esteso nell'intero e catastalmente ha 1.53.28. diviso in più spezzoni distinti ma vicinissimi, distinto in catasto al foglio 160, particella (tra le altre) 585 (ex 564/i) di are 7.30.

Trascrizione nn. 14841/13241 dell'8/08/1991 derivante da atto di compravendita del 07/08/1991 in Notaio Rosario Marsala da Porto Empedocle rep. 22083, a favore di

per la quota di 13/20 in separazione dei beni, [redacted] a responsabilità limitata S.r.l., con sede in Agrigento, per la quota di 5/20 e [redacted] per la quota di 2/20 in separazione dei beni, contro

[redacted], vedova, sopra: appezzamento di terreno sito in territorio di Agrigento, nella località Mosè, esteso catastalmente ha 12.89.60, distinto in catasto al foglio 160 particelle 564 (ex 73/b) di ha 2.87.40, 565 (ex 22/b) di ha 8.31.60, 72 di ha 1.32.50 e 157 di ha 38.10, "segnatamente gravato di servitù passiva a favore di fondi vicini, aventi causa della medesima venditrice, a mezzo della stradella esistente".

## 8. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Come si è detto il giudizio di stima in questione interessa la quota di 1000/1000, relativamente ad Unità immobiliare costituita da un appartanvilla adibita a civile abitazione, sito in territorio del Comune di Agrigento, località Villaggio Mosè, con ingresso indipendente al piano terra da Via posta sul lato Ovest del fabbricato di cui fa parte e da altra Via Soprastante Da Denominare S.N., parallela all'attuale Via P. Germi, all'altezza del civico n.14 (Ex Via M. Pascal), posta al secondo piano mansarda di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

L'appartanvilla è costituito da sette vani catastali, di cui una cucina, un soggiorno-salone, tre camere da letto, due bagni ed un piccolo ripostiglio, tutti disimpegnati da un corridoio, oltre ad una scala esterna ad uso esclusivo e tre ampie terrazze-mansarde poste ai lati Nord, Est ed Ovest, su queste due ultime sono presenti due ampie verande in alluminio sulla cui mancata regolarità urbanistica si è già detto in precedenza, la veranda 1 adibita a studio, e la veranda 2 destinata a zona pranzo a servizio della cucina (Cfr. All. H).

Considerato che, il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici



delle unità abitative, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98, che, all'allegato C, espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (a cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Di seguito si riporta stralcio della parte d'interesse di tale norma: *"Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo. La superficie catastale è data dalla somma:*

- a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;*
- d) *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e*



*simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate...”*

- e) *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.*

Nella successiva tabella si riepilogano schematicamente le superfici commerciali o convenzionali (ragguagliate ai vani principali) che interessano l'immobile in oggetto, prendendo come riferimento la distribuzione catastale degli ambienti interni, ottenute applicando alle superfici lorde opportuni coefficienti di destinazione nella misura del 100% per i vani principali e gli accessori diretti e per la scala esterna ad uso esclusivo in misura pari alla sua proiezione orizzontale, 30% per le terrazze-mansarde fino a metri quadrati 25, e 10% per la quota eccedente, la consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla scorta delle planimetrie elaborate, dai rilievi metrico/dimensionali eseguiti ai fini dell'accertamento, nonché dai riscontri fotografici eseguiti:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
Totale vani Appartamento	122,45	1	122,45
Vano Veranda 1 sanabile	43,16	1	43,16
Vano Quota Ver. 2 sanabile	6,84	1	6,84
Terrazze	25	0,30	7,50
Terrazze (compresa quota non sanabile Ver.2)	70,98	0,10	7,098
Scala esterna ad uso esclusivo	14,52	1	14,52
			<b>201,568 mq</b>

In conclusione la superficie commerciale da considerare per la stima del bene pignorato, arrotondando per difetto, è pari a **201,56 mq.**

Si precisa che per quanto riguarda il coefficiente adottato per ragguagliare la superficie relativa alla scala esterna, questo è giustificato dal fatto che la scala non è censita in catasto come B.C.N.C., ma è bene esclusivo (riportata correttamente nella planimetria catastale acquisita), e dunque la quota del 100% della proiezione orizzontale in pianta, fa parte dell'unità immobiliare oggetto di



procedura esecutiva.

Non è invece stata computata l'area relativa alla corte del fabbricato in cui è presente uno dei due cancelli che servono da accesso all'appartanvilla, poiché censito in altro subalterno non oggetto di pignoramento (foglio 160 part. 1296 sub. 5 - B.C.N.C. ai subalterni 8 e 15), (Cfr. All. C-L).

Si precisa inoltre che per le considerazioni fatte sulla regolarità urbanistica dell'immobile, ai fini del computo delle superfici, si è considerata unicamente la superficie massima sanabile delle verande, ipotizzando di sanare urbanisticamente in applicazione ai sensi dell'articolo 20, comma 3, legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, la Veranda n.1 in alluminio posta sulla terrazza lato Ovest avente superficie in pianta mq 43,16 e la restante quota sanabile di mq 6,84 della Veranda n.2 posta sulla terrazza lato Est per un totale di mq 50,00; non è invece stata considerata come superficie principale, ma bensì è stata ragguagliata quale terrazza, la quota parte non sanabile cioè mq 33,53 (Cfr. All. H).

### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni: tipologia indiretta su pali in c.a. condizioni: buone.  
Strutture verticali: materiale: ompagno in muratura in mattoni forati con malta cementizia, condizioni: buone.  
Solai: tipologia: solaio latero cemento con travetti prefabbricati  
condizioni: buone, anche se in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura in prossimità dell'angolo S-E del soggiorno-salone sono presenti alcune macchie di umidità  
Balconi: in c.c.a. e latero cemento – condizioni buone

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni: Per i serramenti relativi alla tompagnatura dell'immobile  
tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno polentino invecchiato tipo mogano, condizioni: buone.  
Per le due verande realizzate in corrispondenza delle terrazze-mansarde EST ed OVEST: tipologia: anta singola o doppia a battente, o scorrevole, materiale: alluminio non a taglio termico, con vetro camera, protezione: tende, materiale protezione: tessuto, condizioni: buone.  
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno ulivo massello, condizioni: ottime  
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.  
Pavimentazione: materiale: piastrelle di grès ceramico per le terrazze e marmo francese bianco con venature scure naturali per gli interni, condizioni: buone.



## **Impianti:**

- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, con tubazione in pvc flessibile ed adeguati conduttori in rame, collegato alla rete pubblica, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca di realizzazione.
- Fognatura:** tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC pesante, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca di realizzazione.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, con tubazione in rame collegato alla rete pubblica, alimentazione: con autoclave, l'immobile è inoltre dotato di riserva idrica autonoma costituita da n. 2 vasche da 10.000 litri ciascuna, sufficienti, conformità: delle normative vigenti all'epoca di realizzazione.
- Termico/ACS:** è presente impianto di riscaldamento con radiatori a parete, dotato di caldaia a combustione a metano utile pure per la produzione di ACS viene prodotta a mezzo scaldacqua elettrico, sono presenti inoltre n. 5 climatizzatori tipo mono-split a parete di potenzialità termica totale pari a 54.000 BTU.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA dell'appartanvilla (A.P.E.):**

In ragione delle caratteristiche costruttive, dei materiali da costruzione impiegati, delle coibentazioni e degli impianti presenti, si è proceduto in data 08/10/2015 per l'appartanvilla oggetto di esecuzione immobiliare, alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (in sigla A.P.E.) ed alla sua successiva trasmissione modalità telematica all'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità - Dipartimento dell'Energia - Osservatorio Regionale e Ufficio Statistico per l'Energia della Regione Sicilia, mediante la compilazione dell'apposito Form per edifici residenziali al link <http://www.cefaenergi.a.sicilia.it> del Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, che mette a disposizione il servizio on line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana, gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE, Attestati di Prestazione Energetica, redatti dai soggetti certificatori.

IL CEFA è stato realizzato a seguito del decreto del Dirigente generale del Dipartimento dell'energia n. 65 del 3/3/2011, che istituisce il "Catasto energetico degli edifici" ed un elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici. Tale procedura prevede il contestuale invio di copia dell'A.P.E. in formato PDF, obbligatorio a decorrere dal 01.12.2013 ed il rilascio dell'ID (identificativo di trasmissione) ovvero del N. di protocollo che viene rilasciato dal Dipartimento Energia (prot. n. 280118 del 12/10/2015) (Cfr. All. P).



Il calcolo è stato effettuato con il software Blumatica Energy Release 6, prodotto da Blumatica S.r.l., Via Rosa Jemma 2 - 84091 Battipaglia SA P.I. 03965190659, di cui si allega CERTIFICATO N. 53 di garanzia di conformità del 19/02/2015 rilasciato dal CTI (Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente), alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1, con richiesta prot. N. 57.

Il sottoscritto C.T.U. ha redatto in accordo con le nuove linee guida nazionali in vigore dall'1/10/2015 l'A.P.E. **con validità temporale fino a tutto il 31/12/2016** salvo ristrutturazioni ed ulteriori passaggi di proprietà (e non 10 anni): durante il sopralluogo effettuato si è infatti verificata la mancata regolarità dei documenti sugli impianti termici rispetto della normativa vigente, ovvero assenza del libretto d'impianto e del rapporto di controllo (allegato G o F).

In accordo con il D.Lgs 192/05 Art. 6 comma 5 infatti: *"L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica".*

Il contenuto essenziale dello stesso A.P.E. si riassume nel seguito:

**Indice della prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren):**

**139,02 kWh/m<sup>2</sup>\*anno**

**Indice della prestazione energetica globale rinnovabile (EPgl,ren):**

**25,01 kWh/m<sup>2</sup>\*anno**

**Emissioni di CO<sup>2</sup>: 31,45 kg/m<sup>2</sup>\*anno**



**Classe energetica: E** (efficienza energetica medio bassa)

Nelle Raccomandazioni si sono consigliati n. 3 interventi migliorativi ( $R_{EN2}$  - Fabbricato - Involucro Trasparente,  $R_{EN3}$  - Impianto Climatizzazione - INVERNO,  $R_{EN4}$  - Impianto Climatizzazione - Estate ) ottenendo:

**Classe Energetica raggiungibile: C** con Indice della prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren): 92,98 kWh/m<sup>2</sup>\*anno con tempo di ritorno dell'investimento pari a 9 anni.

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**9.1. Criterio di Stima**

*Al punto a) del mandato si dispone che l'esperto, nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, provveda alla formazione ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento [...]; il sottoscritto, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene, poiché l'unità immobiliare adibita a civile abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, ha uno sviluppo planimetrico che non si presta ad una eventuale divisione, ritiene opportuno non dividere la proprietà in lotti e considerarne solo uno corrispondente alla stessa singola unità immobiliare.*

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

- **Metodologia n.1: Stima sintetica a vista dell'intero corpo**
- **Metodologia n.2: Stima sintetica comparativa mediante indagini presso Agenzie Immobiliari** di Agrigento prossime alla zona in cui ricade il bene pignorato; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari, chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad es., la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare. Si sono eseguite una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello interessato, effettivamente



avvenute in tempi recenti, richiedendo informazioni presso le agenzie immobiliari e gli operatori di settore operanti sul territorio.

- **Metodologia n.3: Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni immobiliari**. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agazia del Territorio.

Nella fattispecie, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, poiché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Per ciascuno dei tre criteri di stima adottati si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e determinare così il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli di calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre la media dei tre risultati fornirà l'esito della stima.

## 9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio, Ufficio tecnico del Comune di Agrigento, Agenzie immobiliari di Agrigento ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti sul territorio.

## 9.3. Valutazione delle superfici e calcoli estimativi

### 9.3.a) Metodologia n.1: Stima sintetica a vista dell'intero corpo

- Valore corpo:	<b>€ 300.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 300.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 300.000,00</b>

### 9.3.b) Metodologia n.2: Stima sintetica comparativa

Sulla scorta delle considerazioni fatte, dai dati assunti presso Agenzie immobiliari di Agrigento, prossime alla zona in cui ricade il bene pignorato, il prezzo corrente medio unitario di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, prudenzialmente assunto pari alla media dei valori massimi e minimi relativi al singolo lotto è pari a **1.500,00 €/mq**



( $V_{mu}$ ). Al valore medio determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni, anche tenendo conto che trattasi di vendita forzata, per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima, relative a:

*Caratteristiche posizionali estrinseche* - rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserito (qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base. qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

*Caratteristiche posizionali intrinseche* - rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante (panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani).

*Caratteristiche tecnologiche* - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, presenza di ascensore, dotazioni di servizi, impianti).

*Caratteristiche produttive* - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici.

La bibliografia di settore più accreditata riporta i seguenti valori dei relativi coefficienti e dei rispettivi scarti:

Caratteristiche	Max	Min	Scarto
$K_1$ – Caratteristiche posizionali estrinseche	0,35	0,05	0,30
$K_2$ – Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25	0,05	0,20
$K_3$ – Caratteristiche tecnologiche	0,30	0,10	0,20
$K_4$ – Caratteristiche produttive	0,10	0,05	0,05

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinarietà) delle caratteristiche come sotto riportati:

Valore medio unitario $V_{mu}$ :	<b>1.500,00 €/mq</b>
$K_1$ – Caratteristiche posizionali estrinseche	0,35
$K_2$ – Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25
$K_3$ – Caratteristiche tecnologiche	0,30
$K_4$ – Caratteristiche produttive	0,05
$K_{correttivo} = K_1 + K_2 + K_3 + K_4$	0,95
<b><math>V_{mu}</math> ponderato = <math>K_{correttivo} \times V_{mu}</math></b>	<b>1.425,00 €/mq</b>



Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento ed il valore di mercato medio unitario ponderato, è possibile determinare il Valore di Mercato per il lotto, considerando la superficie commerciale determinata precedentemente, ed arrotondando, si ha:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{Sup. equivalente} \times V_{\text{mu ponderato}} = 201,56 \text{ mq} \times 1.425,00 \text{ €/mq} = 287.223,00 = 287.000,00 \text{ in c.t.}$$

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 287.000,00**

### **9.3.c) Metodologia n.3: Stima per valori unitari mediante coefficienti O.M.I.**

Un'ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet *www.agenziaterritorio.it*, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Consultando i dati dell'O.M.I. disponibili relativi al II° semestre 2014, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq (pur non essendo presente la tipologia edilizia dell'appartanvilla con due ingressi autonomi oggetto di E.I., questa risulta assimilabile a ville e villini), con destinazione residenziale in Provincia di Agrigento, ubicate nel Comune di Agrigento in stato conservativo normale in Zona OMI E2 **Suburbana/LOC.TA' VILLAGGIO MOSE'**, In riferimento alla Superficie Lorda (L) è riportato nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	2,3	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	2,7	4	L

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) è dato da:



$$V_N = V_{NU} \times S \text{ (mq)}$$

dove  $V_{NU}$  rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = V_{OMI}^{\min} + (V_{OMI}^{\max} - V_{OMI}^{\min}) \times K$$

$V_{OMI}^{\min}$  e  $V_{OMI}^{\max}$  indicano rispettivamente i valori minimi (1.200,00 €/mq) e massimi (1.800,00 €/mq) espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

$K_1$ (taglio superficie)		$K_2$ (livello di piano)	
Fino a 45 mq	1	Piano seminterrato	0,0
Oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	Piano terreno	0,2
Oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	Piano primo	0,4
Oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0,0	ultimo	0,8
		attico	1

Per l'unità immobiliare oggetto di stima si considerano dunque i seguenti valori dei coefficiente K:

$$K_1 \text{ (taglia superficie)} = 0,0$$

$$K_2 \text{ (livello di piano)} = 1$$

E dunque  $K = 0,75$ .

Da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = V_{OMI}^{\min} + (V_{OMI}^{\max} - V_{OMI}^{\min}) \times K = 1.200,00 + (1.800,00 - 1.200,00) \times 0,75 =$$

**1.650,00 €/mq**

Il valore normale di mercato del lotto di vendita secondo tale criterio di stima sarebbe dunque:



$$V_N = V_{NU} \times S \text{ (mq)} = 1.650,00 \text{ €/mq} \times 201,56 \text{ mq} = \text{€ } 383.097,00 = \text{€ } 332.574,00 \text{ in c.t.}$$

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 332.000,00**

Riepilogando qui sotto i risultati dei 3 criteri estimativi adottati, si ha:

**Metodologia n.1: Stima sintetica a vista dell'intero corpo: € 300.000,00**

**Metodologia n.2: Stima sintetica comparativa: € 287.000,00**

**Metodologia n.3: Stima per valori unitari mediante coefficienti O.M.I.:  
€ 332.000,00**

da cui, eseguendo la media aritmetica dei 3 valori, ed arrotondando per difetto, risulta il valore di mercato del cespite oggetto di procedura esecutiva immobiliare, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova sotto il profilo di visibilità, fruibilità ed accessibilità:

$$(300.000,00 + 287.000,00 + 332.000,00) / 3 = 306.333,33 \text{ €}$$

**= 306.000,00 € in. C.T. (diconsi euro TrecentoSeimila/00)**

#### **9.4. 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:

**€ 45.900,00**

Riduzione monetaria: Per spese regolarizzazione difformità urbanistiche (euro 25,00/mq x 50 mq verande + spese tecniche art. 20 L.R. = 4/03 + spese tecniche DIA in sanatoria + rimozione e smaltimento a rifiuto serramenti in alluminio veranda non sanabile)

**€ 3.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (Successiva alla regolarizzazione urbanistica) (euro 500,00 x n.1 pratica Docfa)

**€ 600,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

#### **9.5. Prezzo a base d'asta dell'immobile**

**Valore dell'intera quota** di 1000/1000 di proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 256.000,00 IN C.T. (diconsi euro DuecentoCinquantaseimila/00)**



## 10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto: dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo a base d'asta della proprietà dell'immobile di cui al cespite A costituente il lotto, al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova, e per la quota di diritto pari a 1000/1000 in capo al debitore esecutato Sig. \_\_\_\_\_ risulta essere

**€ 256.000,00 IN C.T. (diconsi euro DuecentoCinquantaseimila/00)**

Il Sottoscritto, dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, con strumenti cartacei e con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente relazione viene resa.

Agrigento, 12 Ottobre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Dott. Ing. Domenico Di Rosa)

