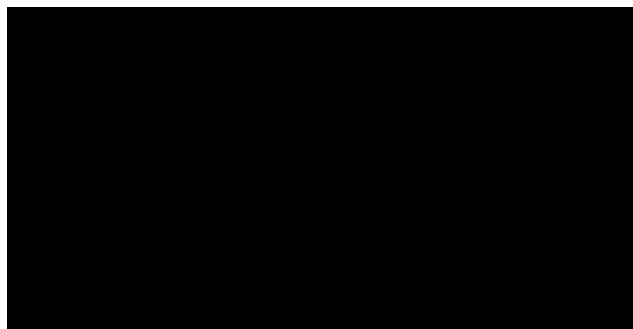




TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE



N.R.G.E. 67/2016

Giudice

Dott.ssa Cultrera Maria

Tecnico Incaricato

Ing. Settimo Puglisi

C.F.: PGLSTM87T22A089E P.I. 02800150845
Iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Agrigento n. A1949
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Agrigento n.913

Con studio in Grotte (AG) via Orsini, 10
Tel/fax: 0922 945580
Cell: 3895871898

Email: puglisissettimo@alice.it
PEC: settimo.puglisi@ingpec.eu



PREMESSA

Con decreto del 10/05/2017 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cultrera Maria consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n. 67/2016 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima dell'immobile pignorato sito in Casteltermini, via Roma n.3 e distinto in catasto al foglio n. 34 particella 2672 sub.4.

A seguito del giuramento di rito del 24/05/2017, è stato ritirato il fascicolo della procedura al fine di esaminare la documentazione. Esaminata la documentazione degli atti del fascicolo, ha effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per potere rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che l'immobile pignorato, ubicato all'interno del centro storico del Comune di Casteltermini, è costituito da un fabbricato costituito da un piano primo, secondo e sottotetto, accessibile dall'unica porta di accesso prospiciente su via Roma.

Bene in Casteltermini – via Roma n.3

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile sito nel Comune di Casteltermini in via Roma n.3.

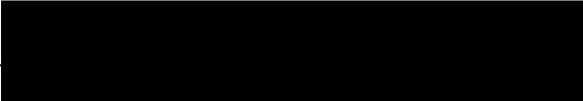
L'unità immobiliare, costituito da un fabbricato su più livelli, è ubicata all'interno del centro storico del Comune di Casteltermini nella via Roma al civico n.3.

La zona centrale in cui è ubicato l'immobile consente di raggiungere in pochi minuti, mediante l'utilizzo di un mezzo oppure a piedi, qualsiasi attività commerciale, ufficio pubblico o privato.

Il fabbricato avente struttura portante in muratura di pietra e gesso, costruito in un'epoca memorabile, è accessibile da una porta prospiciente su via Roma ed è suddiviso da un piano primo, secondo e da un sottotetto.

Dalla porta di ingresso di via Roma si raggiunge una scala interna, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto, che consente l'accesso al primo piano, in cui vi è una grande stanza che da un lato si affaccia su via Roma e dall'altro su un cortile esterno. Continuando con le scale si raggiunge un interpiano, posto tra il piano primo e il secondo, in cui vi è un piccolo bagno, mentre alla fine della scala si raggiunge il secondo piano in cui vi è un corridoio che dà l'accesso a 3 stanze e un piccolo ripostiglio. Nella stanza del secondo piano che si affaccia su via Roma vi è una scala in legno che dà l'accesso al sottotetto in cui una porzione è adibita a terrazza aperta che si affaccia sul cortile esterno.





Internamente tutto il fabbricato risulta rifinito, con pavimentazione in gres porcellanato, le pareti gessate tranne in una stanza del piano secondo che le pareti basse sono ancora allo stato grezzo con la sola malta cementizia.


Gli infissi, del primo e secondo piano, prospicienti sulla via Roma sono in legno di vecchia manifattura mentre quelli che si affacciano sul cortile esterno sono in alluminio.

Il sottotetto risulta pavimentato con mattoni di gres porcellanato e rifinito con strato di gesso in corrispondenza delle pareti e del soffitto realizzato con solaio in latero cementizio.

Sia i balconi del primo e secondo piano che la terrazza risultano pavimentati e rifiniti. Esternamente il prospetto risulta ancora allo stato grezzo sul lato del cortile esterno, mentre sul lato di via Roma risulta distaccato, ammalorato e rigonfio con porzioni di malta mancanti.

La superficie lorda complessiva comprensiva dei muri perimetrali è uguale a mq. 141,37 oltre ai balconi, al sottotetto e alla terrazza dell'ultimo piano aventi superficie utile netta complessiva uguale a mq 27,29, con un'altezza netta di m. 2,80.

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:



Foglio 34, Part. 2672, Sub. 4, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 72 mq, composto da vani 5, piano 1-2, - rendita: €. 170,43

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Intestazione catastale non aggiornata in quanto ancora intestata ai precedenti proprietari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare è centrale infatti si trova all'interno del centro storico del Comune di Casteltermini, risulta ben servita con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, facilmente accessibile dai mezzi pubblici o privati e consente di raggiungere in poco tempo uffici, negozi, ristoranti, farmacie, strutture pubbliche e private in genere.

3. STATO DI POSSESSO



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 provved.ti di assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**
- 4.1.3** Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO**
- 4.1.4** Altre limitazioni d'uso: **NESSUNA**

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

4.2.1 Iscrizioni



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Dalle indagini eseguite, dagli accertamenti effettuati, dall'atto di vendita e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico settore urbanistica e sanatoria edilizia del Comune di Casteltermini, nonché dall'attestazione rilasciata dallo stesso è emerso che per l'immobile oggetto di procedura esecutiva, poiché costruito in epoca immemorabile, non risulta rilasciata alcuna concessione, licenza o concessione né



[REDAZIONE]

tantomeno risultano sanatorie in corso (certificato di regolarità urbanistica del Comune di Casteltermeni Prot. n.15509 del 11/07/2017)

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna

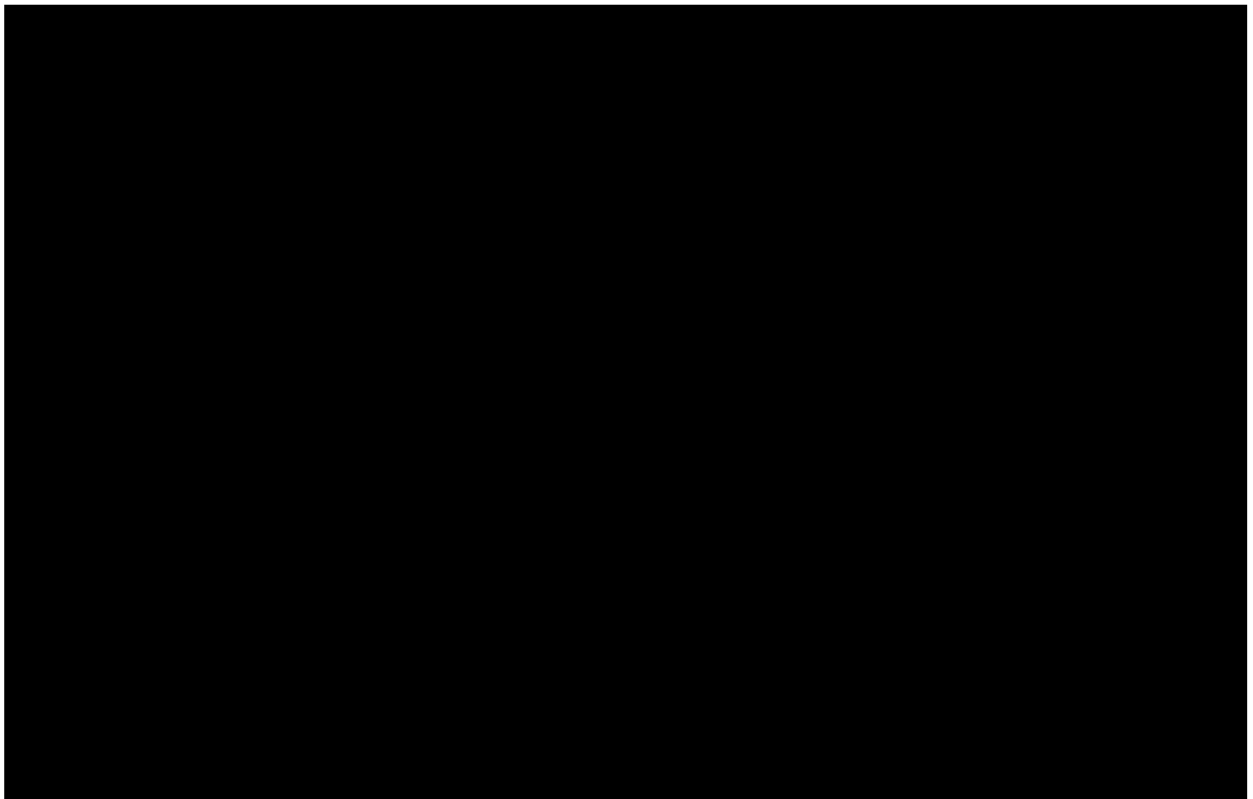
Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'appartamento è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (APE). Regolarizzabile mediante redazione del relativo documento.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal CTU ed allegato alla presente perizia in forza dell'incarico ricevuto. *L'abitazione è risultata di Classe energetica G.*

4.3.2 *Conformità catastale*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **La planimetria catastale non risulta rispondente alla situazione reale, pertanto occorre procedere con un atto di aggiornamento catastale DOCFA.**

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

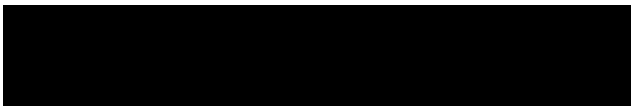


6. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E TECNICO-COSTRUTTIVE DELL' IMMOBILE.

FABBRICATO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Scala 1	Sup. reale netta	8,00	1,00	8,00
Stanza 1	Sup. reale netta	41,41	1,00	41,41
Scala 2	Sup. reale netta	3,10	1,00	3,10
Bagno	Sup. reale netta	4,65	1,00	4,65
Corridoio	Sup. reale netta	5,52	1,00	5,52
Ripostiglio	Sup. reale netta	0,96	1,00	0,96
Stanza 2	Sup. reale netta	8,02	1,00	8,02
Stanza 3	Sup. reale netta	18,70	1,00	18,70
Stanza 4	Sup. reale netta	13,20	1,00	13,20
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		103,56		103,56
SUPERFICIE LORDA		141,37		
Sottotetto	Sup. reale netta	17,20	0,35	6,02
Balcone	Sup. reale netta	2,10	0,30	0,63
Balcone	Sup. reale netta	7,92	0,30	2,36
Balcone	Sup. reale netta	1,75	0,30	0,52
Balcone	Sup. reale netta	7,92	0,30	2,34
Terrazza	Sup. reale netta	7,60	0,30	2,28
SUPERFICIE EQUIVALENTE NETTA TOTALE		103,56+6,02+0,63+2,36 +0,52+2,34+2,28		117,71
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		103,56+17,20+2,10+7,92 +1,75+7,92+7,60		148,05
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE		141,37+6,02+0,63+2,36 +0,52+2,34+2,28		155,52





Caratteristiche strutturali :

<i>Strutture verticali</i>	le strutture verticali dell'intero fabbricato sono in muratura portante.
<i>Copertura</i>	la copertura del fabbricato è con tetto a falde.
<i>Intonaco esterno</i>	L'intonaco esterno è eseguito con strato di squadrato di malta cementizia.

Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:

<i>Infissi esterni</i>	Persiane in legno in discrete condizioni, sul lato di via Roma, e infissi in alluminio sul lato del cortile esterno.
<i>Infissi interni</i>	in legno in buone condizioni.
<i>Pavimentazione interna</i>	in mattoni di gres porcellanato.
<i>Rivestimenti</i>	pareti del bagno rivestite con mattonelle di ceramica in in buone condizioni.
<i>Impianti</i>	Idrico, elettrico e igienico sanitario sottotraccia con recapito fognario nella fognatura pubblica. Impianto di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Casteltermini, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°91 del 26/11/1977 ed approvato con D.A. TT.AA. n°1/1982 del 07/01/1982, pubblicato sulla G.U.R.S. n°9 del 27/01/1982, l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare ricade all'interno della **Zona B** – “ Area destinata alla sostituzione e completamento in cui vi sono i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di edificabilità: mc/mq 5,00 o il 70 % della densità preesistente;
- Lotto minimo: non definito
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00 con le eccezioni previste dall'art.28 della l.r. n°21/1973;
- Distanza minima dal confine: non inferiore a ml.5.00;
- Altezza massima assoluta: da determinare in relazione all'edilizia esistente ed in ogni caso nel rispetto del D.M. 3/3/1975, in materia di costruzioni antisismiche e successive modifiche ed integrazioni.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il più probabile valore di mercato del bene destinato alla vendita viene determinato con il metodo *sintetico comparativo parametrico* in cui il parametro è costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale lorda. Il metodo adottato è un metodo diretto che consente di determinare il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha la stessa ubicazione o comunque assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato.

La valutazione del bene da stimare viene espressa tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare che registra continuamente una significativa flessione attribuibile alla ormai nota crisi economica e finanziaria che scoraggia i potenziali acquirenti e pone i venditori in una posizione altalenante ed incerta tendente all'abbassamento dei prezzi di vendita.

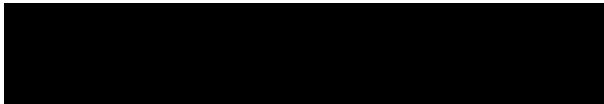
8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicati nel primo semestre 2016.

8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
A	Immobile	155,52	600,00	93.312,00





8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€. 13.996,80
Spese per aggiornamento catastale	€. 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	NESSUNO
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	NESSUNA

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura.	€. 79.315,20
in C. T.	€. 79.315,00
Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente.	€. 78.815,20
in C. T.	€. 78.815,00

Grotte, 14.10.2017

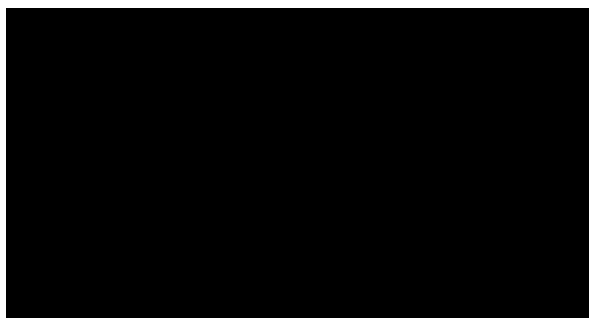




TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



N.R.G.E. 67/2016

Giudice

Dott.ssa Cultrera Maria

Tecnico Incaricato

Ing. Settimo Puglisi

C.F.: PGLSTM87T22A089E P.I. 02800150845
Iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Agrigento n. A1949
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Agrigento n.913

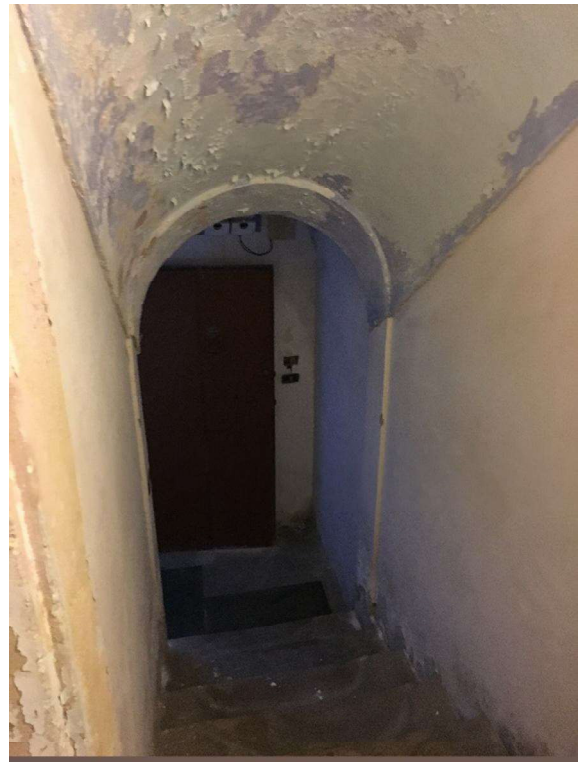
Con studio in Grotte (AG) via Orsini, 10

Tel/fax: 0922 945580

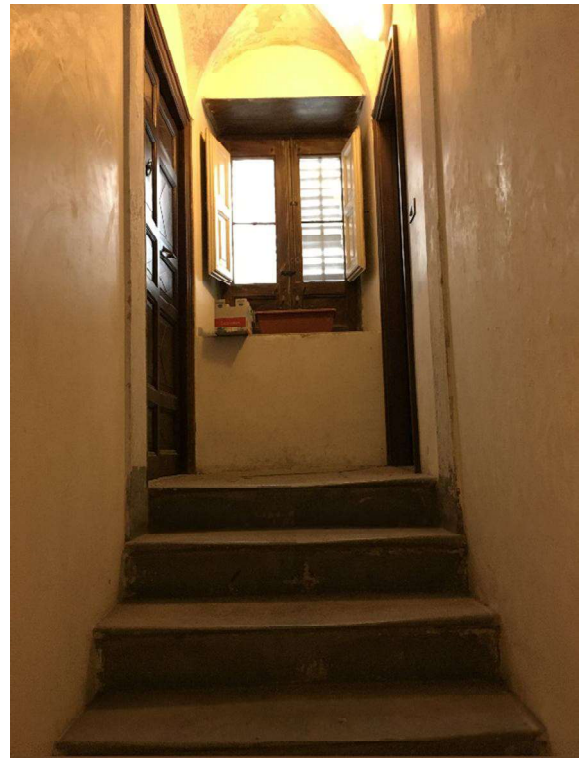
Cell: 3895871898

Email: puglisissettimo@alice.it

PEC: settimo.puglisi@ingpec.eu



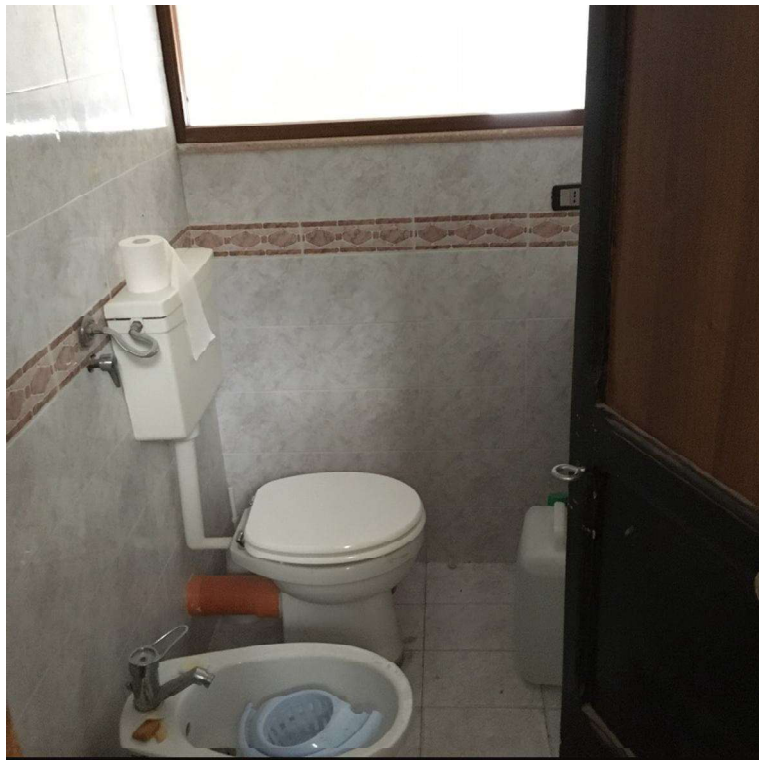
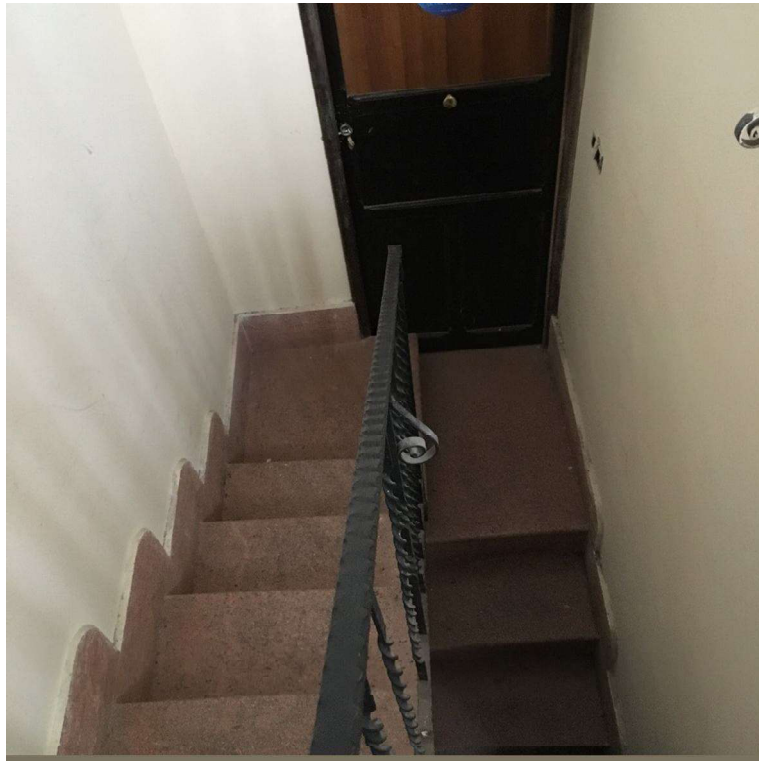
Prospetto e porta di accesso da via Roma



Scala di accesso al primo piano



Stanza piano primo



Scala di accesso al secondo piano con porta di accesso e bagno



Corridoio piano secondo



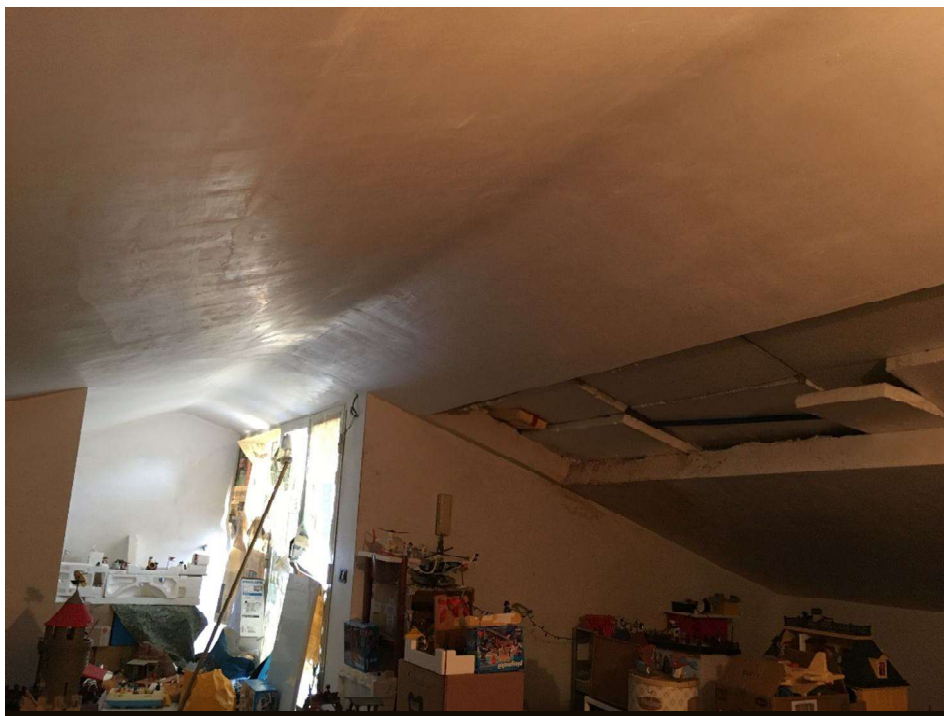
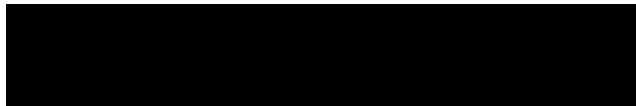
Stanza 2 piano secondo



Stanza 3 secondo piano



Stanza 4 secondo piano



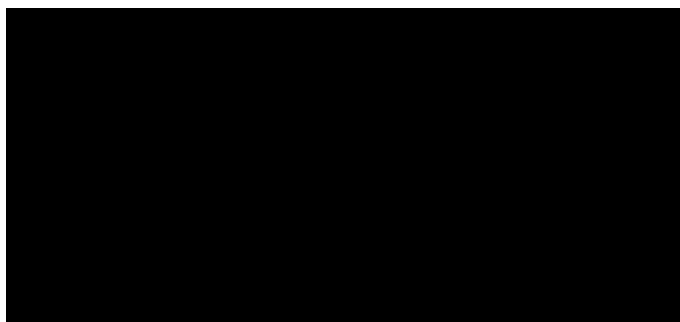
Sottotetto e terrazza



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO GRAFICI



N.R.G.E. 67/2016

Giudice

Dott.ssa Cultrera Maria

Tecnico Incaricato

Ing. Settimo Puglisi

C.F.: PGLSTM87T22A089E P.I. 02800150845
Iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Agrigento n. A1949
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Agrigento n.913

Con studio in Grotte (AG) via Orsini, 10

Tel/fax: 0922 945580

Cell: 3895871898

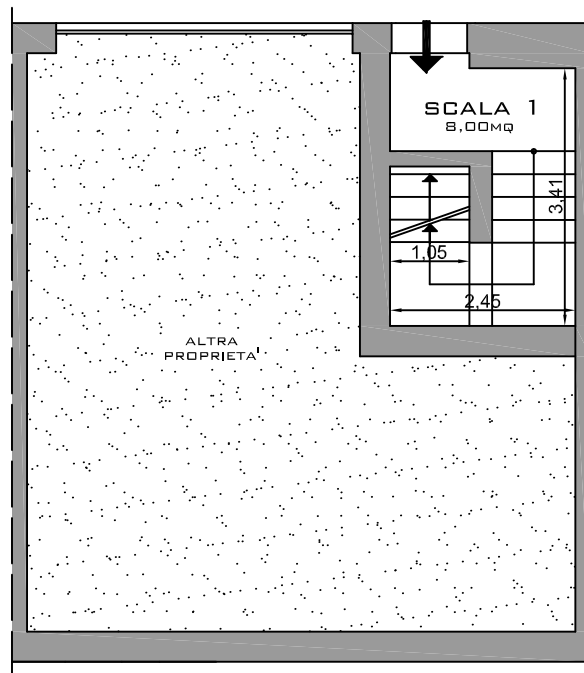
Email: puglisisettime@alice.it

PEC: settimo.puglisi@ingpec.eu



ORTOFOTO

VIA ROMA

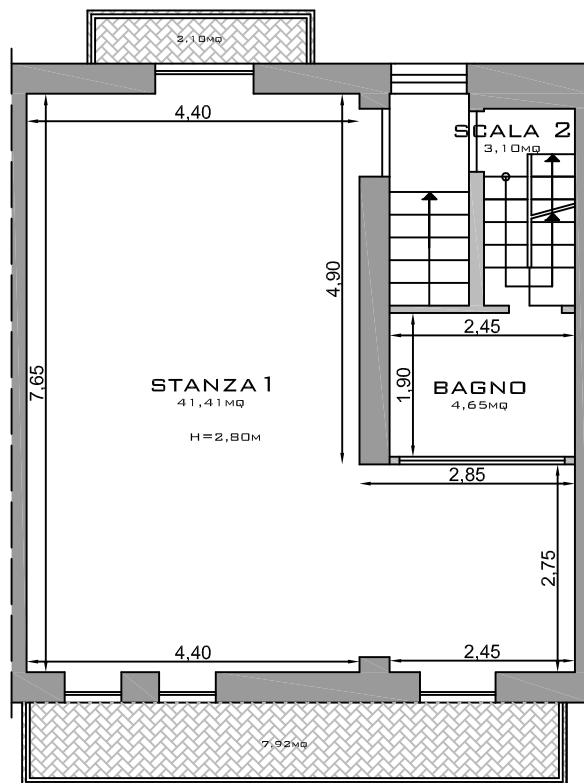


CORTILE

PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:100

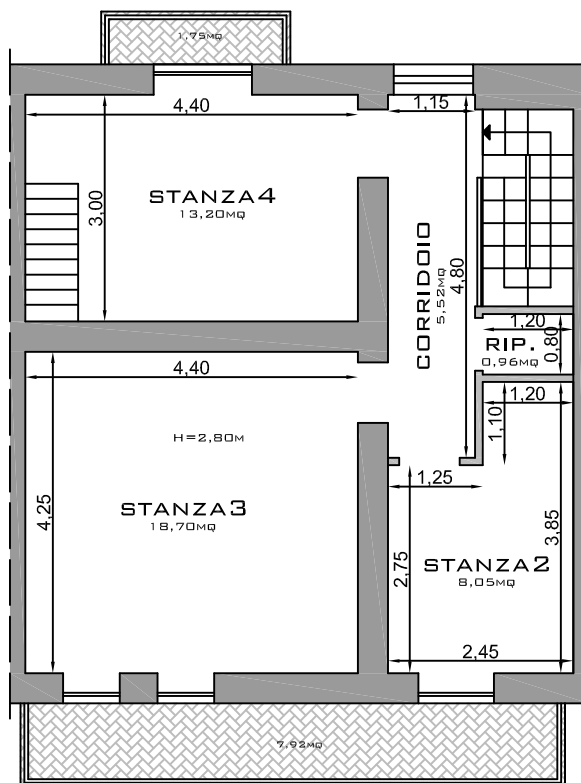
VIA ROMA



CORTILE

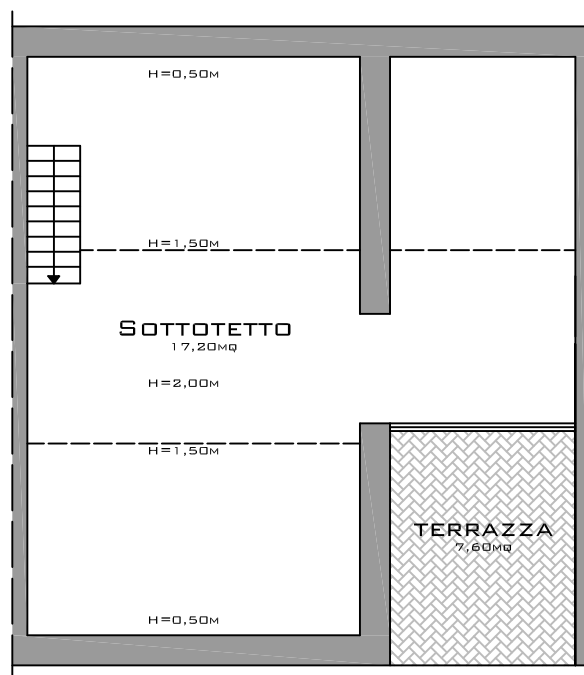
PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100



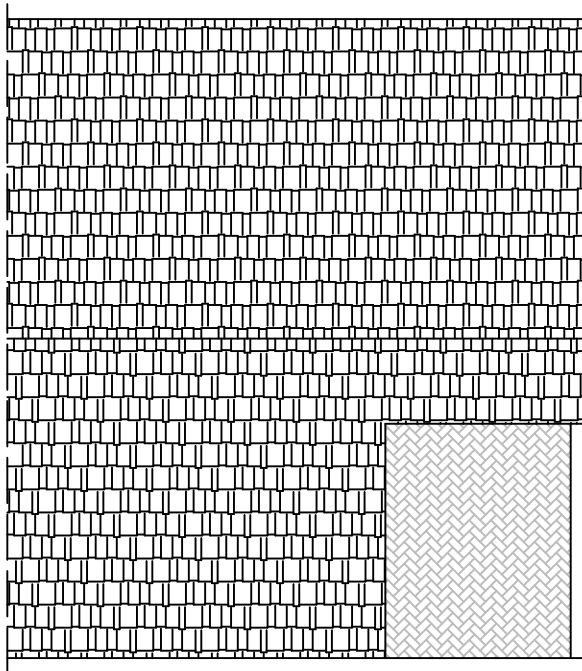
PIANTA PIANO SECONDO

SCALA 1:100



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

SCALA 1:100



PIANTA COPERTURA

SCALA 1:100