

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 26/2020

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Rossana Musumeci

Creditore procedente

omissis

Contro

omissis

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

**Appartamento residenziale sito in Grotte (Ag) via Francesco Ingrao n° 87
censito al Catasto Fabbricati
foglio 14 mappale 987 sub 33 piano terra, box auto
foglio 14 mappale 987 sub 62 piano primo, appartamento**

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti, nominato C.T.U. in data 18/01/2022 e prestava giuramento in data 28/01/2022 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da omissis contro omissis.

In data 11/02/2022 lo scrivente C.T.U. ha dato l'inizio alle operazioni peritali, in data 14/02/2022 ha eseguito il relativo sopralluogo nei cespiti censiti al N.C.E.U. del comune di Grotte al foglio 14 particella 987 sub 62 categoria A/2 piano primo e in data 01/04/2022 presso il cespite identificato al sub 33, categoria C/6, piano terra.

Beni in Grotte (Agrigento) via Francesco Ingrao n° 87 Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



I cespiti si trovano a nord-ovest della città di Grotte e fanno parte di un complesso immobiliare composto da quattro corpi di fabbrica con relativi corpi di scala. Al complesso si può accedere in modo carrabile o pedonale dalla via pubblica in un'ampia corte comune. Il complesso si trova rifinito e la corte esterna è recintata.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel corpo scala A, composto da quattro piani fuori terra con ascensore, che costituisce un condominio autonomo rispetto al complesso immobiliare. Il condominio è composto da dodici unità immobiliari di cui sei con destinazione a civile abitazione e sei destinati a box.

A. Appartamento residenziale sito a Grotte (Agrigento) via Francesco Crispi 87, censito al Catasto Fabbricati al foglio 14 mappale 987 sub 62 piano primo.

Coerenza con i confini: con il corpo scala e ascensore (sub 5), a sud-est con il sub 61 e a nord-ovest con il sub 55 (facente parte di altro corpo scala).

Il bene possiede dal corpo scala un ingresso posto frontalmente salendo le scale o a destra uscendo dall'ascensore. L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) di circa mq 160,10. L'altezza interna al piano terzo è di ml 3,00, mentre il piano quarto trattandosi di attico l'altezza di ml 2,85.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
Comune di Grotte con sede in Grotte	00254070840	Proprietà per l'area
omissis nato omissis il omissis	Omissis	Proprietà superficaria 1000/1000

Catasto dei Fabbricati comune di Grotte									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	987	62			A/2	3	7 vani	Totale: 137 m ² Totale escluse aree scoperte**: 129 m ²	Euro 415,75

Indirizzo: via Francesco Ingrao scala 5, piano: primo

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

B. Box Auto sito a Grotte (Agrigento) via Francesco Crispi 87, censito al Catasto Fabbricati al foglio 14 mappale 987 sub 33 piano terra.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud-est e a nord-est con corte comune al complesso (sub 1), a sud-ovest con il sub 31 e a nord-ovest con il sub 34.

Posto al piano terra è composto da un unico ambiente e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 27,70 con un'altezza utile di ml 2,56.



Intestati	Codice fiscale	Proprietà
Comune di Grotte con sede in Grotte	00254070840	Proprietà per l'area
<i>omissis</i> nato a <i>omissis</i> il <i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Proprietà superficaria 1000/1000

Catasto dei Fabbricati comune di Grotte									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
14	987	33			C/6	4	25 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 58,10
Indirizzo: via Francesco Ingrao piano: terra									

Caratteristica zona: Semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (ottimo), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (1)



2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo del 14/02/2022 il sig. *omissis* ha dichiarato che l'appartamento posto al piano primo e identificato al sub 62 è utilizzato dallo stesso. Per quanto riguarda il box censito al sub 33 posto al piano terra, in fase di sopralluogo del 01/04/2022, *omissis* e *omissis* (persona estranea al Pignoramento), nato a *omissis* il *omissis*, dichiarano che il cespite è utilizzato senza titolo da *omissis* per un errore di assegnazione alloggi del 2004.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: per dichiarazione di *omissis* e *omissis* l'appartamento censito al sub 62 piano primo è collegato ad una vasca di accumulo idrico di circa 10.000 litri, posta interrata al sub 36 (cespite non facente parte dell'esecuzione immobiliare), che risulta dall'Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 25/03/2004 a firma del Notaio Maria Nipote repertorio^o 32304 a *omissis*, mentre la vasca di accumulo idrico interrata all'interno del cespite sub 33 è collegato all'appartamento sub 66 piano terzo (cespite non facente parte dell'esecuzione immobiliare) di proprietà *omissis*. Sempre per dichiarazione l'impianto elettrico presente nel box sub 33 è collegato al contatore dell'energia elettrica intestato a *omissis* che fornisce corrente elettrica anche al sub 66, mentre quello presente nel box sub 36 (cespite non facente parte dell'esecuzione immobiliare) è collegato al contatore dell'energia elettrica intestato a *omissis* che fornisce corrente elettrica anche al sub 62.

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

3.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *omissis* con sede in *omissis* (domicilio ipotecario eletto in *omissis*), contro *omissis* società cooperativa a responsabilità limitata con sede a *omissis*, a firma del Notaio Maria Nipote in data 20/11/2000 repertorio 26212 iscritta in data 22/11/2000 ai nn. 120821/1654. Gravante sull'area censita in catasto al foglio 14 particella 951-953-955-957 sulla quale risulta edificato l'intero fabbricato del quale fa anche parte l'unità immobiliare censita al foglio 14 particella 987 sub 33 e 62

Importo ipoteca: £ 9.076.000.000



Importo capitale: £ 4.538.000.000

In calce alla predetta iscrizione si rilevano le seguenti annotazioni:

- In data 30/07/2003 ai nn° 15106/596 erogazione a saldo;
- In data 30/07/2003 ai nn° 15107/597 riduzione di somma dovuta, atto notarile a firma del Notaio Maria Nipote in data 23/05/2003 repertorio 30835

Importo ipoteca: € 4.360.313,40

Importo capitale: € 2.180.156,70

- In data 30/07/2003 ai nn° 15108/598 frazionamento in quota atto notarile a firma del Notaio Maria Nipote in data 23/05/2003 repertorio 30835. A seguito del frazionamento in quote dell'originario atto di mutuo ne deriva che sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare foglio 14 particella 987 sub 62 e 33 grava una quota:

Importo ipoteca: € 145.343,78

Importo capitale: € 72.671,89

3.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di *omissis*. con sede in *omissis*, contro *omissis* nato a *omissis* il *omissis* a firma di Ufficiale Giudiziario in data 25/01/2020, repertorio n° 152/2020 e trascritto in data 17/02/2020 ai nn. 3833/1865.

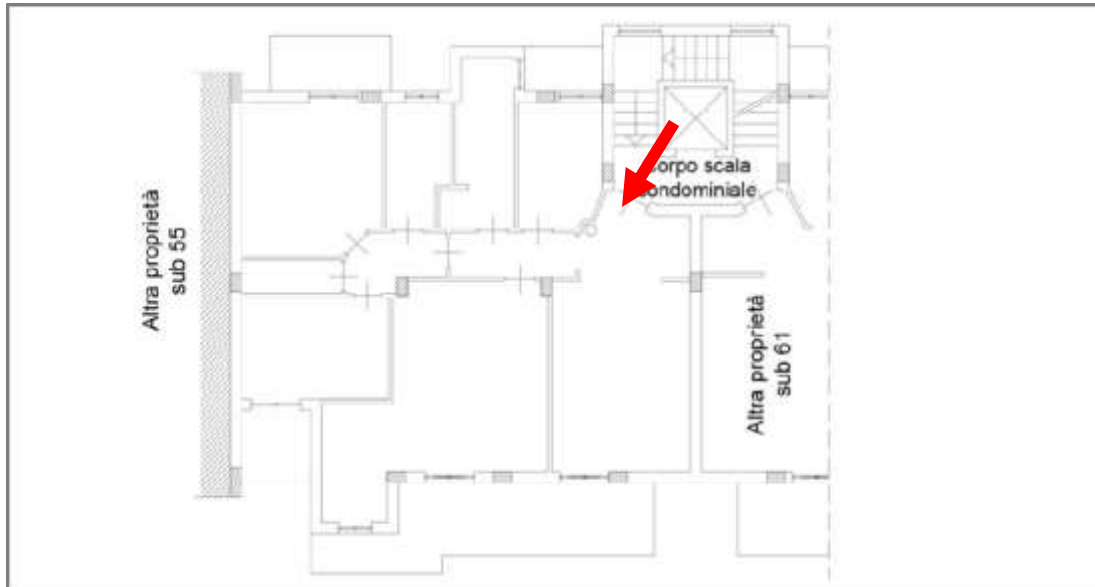
3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

3.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

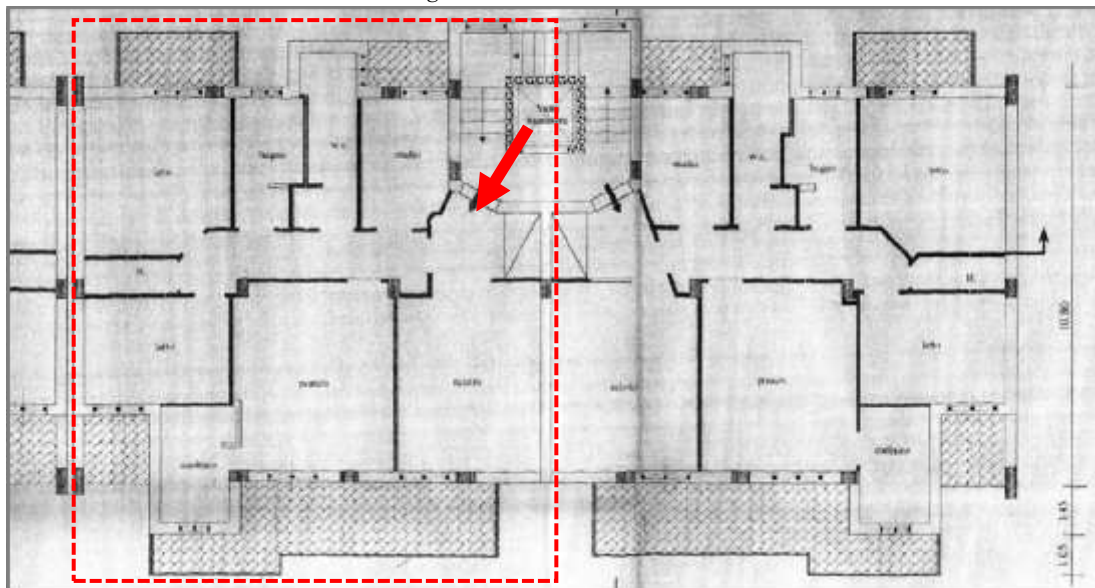
3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1 Conformità urbanistico edilizia: : lo stato di fatto dei cespiti rilevato in fase di sopralluogo coincide con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n 12/2002

Presunti Costi: € 0,00

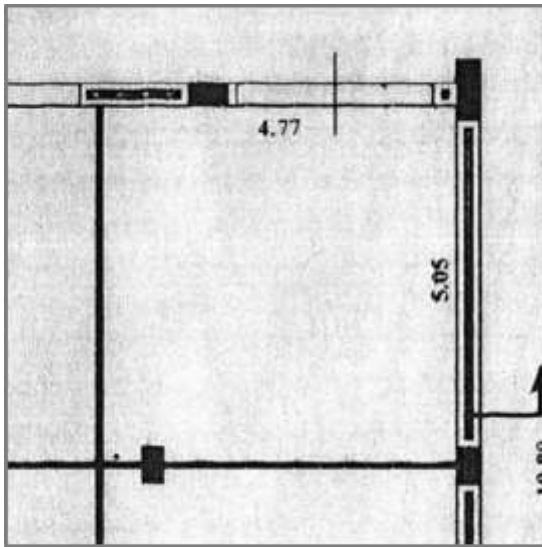


Rilievo geometrico sub 62 del 14/02/2022



Pianta Piano Primo allegata alla C.E. n 12/2002





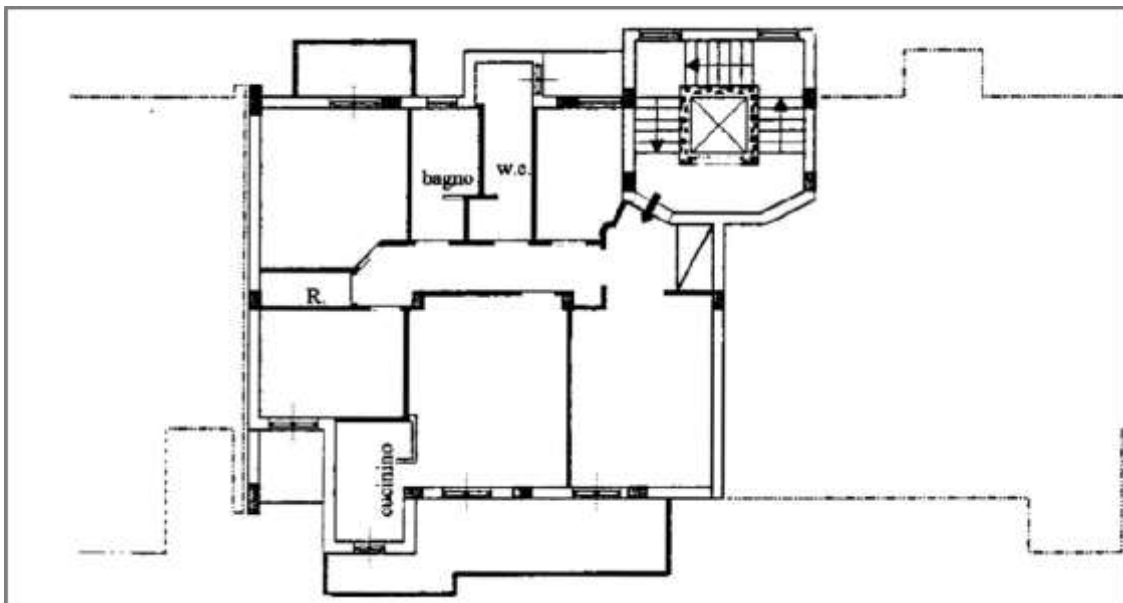
Pianta Piano Terra allegata alla C.E. n 12/2002



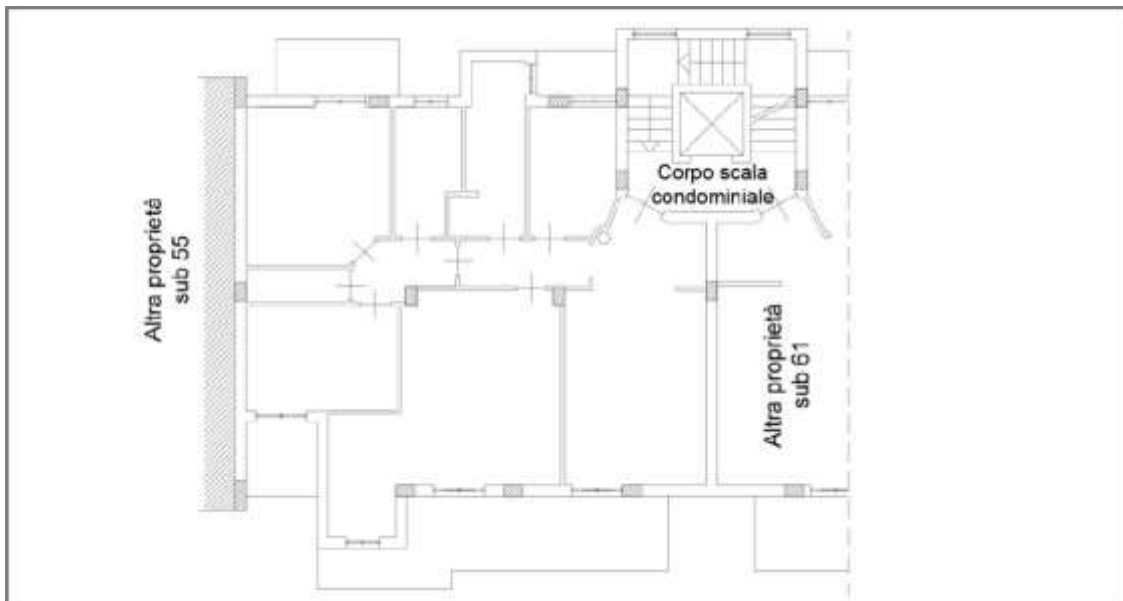
Rilievo geometrico sub 33 del 01/04/2022

3.3.2 *Conformità catastale:* lo stato di fatto dei cespiti rilevato in fase di sopralluogo coincide con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento. Conforme.

Presunti Costi: € 0,00

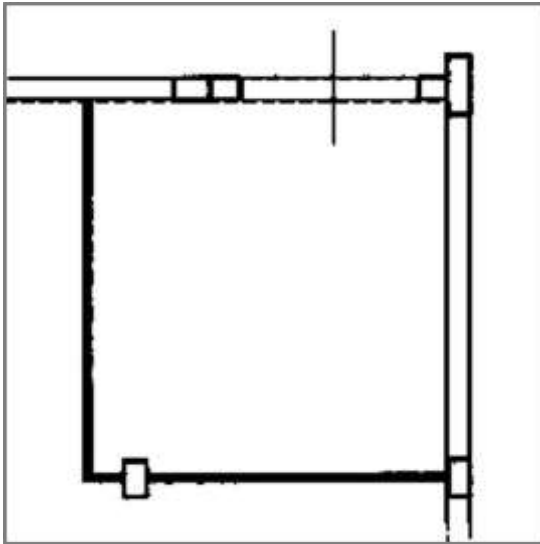


Estratto planimetria catastale sub 62 del 07/03/2003



Rilievo geometrico sub 62 del 14/02/2022





Estratto planimetria catastale sub 33 del 07/03/2003



Rilievo geometrico sub 33 del 01/04/2022

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da nota ricevuta in data 30/08/2022 dall'Amministratore Condominiale, si evince che:

Spese medie mensili fisse di gestione o manutenzione:	€ 35,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 0,00

5. STORIA DEL BENE:

5.1 Attuali proprietari per il sub 62-33:

Proprietario dal 25/03/2004 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Comune di Grotte con sede in Grotte	00254070840	Proprietà per l'area
2	omissis	omissis	Proprietà superficaria 1000/1000

Note: omissis ha ricevuto per mezzo di Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 25/03/2004 a firma del Notaio Maria Nipote repertorio n° 32304 trascritto il 07/04/2004 ai nn 8423/6544.

Nell'Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 25/03/2004 a firma del Notaio Maria Nipote repertorio n° 32304, si legge che alla stipula erano presenti "coniugi: omissis, operaio, nato a omissis il omissis e omissis, casalinga, nata a omissis il omissis, ... entrambi residenti in omissis alla via omissis, in regime di comunione legale dei beni, come dichiarato;". La signora omissis oltre ad essere citata all'interno del corpo del rogito come presente, è anche firmataria dello stesso. La nota di trascrizione del 07/04/2004 ai nn 8423/6544 come l'atto di Pignoramento fa riferimento solamente ad omissis come piena proprietà 1/1 bene personale.

5.2 Precedenti proprietari per i sub 62-33:

6. Proprietario dal 17/09/1999 al 25/03/2004			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Comune di Grotte con sede in Grotte	00254070840	Proprietà per l'area
2	omissis	Omissis	Proprietà superficaria 1000/1000

Note: Costituzione di diritto di superficie finalizzata alla costruzione di quaranta alloggi in forza dell'atto notarile pubblico di Convenzione amministrativa del 13/08/1999, repertorio n°48/99, atto trascritto il 17/09/1999 ai nn. 15994/13988. Il lotto di terreno, oggetto di Convenzione Edilizia, censito in catasto al foglio di mappa 14 particella 951 (ex 105), 953(ex 269), 955 (ex 296) e 957 (ex 101)

6.1 Storia catastale per il sub 62:

Dal 09/11/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
14	987	62		A/2	3	7 vani	Totale: 137 m ² Totale escluse aree scoperte**: 129 m ²	€ 415,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: via Francesco Ingrao scala 5, piano: primo

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 19/02/2004 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
14	987	62		A/2	3	7 vani		€ 415,75	<i>Variazione nel classamento del 19/02/2004 Pratica n. AG0036187</i>
Indirizzo: via Francesco Ingrao scala 5, piano: primo									

Dal 07/03/2003 al 19/02/2004									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
14	987	62		A/2	3	7 vani		€ 415,75	<i>Costituzione del 07/03/2003 Pratica n. 66365</i>
Indirizzo: via Francesco Ingrao scala 5, piano: primo									

Dal 10/01/2003 a oggi						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	987		-	Ente urbano	47 60			<i>Tipo mappale del 10/01/2003 pratica n 4708</i>

Note: Derivante dalla particella 951-953-955-957

Particella 951:

Dal 10/01/2003 a oggi						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	951		-	Soppresso	00 00			<i>Variazione del 10/01/2003 pratica n. 4708</i>

Dal 18/09/2001 al 10/01/2003						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	951		-	Mandorl. 2	21 80	Euro 12,95	Euro 6,76	<i>Frazionamento del 22/06/1999 pratica n. 212597</i>

Note: Nella Variazione è stata soppressa la particella 105

Dal 04/09/1991 al 18/09/2001						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	105		-	Mandorl. 2	63 90	L. 73.485	L. 38.340	<i>Frazionamento in atti del 04/09/1991 (n. 2482)</i>

Particella 953:

Dal 10/01/2003 a oggi						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	953		-	Soppresso	00 00			<i>Variazione del 10/01/2003 pratica n. 4708</i>

Dal 22/06/1999 al 10/01/2003						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	953		-	Vigneto 3	9 30	Euro 9,61	Euro 3,84	<i>Frazionamento del 22/06/1999 n 151459.3/1999</i>

Note: Nella Variazione è stata soppressa la particella 269

Da impianto al 22/06/1999						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	269		-	Vigneto 3	22 0	L. 44.000	L. 17.600	<i>Impianto meccanografico del 21/07/1984</i>

Particella 955:

Dal 10/01/2003 a oggi						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	955		-	Soppresso	00 00			<i>Variazione del 10/01/2003 pratica n. 4708</i>



Dal 22/06/1999 al 10/01/2003								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
14	955		-	Vigneto 1	12	30	Euro 19,69	Euro 6,35	<i>Frazionamento del 22/06/1999 n. 151459.3/1999</i>

Note: Nella Variazione è stata soppressa la particella 296

Dal 25/10/1994 al 22/06/1999								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
14	296		-	Vigneto 1	21	70	L. 67.270	L. 21.700	<i>Verifica straordinaria del 25/10/1944 VRS n. 4531/91</i>

Particella 957:

Dal 10/01/2003 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
14	957		-	Soppresso	00	00			<i>Variazione del 10/01/2003 pratica n. 4708</i>

Dal 22/06/1999 al 10/01/2003								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
14	957		-	Vigneto 2	04	20	Euro 5,42	Euro 1,95	<i>Frazionamento del 22/06/1999 n. 151459.3/1999</i>

Note: Nella Variazione è stata soppressa la particella 101

Da impianto al 22/06/1999								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
14	101		-	Vigneto 2	44	50	L. 111.250	L. 40.050	<i>Impianto meccanografico del 21/07/1984</i>

6.2 Storia catastale per il sub 33:

Dal 09/11/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
14	987	33		C/6	4	25 m ²	Totale: 27 m ²	€ 58,10	<i>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>
Indirizzo: via Francesco Ingrao piano: terra									

Dal 19/02/2004 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
14	987	33		C/6	4	25 m ²		€ 58,10	<i>Variazione nel classamento del 19/02/2004 Pratica n. AG0036187</i>
Indirizzo: via Francesco Ingrao piano: terra									

Dal 07/03/2003 al 19/02/2004									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
14	987	33		C/6	4	25 m ²		€ 58,10	<i>Costituzione del 07/03/2003 Pratica n. 66365</i>
Indirizzo: via Francesco Ingrao piano: terra									

Dal 10/01/2003 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
14	987		-	Ente urbano	47	60			<i>Tipo mappale del 10/01/2003 pratica n. 4708</i>

Note: Derivante dalla particella 951-953-955-957



Particella 951:

Dal 10/01/2003 a oggi							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	951		-	Soppresso	00 00			Variatione del 10/01/2003 pratica n. 4708

Dal 18/09/2001 al 10/01/2003							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	951		-	Mandorl. 2	21 80	Euro 12,95	Euro 6,76	Frazionamento del 22/06/1999 pratica n. 212597

Note: Nella Variazione è stata soppressa la particella 105

Dal 04/09/1991 al 18/09/2001							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	105		-	Mandorl. 2	63 90	L. 73.485	L. 38.340	Frazionamento in atti del 04/09/1991 (n. 2482)

Particella 953:

Dal 10/01/2003 a oggi							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	953		-	Soppresso	00 00			Variatione del 10/01/2003 pratica n. 4708

Dal 22/06/1999 al 10/01/2003							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	953		-	Vigneto 3	9 30	Euro 9,61	Euro 3,84	Frazionamento del 22/06/1999 n 151459.3/1999

Note: Nella Variazione è stata soppressa la particella 269

Da impianto al 22/06/1999							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	269		-	Vigneto 3	22 0	L. 44.000	L. 17.600	Impianto meccanografico del 21/07/1984

Particella 955:

Dal 10/01/2003 a oggi							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	955		-	Soppresso	00 00			Variatione del 10/01/2003 pratica n. 4708

Dal 22/06/1999 al 10/01/2003							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	955		-	Vigneto 1	12 30	Euro 19,69	Euro 6,35	Frazionamento del 22/06/1999 n 151459.3/1999

Note: Nella Variazione è stata soppressa la particella 296

Dal 25/10/1994 al 22/06/1999							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	296		-	Vigneto 1	21 70	L. 67.270	L. 21.700	Verifica straordinaria del 25/10/1944 VRS n. 4531/91

Particella 957:

Dal 10/01/2003 a oggi							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	957		-	Soppresso	00 00			Variatione del 10/01/2003 pratica n. 4708



Dal 22/06/1999 al 10/01/2003								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	957		-	Vigneto 2	04 20	Euro 5,42	Euro 1,95	<i>Frazionamento del 22/06/1999 n 151459.3/1999</i>

Note: Nella Variazione è stata soppressa la particella 101

Da impianto al 22/06/1999								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
14	101		-	Vigneto 2	44 50	L. 111.250	L. 40.050	<i>Impianto meccanografico del 21/07/1984</i>

7. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grotte per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare è presente in atti presso il Comune:

7.1 Concessione Edilizia n 17/2000 del 26/05/200 rilasciata alla coop edilizia "omissis" per la "realizzazione di n° 30 alloggi, distribuiti in due edifici da sorgere nel lotto "B" del programma Costruttivo aorivato con D.A. 372/DVR".

7.2 Concessione Edilizia n 12/2002 rilasciata alla coop edilizia "omissis" per la "variante in corso d'opera concernente la modifica del prospetti laterali per l'apertura di nuove finestre nelle pareti laterali in corrispondenza delle verande, nonché lo spostamento di alcune porte interne e diversa distribuzione di alcuni vani...di due edifici in corso di realizzazione";

7.3 CILA-Superbonus protocollo 5204 del 14/04/2022 presentata da omissis in qualità di amministratore di condominio per la "Riqualificazione energetica del fabbricato per vivile abitazione sitaa Grotte (AG) in via F. Ingrao n.87 di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 conv. 77/20"

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Uno dei quesiti previsti nella nomina del CTU è la redazione "dell'attestato di certificazione energetica per ogni fabbricato o unità abitativa", a tal proposito il sottoscritto ha effettuato una prima ricerca di eventuale APE già presente realizzato, tramite il sito del CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) con esito negativo la visura APE. Al fine della redazione dell'APE necessita che la caldaia installata nel cespite in oggetto sia registrata al catasto energetico, pertanto il sottoscritto ha eseguito tramite il sito del CITE (Catasto impianti termici), con esito negativo la visura impianti. Durante il sopralluogo la caldaia era sprovvista di libretto impianto, obbligatorio per l'emissione dell'APE poiché il soggetto certificatore deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto d'impianto. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime dei cespiti oggetto di Pignoramento censiti al N.C.E.U. al foglio 14 particella 987 sub 33-62 del comune di Grotte ricade all'interno della zona omogenea C1 - Espansione urbana a densità media.

10. Descrizione del cespite al punto A

Appartamento residenziale sito a Grotte (Agrigento) via Francesco Crispi 87, censito al Catasto Fabbricati al foglio 14 mappale 987 sub 62 piano primo.

Il cespite si trova a nord-ovest del paese di Grotte, è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al primo piano di un immobile provvisto di ascensore. L'appartamento si affaccia su due lati ed composto da un soggiorno, cucina pranzo, tre camere da letto, due disimpegni, due bagni oltre a quattro balconi.. L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) di circa mq 160,10. L'altezza interna al piano terzo è di ml 3,00, mentre il piano quarto trattandosi di attico l'altezza di ml 2,85.

Per quanto riguarda le finiture, portoncino blindato d'ingresso con rifinitura effetto legno, porte interne in legno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle; le pareti e i soffitti sono intonacati con gesso e tinteggiate di bianco; i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato. Il bagno indicato come W.C.1 è completo di sanitari in ceramica bianca con piatto doccia e funge anche di lavanderia, nel W.C.2 è completo di sanitari in ceramica bianca con vasca da bagno doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia ed è presente anche una pompa di calore per l'intero appartamento per il raffrescamento. I punti d'immissione del sistema di riscaldamento e raffrescamento è costituito da fan coil.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. netta	5,55	1	5,55
Soggiorno	Sup. netta	19,93	1	19,93
Cucina - pranzo	Sup. netta	28,12	1	28,12
Disimpegno 1	Sup. netta	4,23	1	4,23
Camera 1	Sup. netta	7,80	1	7,80
WC 1	Sup. netta	7,75	1	7,75
WC 2	Sup. netta	5,68	1	5,68
Disimpegno 2	Sup. netta	3,80	1	3,80
Camera letto 1	Sup. netta	15,73	1	15,73
Ripostiglio	Sup. netta	2,50	1	2,50
Camera letto 2	Sup. netta	11,30	1	11,30
Balcone 1	Sup. netta	17,24	0,5	8,62
Balcone 2	Sup. netta	3,76	0,5	1,88
Balcone 3	Sup. netta	4,95	0,5	2,48
Balcone 4	Sup. netta	2,60	0,5	1,30
Sup. totale netta		140,94	Sm =	126,67

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., presenza di ascensore, condizioni: ottime.
Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.
Copertura: tipologia: falda, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: ottime.
Soffitto: materiale: intonaco di gesso, condizioni: ottime.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetro camera, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di gres, condizioni: ottime.

Porta di ingresso: tipologia: anta battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

Idrico: Sotto traccia, per dichiarazione del proprietario: è collegato ad un serbatoio di accumulo interrato di circa 10.000 litri posto nell'unità immobiliare sub 36 (bene non oggetto di pignoramento).

Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

Citofono Tipologia: audio, condizioni: ottime.

Accessori: parti comuni ai condomini la scala e la corte esterna

11. Descrizione del cespite al punto B

Box Auto sito a Grotte (Agrigento) via Francesco Crispi 87, censito al Catasto Fabbricati al foglio 14 mappale 987 sub 33 piano terra.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud-est e a nord-est con corte comune al complesso (sub 1), a sud-ovest con il sub 31 e a nord-ovest con il sub 34.

Posto al piano terra è composto da un unico ambiente e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,70** con un'altezza utile di ml 2,56.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. netta	24,00	1	24,00
Sup. totale netta		24,00		24,00



Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: ottime.

Soffitto: materiale: intonaco di gesso, condizioni: ottime.

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

Porta di ingresso: tipologia: saracinesca, materiale: metallo, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare, per dichiarazione del proprietario, collegato al contatore elettrico intestato a *omissis*



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima e valore complessivo diritto e quota**

L'intero fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato su terreno oggetto di Convenzione Edilizia, facente parte di aree destinate a edilizia residenziale, la cui realizzazione è avvenuta ai sensi della L.R. n° 25 del 24/07/97 e con le caratteristiche di cui alla L.R. n° 79 del 20/12/1975. La cessione dei beni è regolata dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Grotte e la Cooperativa ha il diritto di superficie 1/1. Tale Convenzione prevede all'art. 9 che *"il diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99 a partire dal decreto di espropriazione delle aree... Alla scadenza del predetto termine il diritto di superficie dovrà ritenersi estinto a tutti gli effetti salvo rinnovo."* Al successivo art. 11 recita *"in caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo."*

Tutto ciò considerato e tenuto conto che il calcolo del corrispettivo per il rinnovo del diritto di superficie non può essere calcolato in questa sede, giacché non si può stabilire a priori *"la normativa vigente al momento del rinnovo"*, pertanto si valuta la casistica che alla data di scadenza del termine di durata della concessione il diritto dovrà ritenersi estinto.

Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito dei beni oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata attempo determinato del diritto di superficie, utilizzando la seguente formula estimativa:

$$V_{ds} = R_n \frac{(1+r)^{(n-m)} - 1}{r(1+r)^{(n-m)}}$$

dove V_{ds} = valore del diritto di superficie;

R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile;

r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto di superficie 99 anni;

m = anni trascorsi dalla data di esproprio 29/08/2021 a oggi (2022) 21 anni.

A) Dall'analisi di mercato tramite Agenzie immobiliari e osservatori del mercato operanti nel Comune di Grotte si è potuto ottenere, per i due beni oggetto di perizia, il valore unitario di locazione pari a € 210,00 mensili, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

Fitto mensile	€ 210,00	x	12	mesi = reddito lordo annuo	R.A.L. =	€ 2.520,00
Spese, tasse, ecc	21%	x	R.A.L.		S =	<u>-€ 529,20</u>
				Reddito netto	R_n	€ 1.990,80

B) Il metodo più immediato di calcolo del tasso di capitalizzazione è dato dal rapporto tra il reddito netto e il prezzo di mercato di un immobile:

$$r = \frac{R_n}{V_{im}}$$

dove V_{im} = somma del valore dei due cespiti in piena proprietà (appartamento V_{ap} + box auto V_{ba})

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato per la piena proprietà dell'appartamento " V_{ap} " si è scelto il procedimenti pluri-parametrici di stima che fa riferimento al valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente che sintetizza tutti i contributi legati alle caratteristiche dell'immobile.

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m$$

dove V_m = valore medio degli immobili similari;



K_i = prodotto dei coefficienti K_1, K_2, \dots, K_n legati alle caratteristiche dell'immobile. S_m
= superficie di mercato

Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima si fa riferimento a osservatori dei valori immobiliari e intermediari della compravendita presenti nel territorio come OMI, immobiliare.it, casa.it e agenzie immobiliari. Dall'analisi del mercato immobiliare si è potuto ottenere:

V_{mab} Valore unitario medio

OMI	min 380,00 €/mq	max 530,00 €/mq
immobiliare.it	min 410,00 €/mq	max 620,00 €/mq
agenzie immobiliari	min 550,00 €/mq	max 750,00 €/mq
	540,00 €/mq	

Al fine del calcolo del coefficiente K_i si sono tenuti conto di alcuni coefficienti:

a) K_1 Coefficienti estrinseche (caratteristiche di zona)				
posizionamento	zona centrale 1,05	semi centrale 1,00	periferica 0,95	degradato 0,90
urbanizzazione e arredo urbano		buono 1,10	medio 1,00	scarso 0,90
ceto sociale		alto 1,10	medio 1,05	degradato 0,95
scorci panoramici		si 1,07	no 1,00	
	$(1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00) = 1,050$			
b) K_2 Coefficienti intrinseche (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)				
vetustà (anni)	meno di 5 anni 1,10	da 5 a 10 anni 1,05	a 10 a 20 anni 1,00	da 20 a 40 anni 0,95
tipologia		plurifamiliare 1,00	casa a schiera 1,05	casa singola 1,10
qualità edilizia		signorile 1,15	civile 1,10	mormale 1,00
recinzione proprietà condominia		presente 1,02	assente 0,98	
piano	piano superiore con ascensore 1,00		assente 2° piano 0,95	assente 3° piano 0,88
dimensioni	tra mq 61 e 80 1,15	tra mq 81 e 100 1,10	mq 101 e 120 1,00	tra mq 121 e 150 0,95
impianto di riscaldamento autonomo		presente 1,02	assente 0,98	
manutenzione	ottimo 1,05	buono 1,03	normale 1,00	scadente 0,95
servizi igienici		doppio 1,03	singolo 0,98	
veduta esterna	panoramico 1,08	doppio/ordinario 1,00	trada pubblica 0,95	cortile interno 0,90
	$(0,95 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,00) = 1,176$			

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento "V_{ab}" per la piena proprietà è dato da:

$$V_{ab} = V_{mab} \cdot K_i \cdot S_m$$

$$V_{ab} = 540,00 \text{ €/mq} \cdot (1,050 \cdot 1,176) \cdot 126,67 \text{ mq} = \mathbf{€ 84.450,06}$$

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K_1 e K_2

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato per la piena proprietà, per il box-auto V_{ba} si è scelto il procedimenti mono-parametrico di stima. Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima si fa riferimento a osservatori dei valori immobiliari e intermediari della compravendita presenti nel territorio come OM I, immobiliare.it, casa.it e agenzie immobiliari. Dall'analisi del mercato immobiliare si è potuto ottenere:

V_{mba} Valore unitario medio

OMI	min 160,00 €/mq	max 240,00 €/mq
immobiliare.it	min 200,00 €/mq	max 280,00 €/mq
agenzie immobiliari	min 220,00 €/mq	max 310,00 €/mq
	235,00 €/mq	

$$V_{ba} = V_{mba} \cdot S_{ba} = 235,00 \text{ €/mq} \cdot 24,00 \text{ mq} = \mathbf{5.640,00 €}$$

Ottenuto il valore complessivo della piena proprietà V_{im} dei cespiti oggetto di stima ($V_{ab} + V_{ba}$), si procede al calcolo del tasso di capitalizzazione dato:

$$r = \frac{R_n}{V_{im}} \quad r = \frac{€ 1.990,80}{€ 84.450,06 + 5.640,00 €} = \mathbf{0,0221}$$

Pertanto il valore del diritto di superficie dei due beni oggetto di stima è dato dalla formula estimativa:

$$V_{ds} = Rn \frac{(1+r)^{(n-m)} - 1}{r (1+r)^{(n-m)}} = \mathbf{€ 73.712,00}$$

Immobile	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
Appartamento con box-auto	90.090,06 €	73.712,00 €
Giudice Dott.ssa Rossana Musumeci Perito: Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti		

12.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

€ 7.371,20

Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

€ 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc

€ 0,00

12.3 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 dell'aggiudicatario:

€ 66.340,80

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

