
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

BCC GESTIONE CREDITI

contro

N. Gen. Rep. **22/2019 R.G. Es**

Giudice **Dr.ssa Vitalba PIPITONE**

**Appartamento per civile abitazione a piano primo e
magazzino a piano terra
in RACALMUTO Via L.Penzillo n.12**

Lotto unico

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842*

con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36

*cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu
Heimdall Studio - www.hestudio.it*

Immobile in Racalmuto via L. Penzillo n.12
Lotto unico
F. 31 part.132 sub 43 appartamento sito al piano primo
part.132 sub 27 magazzino a piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento destinato a civile abitazione** posto al piano primo e di un **magazzino** a piano terra facenti parte di un fabbricato sito in Racalmuto **via Luig. Penzillo n.12**.

L'appartamento al piano primo confina a Nord con spazio condominiale, ad Ovest con via Penzillo, a Sud con proprietà ***** e vano scala condominiale e ad Est con proprietà *****. **Il magazzino** a piano terra confina a Nord con vano scala condominiale, ad Ovest con via Penzillo, a Sud con proprietà ***** e ad Est con proprietà altra ditta.

Gli immobili sono identificati, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Racalmuto:

A-1) - al foglio **n. 31 part. 132 sub 43**, Categoria A/3, classe 7, Consistenza 7 vani, superf. catast. mq,124 Rendita € 325,37 piano 1 contrada Provvidenza con dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie (vedi visura catastale storica in ALL.1)
L'immobile risulta intestato dal 31/03/2003 a ***** nata a Canicatti il ***** in proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni a seguito di atto pubblico del 31/03/2003 – Trascrizione in atti dal 30/04/2003 Repertorio 103562 Rogante Pusateri Antonino in Agrigento per Donazione accettata (n. 7682.1/2003).

A-2) - al foglio **n. 31 part. 132 sub 27**, Categoria C/6, classe 4, superf.catast. mq, 18,00 Rendita € 61,36 piano T contrada Provvidenza con dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie (vedi visura catastale storica in ALL.2)
L'immobile risulta intestato dal 31/03/2003 a ***** nata a Canicatti il ***** in proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni a seguito di atto pubblico del 31/03/2003 – Trascrizione in atti dal 30/04/2003 Repertorio 103562 Rogante Pusateri Antonino in Agrigento per Donazione accettata (n. 7682.1/2003).

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, A MENO DELLA INDICAZIONE DELLA VIA CHE DOVRA' RIPORTARE "VIA LUIGI PENZILLO N. 12" INVECE DI C/DA PROVVIDENZA

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI A MENO DELLA INDICAZIONE DELLA VIA CHE DOVRA' RIPORTARE "VIA PENZILLO N. 12" INVECE DI C/DA PROVVIDENZA.

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITI DI CUI:

-AL PUNTO A-1) CHE ESISTONO **DIFFORMITA' SOSTANZIALI INTERNE** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

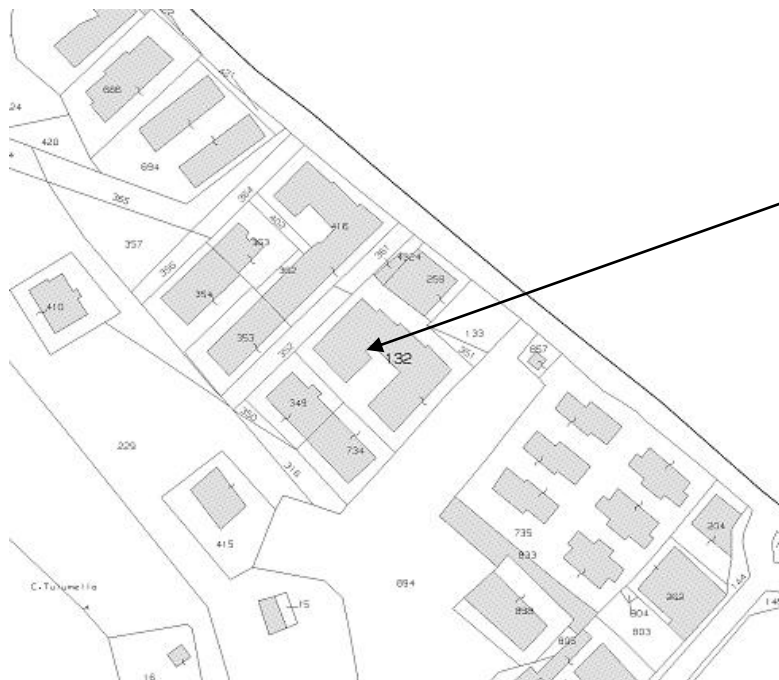
PIGNORATO (V. ALL. 3), COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

-AL PUNTO A-2) **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 4) COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO N.3 IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-2)

SI RILEVA, INOLTRE, LA RISONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 5) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 6) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mappa catastale

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Immobili di cui al punto **A**

A-1) L'appartamento in questione è posto al piano primo di un immobile a quattro elevazioni fuori terra (v. foto nn.1-2) sito in zona semi-centrale della cittadina di Racalmuto.



foto n°1



Foto n°2

Dal portone sito nella via Luigi Penzillo n. 12 (v. foto n.3) si accede al vano scala (v. foto nn. 4-5) a mezzo del quale si raggiunge, al piano primo, a destra salendo le scale, l'appartamento in oggetto destinato a civile abitazione.



Foto n° 3 portone d'ingresso

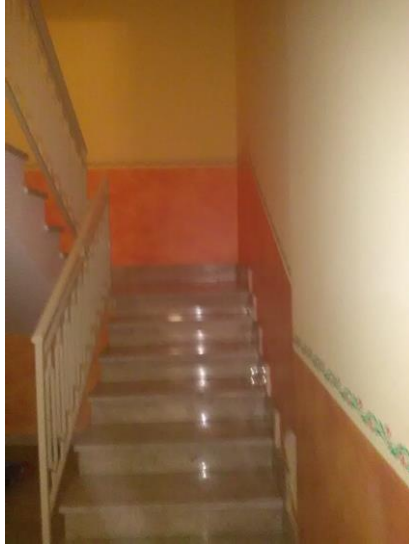


Foto n° 4 vano scala



Foto n° 5 vano scala

E' costituito da un grande vano salone (v. foto n.6) collegato al disimpegno di ingresso (v. foto n.7), due vani letto (v. foto nn.8-9), un'ampia cucina-soggiorno (v. foto nn.10-11-12), due bagni (v.foto nn. 13-14) e disimpegno (v.foto n.15).



Foto n° 6 salone

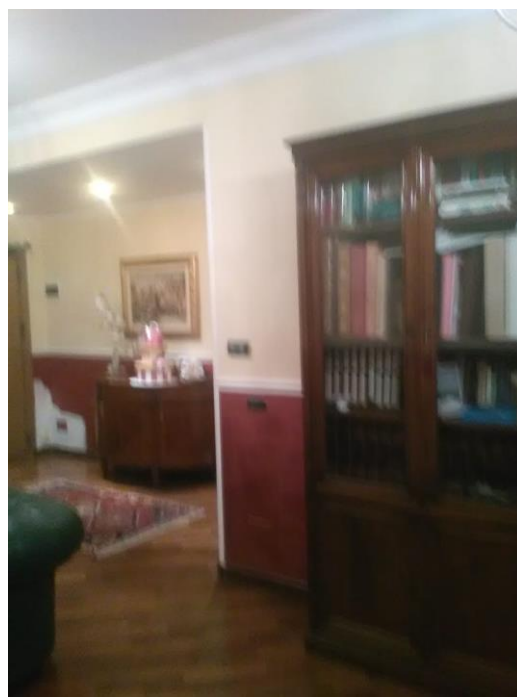


Foto n° 7 disimpegno d'ingresso



Foto n° 8 vano letto



Foto n° 9 vano letto



Foto n° 10 cucina

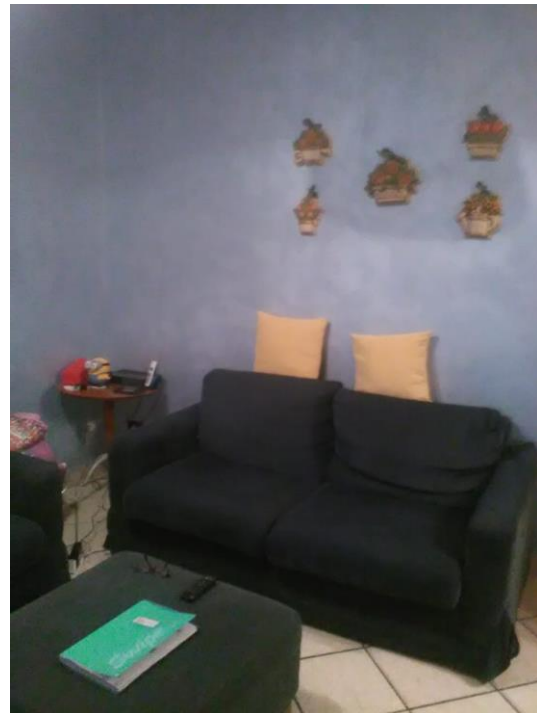


Foto n° 11 cucina



Foto n° 12 cucina-soggiorno

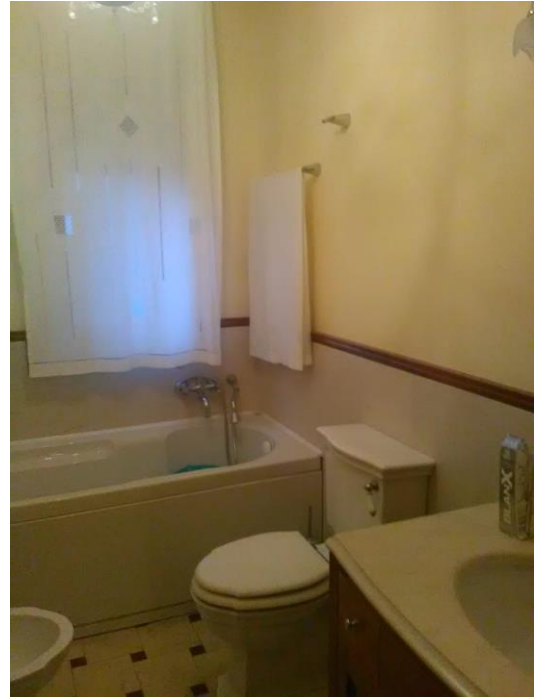


Foto n° 13 bagno



Foto n° 14 Bagno



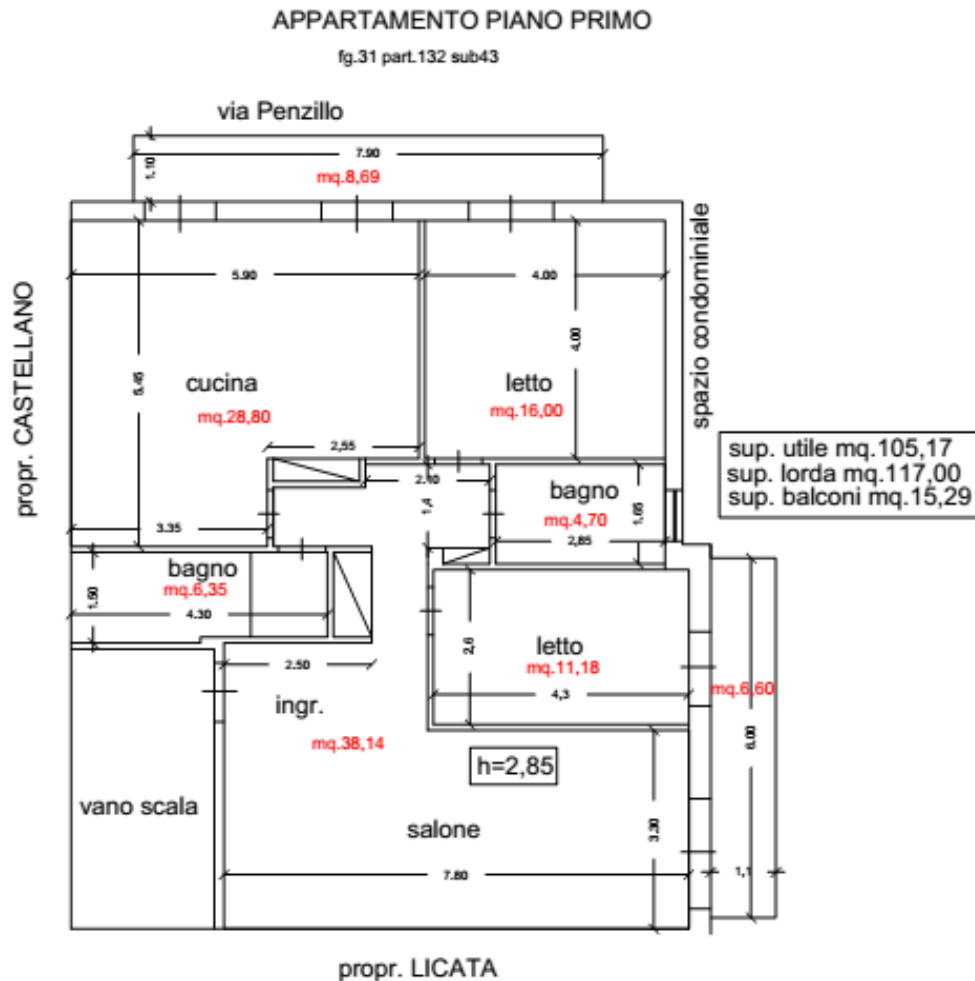
Foto n° 15 disimpegno

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo medio con pavimento in parquet di tipo iroco cm 6x30 nei vani e gres ceramico in cucina e nei bagni e pareti e soffitti gessati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo (v. foto n.16) mentre quelli interni sono in legno di media fattura. Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico di tipo ordinario con quadro generale posto nel vano di ingresso (v. foto n.17), un impianto idrico di tipo ordinario, impianto di riscaldamento con radiatori alimentato da caldaia a gas metano (v. foto nn.18-19) e un fan/coil per riscaldamento posto nel vano salone (v. foto n.20).



foto n° 16 infisso

La superficie utile netta è pari a mq. 105,17 e l'altezza netta è pari a ml 2.85.
La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 121,58**.
Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all 7 e sotto riportata in formato ridotto.



Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione censita al **sub 43**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia in data 03/09/2021, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica C. (v.All. 8)

- **A-2)** Il magazzino, di dimensioni ridotte ed utilizzabile come pertinenza dell'appartamento di cui al punto A-1) censito in catasto al **sub n. 27** è ubicato al piano terra ed ha accesso da apertura sita a destra del portone. E' costituito da un unico vano di forma rettangolare largo ml 2,55 e lungo ml 7,00 ed è adibito a magazzino/deposito. Ha pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitti rifiniti con intonaco in gesso. (v. foto n. 21).

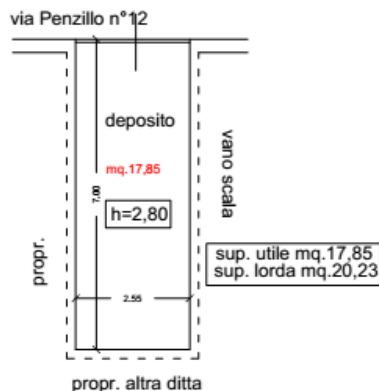


foto n°21 -magazzino

Il magazzino non è dotato di alcun impianto. La superficie utile netta è pari a mq 17,85 e l'altezza netta è pari a ml 2.80. La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 20,23**. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 9.

MAGAZZINO PIANO TERRA

fig.31 part.132 sub27



**CARATTERISTICHE IMMOBILI
APPARTAMENTO SUB 43**

fondazioni:

tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare

*Strutture
verticali:*

materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare

Solai tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare

Copertura: tipologia: a tetto, condizioni sufficienti

Scale: interna. tipologia: a due rampe materiale: c.a., ubicazione: interna al fabbricato, servoscala: assente, condizioni: medie.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: materiale: alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili in plastica --, tipologia vetro singolo condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: anta singola materiale: legno media fattura. Condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: gres ceramico. condizioni: sufficienti. – parquet iroco cm 6x30 condiz: sufficienti.

Pareti interne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: sottotraccia

Elettrico: tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: a norma.

Fognatura: Allacciato alla rete comunale

Idrico: Allacciato alla rete comunale. condizioni: sufficienti, conformità: ----

Termico: Riscaldamento con radiatori – alimentazione: caldaia a gas metano - condizioni: sufficienti

Allarme: Assente

Altri impianti

Caratteristiche

della zona: Semicentrale, qualificata con edilizia varia.

Servizi zona: Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

MAGAZZINO SUB 27

Fondazioni: tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare

Strutture materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti

Verticali: Note: per quanto è stato possibile accertare

Solai: tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.

Note: per quanto è stato possibile accertare

Copertura: tipologia: a tetto condizioni sufficienti

Scale: ---

Infissi esterni: tipologia: materiale: ferro - condizioni: sufficienti.

Infissi interni: assenti

Pareti esterne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile , condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento. condizioni: scarse. –.

Pareti interne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso, condizioni: medie.

Impianti: Assenti

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A-1) - al foglio **n. 31 part. 132 sub 43**, Categoria A/3, classe 7, Consistenza 7 vani, superf. catast. mq, 124 Rendita € 325,37 piano 1 contrada Provvidenza con dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie (vedi visura catastale storica in ALL.1)

L'immobile risulta intestato dal 31/03/2003 a ***** nata a Canicattì il ***** in proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni a seguito di atto pubblico del 31/03/2003 – Trascrizione in atti dal 30/04/2003 Repertorio 103562 Rogante Pusateri Antonino in Agrigento per Donazione accettata (n. 7682.1/2003). In data antecedente, dal 04/09/1986 risultava intestato a ***** nato a Racalmuto il 07/06/1923 ed a ***** nata a Cianciana il 10/08/1935 in proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione di beni a seguito di atto pubblico del 04/09/1986, voltura in atti dal 05/01/1990 Repertorio n. 6266 Rogante notaio Nipote in Favara Registrazione in Agrigento n.5474 del 10/09/1986 (n.83/1987). Ancora in precedenza, dall'impianto meccanografico, l'immobile era intestato a via Garibaldi
Racalmuto.

A-2) - al foglio **n. 31 part. 132 sub 27**, Categoria C/6, classe 4, superf. catast. mq, 18,00 Rendita € 61,36 piano T contrada Provvidenza con dati derivanti da variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie (vedi visura catastale storica in ALL.2)

L'immobile risulta intestato dal 31/03/2003 a ***** nata a Canicattì il ***** in proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni a seguito di atto pubblico del 31/03/2003 – Trascrizione in atti dal 30/04/2003 Repertorio 103562 Rogante Pusateri Antonino in Agrigento per Donazione accettata (n. 7682.1/2003). In data antecedente, dal 04/09/1986 risultava intestato a ***** nato a Racalmuto il 07/06/1923 ed a ***** nata a Cianciana il 10/08/1935 in proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione di beni a seguito di atto pubblico del 04/09/1986, voltura in atti dal 05/01/1990 Repertorio n. 6266 Rogante notaio Nipote in Favara Registrazione in Agrigento n.5474 del 10/09/1986 (n.83/1987). Ancora in precedenza, dall'impianto meccanografico, l'immobile era intestato a via Garibaldi
Racalmuto.

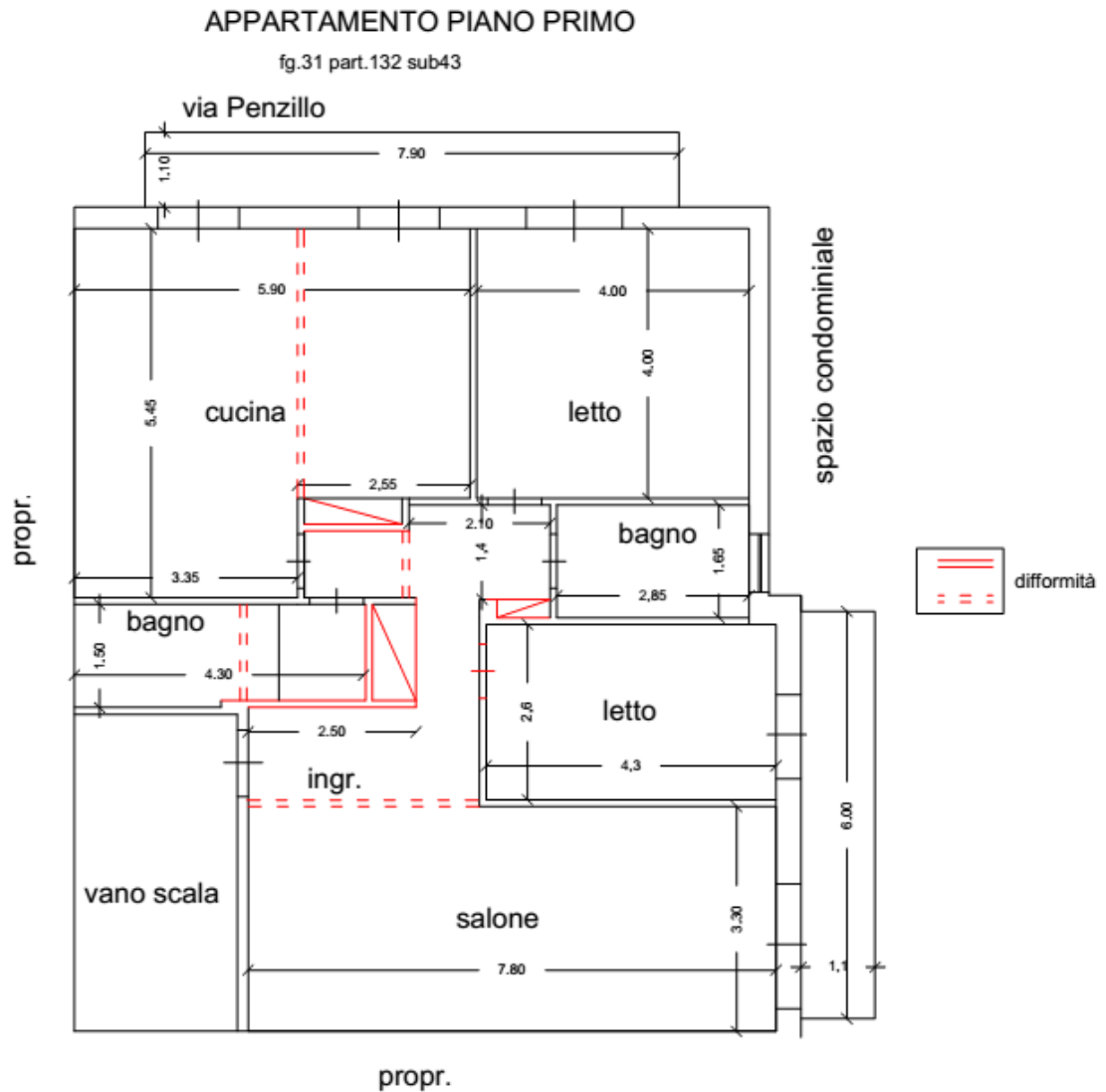
SI PRECISA IN RELAZIONE AI CESPITI DI CUI :

-AL PUNTO **A-1)** CHE ESISTONO **DIFFORMITA' SOSTANZIALI INTERNE** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 3) COME E'VISIBILE DALLE PLANIMETRIE IN ALLEGATO 10 E SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

-AL PUNTO **A-2)** **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 4) COME E'VISIBILE DALLE PLANIMETRIE IN ALLEGATO 11, SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-2)

A-1) APPARTAMENTO P. 1° PER CIVILE ABITAZIONE PART. 132 SUB 43

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



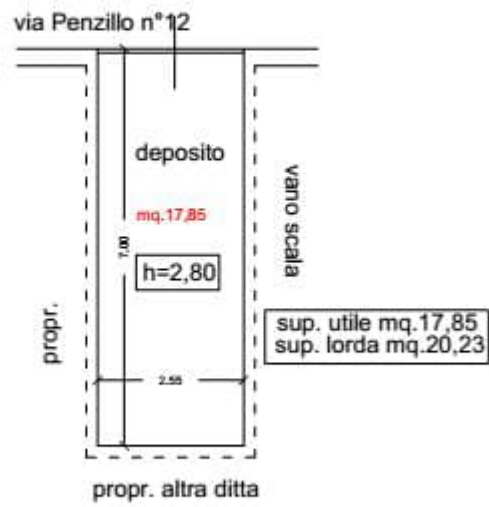
N.B. **In rosso linea continua** i tramezzi presenti e non indicati nella planimetria catastale
In rosso linea tratteggiata i tramezzi indicati nella planimetria catastale e non presenti

A-2) MAGAZZINO P.T. PART. 132 SUB 27

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE EVENTUALI
DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

MAGAZZINO PIANO TERRA

fg.31 part.132 sub27



== NESSUNA DIFFORMITA' RICONTRATA

4. STATO DI POSSESSO:

I cespiti di cui al punto A) risultano nella piena disponibilità e nel possesso della Sig.ra ***** (esecutata). Nello specifico, così come già indicato nelle note inserite nel fascicolo telematico, l'appartamento è la residenza principale dell'esecutato, che vi risiede con la famiglia (vedi.Certificato di Residenza in all. 12)

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento destinato a civile abitazione** posto al piano primo e di un **magazzino** a piano terra facenti parte di un fabbricato sito in Racalmuto **via Luigi Penzillo n.12**.

L'appartamento composto da un grande vano salone collegato al disimpegno di ingresso, due vani letto, un'ampia cucina-soggiorno, due bagni e disimpegno confina a Nord con spazio condominiale, ad Ovest con via Penzillo, a Sud con proprietà ***** e vano scala condominiale e ad Est con proprietà *****. E' censito in catasto del Comune di Racalmuto al foglio **n. 31 part. 132 sub 43**, Categoria A/3, classe 7, Consistenza 7 vani, superf. catast. mq. 124 Rendita € 325,37 piano 1 contrada Provvidenza.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale relativamente alla diversa distribuzione interna. E' stato realizzato con concessione edilizia n. 2/84 rispetto alla quale presenta difformità interne regolarizzabili. La superficie vendibile è pari a **mq 121,58**.

Il magazzino a piano terra, di dimensioni ridotte ed utilizzabile come pertinenza dell'appartamento si trova al piano terra ed è costituito da un unico vano di forma rettangolare largo ml 2,55 e lungo ml 7,00 ed è adibito deposito. Confina a Nord con vano scala condominiale, ad Ovest con via Penzillo, a Sud con proprietà ***** e ad Est con proprietà altra ditta. E' censito in catasto del Comune di Racalmuto al foglio **n. 31 part. 132 sub 27**, Categoria C/6, classe 4, superf. catast. mq, 18,00 Rendita € 61,36 piano T contrada Provvidenza.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale. E' stato realizzato con concessione edilizia n. 2/84 rispetto alla quale presenta difformità (diversa consistenza) regolarizzabili. La superficie vendibile è pari a **mq 20,23**.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 55.911,35.

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Maria Pantalone Balice si legge:

- L'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà, nella quota di 1000/1000 della signora e cioè:

Fabbricato sito in Racalmuto contrada Provvidenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Racalmuto al foglio **n. 31 part. 132 sub 27**, piano T Categoria C/6, classe 4 , superf. catast. mq, 18 e Fabbricato sito in Racalmuto contrada Provvidenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Racalmuto al foglio **n. 31 part. 132 sub 43**, piano 1, Categoria A/3, classe 7, superf. catast. mq, 124

- È pervenuta alla sig.ra ***** nata a Canicattì il ***** dai coniugi ***** nato a Racalmuto il 07/06/1923 e ***** nata a Cianciana il 10/08/1935 in regime di comunione legale, con l'atto di donazione per notar Antonino Pusateri di Agrigento del 31/03/2003 repertorio n. 103562, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento il 29/04/ 2003 ai nn. 8712 registro generale e 7682 registro particolare. L'atto di donazione e la relativa nota di trascrizione, reperiti dallo scrivente, dai quali si evince la rispondenza delle particelle catastali con quelle citate nell'atto di pignoramento sono riportate in all 13 e 14.

- Ai coniugi ***** nato a Racalmuto il 07/06/1923 e ***** nata a Cianciana il 10/08/1935 in regime di comunione legale, i beni di cui al pignoramento, sono pervenuti dalla Società con sede in Racalmuto, con l'atto di compravendita per notar Maria Nipote di Favara del 04/09/1986, trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento il 10/09/1986 ai nn. 13526 registro generale e 7682 registro particolare. L'atto di vendita, reperito dallo scrivente, dai quali si evince la rispondenza delle particelle catastali con quelle citate nell'atto di pignoramento è riportato in all. 15.

Si rileva infine che gli immobili ricadono sulla particella originaria n. **132 del F.31** del Comune di Racalmuto (v. estratto di mappa in all.6).

7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: ---
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: **Nessuna**

B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla documentazione agli atti e dal certificato notarile allegato agli atti si rileva che:

1) **Iscrizioni ipotecarie:** -----

2) **Trascrizioni:**

Pignoramento:

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 4460 registro particolare n. 3853 del 22/03/2019** a favore di Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo con sede in Roma codice fiscale 96336220585, contro ***** nata a Canicattì il *****, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Agrigento del 05/02/2019 repertorio n. 232. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Racalmuto, alla Contrada Provvidenza, distinte al Catasto Fabbricati al F. 31 part. 132 sub 27 cat. C/6 di mq 18 al piano T e part. 132 sub 43 categ. A/3, 7 vani piano 1.

- Altre trascrizioni: -----

3) **Difformità urbanistico edilizie:**

Sono presenti, in relazione al sub 27 ed al sub 43 difformità urbanistico edilizie rispetto a quanto autorizzato (vedi in esteso al punto 10 della presente)

Costi previsti per regolarizzazione € **6.000,00**

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) **Difformità catastali:**

In relazione al sub 43 sono presenti difformità catastali consistenti in una diversa distribuzione interna (come espressamente indicato al punto 3). Necessita, inoltre, effettuare la rettifica toponomastica con modifica della via che dovrà riportare "via Luigi Penzillo n. 12" invece di C/da Provvidenza

Costi previsti per regolarizzazione € **1.000,00**.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**

9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 24/06/2021 all'U.T.C. di Racalmuto apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n. 16).

Il Comune di Racalmuto rispondeva con nota del 14/07/2021 (v. all. 17) allegando gli atti richiesti.

Si è riscontrato che:

1) Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte è stato realizzato giusto rilascio di Concessione Edilizia n. **2** del 13.03.1984 (v. all. 18) rilasciata alla ditta _____ ed altri e volturata in relazione ai cespiti in oggetto a nome della _____

2) Successivamente, in data 19/05/1986, il Comune di Racalmuto rilasciava le abitabilità/agibilità n. **41/86** rilasciata Al Sig . _____ (v. all. 19) e n. **100/91** alla sig.ra _____ (v. all. n. 20).

Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia relativi all' immobile (in all 21) ed in particolare all'appartamento ed al magazzino in oggetto (v. All.22-23) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- **In relazione all'appartamento a piano primo censito in catasto al sub 43 si rilevano difformità relative ad una diversa distribuzione interna come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 24 sotto riportata in formato ridotto.**

- **In relazione al magazzino a piano terra censito in catasto al sub n. 27 si rileva invece una difformità relativa alla sagoma dello stesso che risulta quota parte di quello riportato negli allegati grafici alla C.E. come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 25 sotto riportata in formato ridotto**

Pertanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, dovrà essere presentata:

- **Per l'appartamento di cui al sub 43 una pratica CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna.**

Per il magazzino di cui al sub 27 una pratica CILA in sanatoria per frazionamento di unità immobiliare.

Tenuto conto degli oneri da versare a titolo di oblazione, degli oneri amministrativi e delle spese tecniche si stima un importo complessivo per la regolarizzazione pari ad € **6.000,00**

**11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Altre informazioni utili per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: ----
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: ----

12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A-1) Appartamento a piano primo F.31 part 132 sub 43

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Appartamento	mq	117,00	1	117,00
Balconi	mq	15,29	0,30	<u>4,58</u>
Superficie vendibile				121,58

A-2) Magazzino a piano terra F.31 part 132 sub 27

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Magazzino	mq	20,23	1	20,23
Superficie vendibile				20,23

12.4 Valutazione immobile A Lotto Unico

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

A-1) Appartamento a piano primo F.31 part 132 sub 43

A-2) Magazzino a piano terra F.31 part 132 sub 27

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana similari a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall' Agenzia delle Entrate**, (Anno 2020 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n. 26). Lo stesso propone per la zona indicata con codice D1 con tipologia edilizia prevalente "abitazioni di tipo economico" a destinazione residenziale:

- per tipologie edilizie "**abitazioni civili**" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 400,00 e 580,00. Tenuto conto delle buone discrete rifiniture e dello stato conservativo buono si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico leggermente superiore a quello medio tra quelli indicati e cioè pari ad **€/mq 540,00**.

- per tipologie edilizie "**box**" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 180,00 e 270,00. Tenuto conto delle scarse rifiniture e dello stato conservativo mediocre si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico inferiore a quello medio tra quelli indicati e cioè pari ad **€/mq 210,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Appartamento part 132 sub 43	mq 121,58	€/mq 540,00	€ 65.653,20
Magazzino part. 132 sub 27	mq 20,23	€/mq 210,00	€ 4.248,30
Valore complessivo LOTTO:			€ 69.901,50

- Riduzione del valore

Per assenza di garanzia da vizi occulti

Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata

Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato

€ 6.990,15

- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica

€ 6.000,00

- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale

€ 1.000,00

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

TOTALE RIDUZIONI

€ 13.990,15

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni

Nello stato di fatto in cui si trova

€ 55.911,35

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del quota di piena proprietà al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 55.911,35

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica appartamento F. 31 part 132 sub 43;
- 2) Visura catastale storica magazzino F. 31 part 132 sub 27;
- 3) Planimetria catastale appartamento piano primo F. 31 part 132 sub 43;
- 4) Planimetria catastale magazzino piano terra F. 31 part 132 sub 27;
- 5) Ortofoto satellitare;
- 6) Mappa catastale;
- 7) Planimetria stato di fatto appartamento sub 43 redatta dal sottoscritto;
- 8) Attestato di prestazione energetica sub 43 del 03/09/2021;
- 9) Planimetria stato di fatto magazzino sub 27 redatta dal sottoscritto;
- 10) Planimetria appartamento con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 11) Planimetria magazzino con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 12) Certificato storico di residenza;
- 13) Atto di donazione del 31-03-2003;
- 14) Nota di trascrizione Atto del 31-03-2003;
- 15) Atto di vendita del 04-09-1986;
- 16) Richiesta atti al Comune di Racalmuto;
- 17) Nota Comune di Racalmuto trasmissione documenti;
- 18) Concessione Edilizia n. 2-1984;
- 19) Certificato di abitabilità n. 41-1986;
- 20) Certificato di abitabilità n. 100-91;

- 21)** Elaborati grafici allegati alla C.E. n. 2-1984;
- 22)** Planimetria autorizzata sub 43;
- 23)** Planimetria autorizzata sub 27;
- 24)** Planimetria appartamento con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 25)** Planimetria magazzino con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 26)** Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 27)** Documentazione fotografica;
- 28)** Verbale di sopralluogo.