
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000238/12**

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

Lotto 005

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M - P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

Beni in Agrigento (Agrigento) cortile Grisafi
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato ad Agrigento (Agrigento) nel cortile Grisafi.

Composto da due mini appartamenti, costituiti entrambi da una cucina-pranzo che ha accesso diretto dal cortile Grisafi, da una camera da letto e da un piccolo wc.

Quanto sopra risulta meglio evidenziato dalle foto allegate alla presente relazione

(foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **82,53**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

in regime di separazione dei beni

Foglio **142** mappale **2146** subalterno **1**, categoria C/2, classe 1, composto da vani 54 mq., posto al piano Terra, - rendita: €. 192,43, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'appartamento confina ad nord, ad ovest ed a sud con proprietà altre ditte ad est con il cortile Grisafi.

Note: **(allegato n°7)**

ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 20/09/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 17993.1/2005 in atti dal 24/10/2005, Repertorio n. 113789 Rogante: PUSATERI ANTONINO Sede: AGRIGENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare).

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato ad Agrigento (Agrigento) nel cortile Grisafi.

Composto da una cucina pranzo che ha accesso diretto dal cortile Grisafi, da due camere da letto e da un piccolo wc. Quanto sopra risulta meglio evidenziato dalle foto allegate alla presente relazione **(foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6).**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57,59**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

foglio **142** mappale **2147** subalterno **4**, categoria A/3, classe 5, composto da vani 3,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 234,99, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'appartamento confina ad est, ad ovest ed a sud con proprietà altre ditte a nord con il cortile Grisafi.

Note: **(allegato n°17)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

satellitare e foto A, B, C, D, E

L'intero immobile facente parte della procedura esecutiva, ricade all'interno dell'antico centro storico del Comune di Agrigento e precisamente in prossimità della parte alta del centro urbano, zona Cattedrale, da cui dista poche centinaia di metri. In prossimità del fabbricato troviamo due importanti chiese storiche di Agrigento la chiesa di Santa Maria dei Greci e la chiesa di S. Alfonso (Itria). Quasi tutta la zona, così come gran parte del centro storico antico (la vecchia zona araba) risulta essere abitata da extra comunitari. La zona, con strade strette e difficilmente percorribili dalle automobili, si in prossimità di via delle Mura che ne delimita il contorno. La tipologia delle costruzioni presenti nella zona è del tipo monofamiliare pluripiano con piano terra adibito a magazzino, deposito o a civile abitazione e piani superiori adibiti ad abitazione di tipo economico-popolare. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, etc. Le strutture murarie dei fabbricati in cui s'inserisce l'immobile in oggetto sono in prevalenza in muratura di antica fattura e di tipo economico-popolare.

I beni interessati dalla presente procedura esecutiva sono tre piccoli appartamenti posti a piano terra e vertono in buone condizioni statiche. Piano Palillo dove si affaccia il cortile Grisafi, si presenta ben curato, con gli immobili che vi si affacciano ben rifiniti con antistante vegetazione da giardino. Gli appartamenti sono stati ristrutturati da qualche anno e si presentano ben rifiniti.

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (insufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), scuola elementare (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (3 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da extracomunitari, senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

Alla data del sopralluogo del C.T.U., gli appartamenti escluso quello nascente dalla part.lla 2146 che è disabitato, sono occupati da extracomunitari.

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*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Banca Popolare Sant'Angelo, con sede in Licata (c.f. 00089160840) contro**

a firma di
Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 04/02/2011 ai nn. 243/2011
trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/03/2011 ai nn.
4995/3799 - **(Allegato di Cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 3; -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 5;-Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di via Saponara ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 1458 sub 2; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 4; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub 1; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub 2; - Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 4; -Magazzino posto

a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 6.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Banca Popolare Sant'Angelo, con sede in Licata (c.f. 00089160840) contro**

firma di

Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 23/10/2012 ai nn. 2007/2012 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 19/11/2012 ai nn. 22355/19172

- (**Allegato di Cancelleria**)

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 3; -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 5; -Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di via Saponara ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 1458 sub 2; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 4; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub 1; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub 2, - Appartamento per civile abitazione posto a piano sesto di viale dei Giardini ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 2177 sub 17; -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 1031 sub 4; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.lla 963 sub 6.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Ampliamento in orizzontale su suolo pubblico**

Regolarizzabili mediante **Demolizione delle Opere Abusive** (vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18 e computo metrico estimativo allegato n°20)

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra il foglio di mappa catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile, si evince che un ambiente di ml.(2,5x2,5) =mq. 6,25 (foto n°1 e 2) ha generato porzione di un locale adibito a cucina-pranzo determinando un ampliamento in orizzontale dell'appartamento.

(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18 e foglio di mappa allegato n°08).

Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e non sono sanabili, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso perché realizzate totalmente su suolo Pubblico (**vedi satellitare e foto "D"**).

Spese tecniche, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il Costo di costruzione; Versamento per diritti di esame pratica; Valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: Corpo A-Appartamento posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub1.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, Cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione e conseguente Modifica del prospetto.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, inerenti le modifiche di prospetto e la diversa distribuzione degli spazi interni, nonché il cambio di destinazione d'uso dei locali dell'appartamento posto a piano terra del cortile Grisafi.

(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18)

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, dalle risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile, si evince che oltre ad un ambiente costruito senza titolo abilitativo non sanabile, l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente modifica di prospetto ed un cambio di destinazione d'uso dei locali da magazzino a civile abitazione.

Progetto in Sanatoria Amministrativa e spese tecniche: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

Riferito limitatamente a: Corpo A-Appartamento posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub1.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, Cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione e conseguente Modifica del prospetto.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, inerenti le modifiche di prospetto e la diversa distribuzione degli spazi, nonché il cambio di destinazione d'uso dei locali interni dell'appartamento posto a piano terra del cortile Grisafi.

(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21 e planimetria catastale allegato n°11).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente modifica di prospetto ed un cambio di destinazione d'uso dei locali da magazzino a civile abitazione.

Progetto in Sanatoria Amministrativa e spese tecniche: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

Riferito limitatamente a: Corpo B-Appartamento posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub2, oggi sub 4.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancanza di Planimetria, Diversa distribuzione degli spazi interni, Cambio di destinazione d'uso.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione di "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18)**

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile **Magazzino** uso civile abitazione ubicato ad Agrigento nel cortile Grisafi, posto a piano terra, *distinto in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub 1.*

è fatto le operazioni da espletarsi consistono nella *regolarizzazione Catastale per la Diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambio di destinazione d'uso dei locali da magazzino a civile abitazione che presenta l'immobile suddetto, nonché la mancanza di Planimetria agli atti del Catasto.*

La stesura della Variazione Catastale da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa", è necessaria in quanto *l'appartamento risulta presentare una diversa distribuzione degli spazi interni ed un cambio di destinazione d'uso*, questa potrà essere effettuata solo a seguito di demolizione della porzione di fabbricato realizzato in ampliamento su suolo pubblico, cioè il Cortile Grisafi, per circa 6,00 mq. e successiva ricostruzione del prospetto. Visto che l'ampliamento ricade su area pubblica, non è sanabile.

Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento di Pratica Docfa: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: Corpo A-Magazzino posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub1.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Diversa distribuzione degli spazi interni e Cambio di Destinazione d'uso dei locali da magazzino a civile abitazione.*

Regolarizzabili mediante: Presentazione di "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°20)**

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile censito come **Magazzino** ubicato nel Cortile Grisafi ad Agrigento, posto a piano terra *distinto in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub 2.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella *Variazione Catastale per la Diversa distribuzione degli Spazi Interni che presentava l'immobile ed il Cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione*

La stesura della Variazione Catastale effettuata a mezzo di "Pratica Docfa", è stata necessaria in quanto *l'immobile non presenta più le caratteristiche di MAGAZZINO, bensì quelle di CIVILE ABITAZIONE perché risulta fruito come abitazione, pertanto è stata variata la destinazione d'uso dei locali.* Tale variazione ha comportato anche la variazione dell'originario sub 2 che identifica l'immobile diventando SUB 4.

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 17-09-2013 prot. n. AG0147903 cod. di riscontro 000AGX033, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione-avente Motivo della variazione: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA DEPOSITO A CIVILE ABITAZIONE** per l'unità immobiliare censita al fg. 142 part.lla 2147 sub 4, cortile Grisafi n°3, piano T-cat. A03, c.l. 05, cons. 3,5 Sup. Cat. 57, Rendita €. 234,99 **(allegato n°13, 14, 15 e 16)**

Riferito limitatamente a: Corpo B-Magazzino posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub2, oggi sub 4.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ad oggi in forza di atto di compravendita per scrittura privata a firma di Antonino Pusateri notaio in Agrigento in data 20/09/2005 ai nn. 113.789 di rep. e 23.755 di racc. registrato ad Agrigento in data 19/10/2005 ai nn. 3898, serie 1T trascritto ad Agrigento in data 20/10/2005 ai nn. 27310/17993 **(vedi atto di vendita n°01 e 02)**

Riferito limitatamente a: -Magazzino posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub1 e part.lla 2147 sub 2.

6.2 Precedenti proprietari:

Proprietari dal 09/02/1983 al 20/09/2005 in forza di denuncia di successione in rettifica a firma di ai nn. 267, racc. 832 trascritta ad Agrigento in data 26/06/2003 ai nn. 12677/11120

(vedi allegato di cancelleria e atto di vendita n°02)

in morte di Di Caro Calogera, nata ad Agrigento 07-07-1901 ed ivi deceduta il 09/02/1983

Riferito limitatamente a: -Magazzino posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub2.

proprietari per la quota di 1/8 ciascuno, da data antecedente il ventennio al 20/09/2005 in forza di denuncia di successione in rettifica a firma di ai nn. 45, vol. 372 trascritta ad Agrigento in data 12/08/1964 ai nn. 15141/14023

(vedi allegato di cancelleria e atto di vendita n°02)

in morte del signor

Riferito limitatamente a: -Magazzino posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub1 e -Magazzino posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub 2.

proprietari per la quota di 1/8 ciascuno, da data antecedente il ventennio al 20/09/2005 in forza di denuncia di successione a firma di ai nn. 77, vol. 360 registrata ad Agrigento in data 08/04/1961 ai nn. 1773/5268 trascritto ad Agrigento in data 13/04/1961 ai nn. 5268/4829 **(vedi allegato di cancelleria e atto di vendita n°02)**

in morte del s

Riferito limitatamente a: -Magazzino posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub1 e -Magazzino posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano terra di un fabbricato ubicato in zona "A" del Comune di Agrigento costruito anteriormente al 1942 per lavori di Costruzione di un fabbricato ubicato ad Agrigento all'interno del cortile Grisafi, centro storico di Agrigento.

Si fa presente che il fabbricato distinto in catasto al foglio 142 particella n. 2146 sub 1, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 1942, come si può evincere dal titolo di proprietà.

Inoltre relativamente al suddetto immobile il sottoscritto C.T.U. ha consultato i registri relativi alle Licenze e Concessioni Edilizie ha riscontrato, che agli atti dell'Ufficio non sono presenti carteggi relativamente al suddetto immobile.

Riferito limitatamente a: -Magazzino posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2146 sub1.

Piano terra di un fabbricato ubicato in zona "A" del Comune di Agrigento costruito anteriormente al 1942 per lavori di Costruzione di un fabbricato ubicato ad Agrigento all'interno del cortile Grisafi, centro storico di Agrigento.

Si fa presente che il fabbricato distinto in catasto al foglio 142 particella n. 2147 sub 2, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 1942, come si può evincere dalla planimetria Catastale che riporta quale data di presentazione della regolarizzazione presso il Catasto di Agrigento il **25-11-1939**.

Inoltre relativamente al suddetto immobile il sottoscritto C.T.U. ha consultato i registri relativi alle Licenze e Concessioni Edilizie ha riscontrato, che agli atti dell'Ufficio non sono presenti carteggi relativamente al suddetto immobile.

Riferito limitatamente a: -Magazzino posto a piano terra all'interno del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 2147 sub 2.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato ad Agrigento (Agrigento) nel cortile Grisafi.

Composto da due mini appartamenti, costituiti entrambi da una cucina-pranzo che ha accesso diretto dal cortile Grisafi, da una camera da letto e da un piccolo wc.

Quanto sopra risulta meglio evidenziato dalle foto allegate alla presente relazione

(foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **82,53**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

, proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio 142 mappale 2146 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, composto da vani 54 mq., posto al piano Terra, - rendita: €. 192,43, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'appartamento confina ad nord, ad ovest ed a sud con proprietà altre ditte ad est con il cortile Grisafi.

Note: **(allegato n°7)**

ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 20/09/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 17993.1/2005 in atti dal 24/10/2005, Repertorio n. 113789 Rogante: PUSATERI ANTONINO Sede: AGRIGENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare).

L'edificio è stato costruito nel 1939, ristrutturato nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero sn., ha un'altezza interna di circa 2,75 ml.

(allegati n°5, 6, 7)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009.

L'immobile è identificato nella zona Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento (**Allegato n°3 e 4**)
Norme tecniche ed indici: **Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento**

Finalità e obiettivi: Si prevede la conservazione, il risanamento e la riqualificazione del complesso storico e dei margini che formano la collina di Agrigento.

Al suo interno non è consentita la costruzione delle aree attualmente non edificate (che verranno recuperate per servizi pubblici e parcheggi), né l'incremento dei volumi degli edifici esistenti, mentre è consentita la ricostruzione degli edifici di documentata origine storica (edifici realizzati anteriormente alla data del 1900 e andati distrutti).

Il risanamento si attua mediante interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e del relativo tessuto viario; dovranno essere conservati e valorizzati l'impianto stradale esistente, gli spazi esterni e interni degli edifici, le tipologie originarie, (salvo quanto di seguito specificato) e le forme aggregative dei complessi edilizi.

Nei settori urbani in cui risulta compatibile un certo grado di trasformazione, sono consentiti interventi per l'adeguamento strutturale e funzionale degli edifici, mediante recupero e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di rifunzionalizzazione del tessuto insediativo, soprattutto mediante il rafforzamento degli assi viari principali, l'incremento dei servizi privati "leggeri", quali negozi, botteghe artigianali, uffici pubblici e privati di limitata estensione, studi professionali, strutture destinate alla popolazione non stanziale, quali pensioni, residences, case per studenti. Al fine di ricollocare nel Centro Storico un certo numero di residenti, nei settori individuati dal Piano Particolareggiato saranno consentiti interventi di consolidamento statico, adeguamento funzionale delle reti e dei servizi tecnologici, opere di ristrutturazione edilizia con limitati aumenti di superficie (in ogni caso contenuti entro la sagoma e la cubatura esistenti), cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche originarie, interventi di adeguamento agli standard di legge e alla normativa edilizia.

In attesa della Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo di cui alla legge n.457/78; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riqualificazione e recupero dei contenitori edilizi per funzioni legate ad attività di formazione, tempo libero, e università.

Per detta zona si allegano alla presente le relative prescrizioni:

-Vincoli di cui alla tabella n°7 della Legge 47/85: 10 (sismico); -01 (Storico)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	82,53	1,00	82,53
	Sup. reale netta	62,98	1,00	62,98
	Volume reale	243,46	1,00	243,46
	Sup. reale lorda	82,53		82,53
	Sup. reale netta	62,98		62,98
	Volume reale	243,46		243,46

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: a sacco, materiale: pietrame, condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: conci di tufo, condizioni: buone.

Solai: tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: stufa elettrica, condizioni: sufficienti.
	Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) di durata decennale (Allegato n°19) Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di prestazione energetica, previsto dal Decreto Legge n°63/2013 che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza dell'impianto di riscaldamento. L'attestato di prestazione energetica comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici; la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile; la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio; i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge; le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la classe "G" di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: E_{PI} = 173,20 KWh/m² *anno.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: canali coibentati, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato ad Agrigento (Agrigento) nel cortile Grisafi.

Composto da una cucina pranzo che ha accesso diretto dal cortile Grisafi, da due camere da letto e da un piccolo wc. Quanto sopra risulta meglio evidenziato dalle foto allegate alla presente relazione (**foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6**).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **57,59**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio 142 mappale 2147 subalterno 4, categoria A/3, classe 5, composto da vani 3,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: €. 234,99, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'appartamento confina ad est, ad ovest ed a sud con proprietà altre ditte a nord con il cortile Grisafi.

Note: (**allegato n°17**)

L'edificio è stato costruito nel 1939, ristrutturato nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero sn., ha un'altezza interna di circa 2,75 ml..

(prima delle regolarizzazioni catastali effettuate dal ctu allegati n°8, 9, 10, 11 a seguito delle Regolarizzazioni allegati n°12, 13, 14, 15, 16, 17)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009. l'immobile è identificato nella zona Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento (**Allegato n°3 e 4**)

Norme tecniche ed indici: **Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento**

Finalità e obiettivi: Si prevede la conservazione, il risanamento e la riqualificazione del complesso storico e dei margini che formano la collina di Agrigento.

Al suo interno non è consentita la costruzione delle aree attualmente non edificate (che verranno recuperate per servizi pubblici e parcheggi), né l'incremento dei volumi degli edifici esistenti, mentre è consentita la ricostruzione degli edifici di documentata origine storica (edifici realizzati anteriormente alla data del 1900 e andati distrutti).

Il risanamento si attua mediante interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e del relativo tessuto viario; dovranno essere conservati e valorizzati l'impianto stradale esistente, gli spazi esterni e interni degli edifici, le tipologie originarie, (salvo quanto di seguito specificato) e le forme aggregative dei complessi edilizi.

Nei settori urbani in cui risulta compatibile un certo grado di trasformazione, sono consentiti interventi per l'adeguamento strutturale e funzionale degli edifici, mediante recupero e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di rifunzionalizzazione del tessuto insediativo, soprattutto mediante il rafforzamento degli assi viari principali, l'incremento dei servizi privati "leggeri", quali negozi, botteghe artigianali, uffici pubblici e privati di limitata estensione, studi professionali, strutture destinate alla popolazione non stanziale, quali pensioni, residences, case per studenti. Al fine di ricollocare nel Centro Storico un certo numero di residenti, nei settori individuati dal Piano Particolareggiato saranno consentiti interventi di consolidamento statico, adeguamento funzionale delle reti e dei servizi tecnologici, opere di ristrutturazione edilizia con limitati aumenti di superficie (in ogni caso contenuti entro la sagoma e la cubatura esistenti), cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche originarie, interventi di adeguamento agli standard di legge e alla normativa edilizia.

In attesa della Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo di cui alla legge n.457/78; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riqualificazione e recupero dei contenitori edilizi per funzioni legate ad attività di formazione, tempo libero, e università.

Per detta zona si allegano alla presente le relative prescrizioni:

-Vincoli di cui alla tabella n°7 della Legge 47/85: 10 (sismico); -01 (Storico)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	57,59	1,00	57,59
	Sup. reale netta	47,72	1,00	47,72
	Volume reale	169,89	1,00	169,89
	Sup. reale lorda	57,59		57,59
	Sup. reale netta	47,72		47,72
	Volume reale	169,89		169,89

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: a sacco, materiale: pietrame, condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: conci di tufo, condizioni: buone.

Solai: tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

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

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

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

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

<i>Termico:</i>	<p>tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: stufa elettrica, condizioni: sufficienti.</p> <p>Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) di durata decennale (Allegato n°22)</p> <p>Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di prestazione energetica, previsto dal Decreto Legge n°63/2013 che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza dell'impianto di riscaldamento.</p> <p>L'attestato di prestazione energetica comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici; la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile; la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio; i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge; le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi</p> <p>Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la classe "G" di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: E_{PI} = 185,00 KWh/m² *anno.</p>
<i>Fognatura:</i>	<p>tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.</p>
<i>Gas:</i>	<p>tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: canali coibentati, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.</p>

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche

ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
Ufficio tecnico di Agrigento,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Immobiliare Tecnocasa, via Atenea ad Agrigento

Agenzia Immobiliare Piazza Affari, Agrigento

Mediafin, via Atenea ad Agrigento

Agenzia Immobiliare Sant'Angelo, via Atenea ad Agrigento

Castellana Servizi Immobiliari ad Agrigento,

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°10)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona A1 in Centro storico del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 40.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18)

Per quanto riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 500,00** al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	82,53	€ 500,00	€ 41.265,00
- Valore corpo:			€ 41.265,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 41.265,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 41.265,00

B. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°10)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona A1 in Centro storico del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 30.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 30.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21)

Per quando riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 500,00 al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	57,59	€ 500,00	€ 28.795,00
- Valore corpo:			€ 28.795,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 28.795,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 28.795,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	82,53	€ 40.632,50	€ 40.632,50
B	appartamento	57,59	€ 29.397,50	€ 29.397,50
			€ 70.030,00	€ 70.030,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.504,50

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione dei locali abusivi, vedi Computo Metrico Estimativo (allegato n°20).

€ 385,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: si consiglia la vendita in un unico lotto, perché i corpi A e B sono fra loro collegati di fatto tramite delle porte interne.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 59.140,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 51.140,50

Relazione lotto 005 creata in data 21/09/2013
Codice documento: E002-12-000238-005

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata