
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE CIVILE -ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

PROMOSSA DA

XXX Sri

CONTRO

XXX

N. Gen. Rep. **171/2008**

GIUDICE DOTT.SSA VITALBA PIPITONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Valentina Cerchia
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al 1660
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 886
CF: XXX

con studio in Agrigento Via Giudice Saetta, 2
cellulare: 347.30.53.050
valentimwerdzitt avirgitio.it urch.valentina...erchia'd pec.

Firmato
Da:
CERCHI
A
VALEN
TINA
Emesso
Da:
ARUBA
PEC
S.P.A.
NG CA
3
Serial#:
63f81c1
01b3a9
6a2fafa
0fb1c4
4e08ce

a



PREMESSA

La presente viene redatta dalla sottoscritta Arch. Valentina Cerchia, con studio in Agrigento via Giudice Saetta n.2, giusto incarico conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone, nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 171/2008 La raccolta dei dati, necessari all'adempimento dell'incarico affidato nonché alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- Studio delle produzioni dei legali agli atti del procedimento:
- Studio della documentazione tecnica fornita da precedente CTU;
- n' 2 sopralluoghi verbalizzati volti ad accertare lo stato di consistenza dei beni:
- n' I rilievo metrico:
- n° 2 rilievi fotografici;
- Accertamenti ed acquisizione di informazioni e documentazione presso gli Uffici del Catasto e dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento:

• Accertamenti ed acquisizione di informazioni e documentazione presso gli Uffici dell'Archivio Notarile di Agrigento:

- Predisposizione di n. I istanza di errata rasterizzazione planimetria catasto:
- Accertamenti ed acquisizione di informazioni e documentazione presso [Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento;
- Indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari, tecnici e addetti del settore immobiliare operanti sul territorio del Comune di Agrigento. nonché acquisizione di informazioni presso la Banca Dati Nazionale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

OSSERVAZIONI DEL PERITO

Le operazioni peritali hanno avuto inizio fin dai giorni successivi al giuramento, procedendo con lo studio del fascicolo, della documentazione tecnica presentata dal precedente CTU arch. XXX e con [acquisizione di documentazioni propedeutiche al sopralluogo ed alle comunicazioni di rito. Si fa presente che da quanto presente agli atti l'architetto Rizzo. durante il suo mandato, ha dichiarato che XXX e XXX corrispondono alla stessa persona. così come anche dichiarato in fase dell' attuale sopralluogo da XXX. Le operazioni di sopralluogo e di rilievo si sono svolte in data 11/04/2018, previa regolare comunicazione alle parti creditrici e debentrici.

In tale occasione, alla presenza continua del sig. XXX e con il consenso del sig. XXX, fuorisede per motivi personali, la sottoscritta ha ppti,rtervisionare

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCI. VALENTINA CERCHIA



tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. In riferimento a quanto personalmente constatato in occasione del suddetto sopralluogo e di quanto accertato presso gli uffici dell' Archivio notarile, del Catasto e del Comune di Agrigento si ritiene opportuno evidenziare quanto segue:

LOTTO 1 via Toniolo iscritto all'NCEU di Agrigento al Foglio 149 part. 207 sub. 37: la planimetria presente in catasto risulta essere specchiata rispetto a quanto constatato in fase di sopralluogo, come si evince da quanto presente agli atti. Inoltre si sono riscontrate delle difformità, rispetto alla planimetria catastale datata 1960, che la scrivente ha ritenuto opportuno sottoporre a verifica urbanistica e catastale tali difformità si sostanziano in: diversa distribuzione degli spazi interni, trasformazione di una loggia esterna che attraverso opere murarie è stata adibita a bagno con finestra costituendo aumento di volumetria, chiusura in muratura di una finestra in cucina che chiaramente modifica il prospetto originario e l'allungamento dei lati corti del balcone che rappresenta un piccolo aumento di superficie. Si precisa inoltre che il suddetto ampliamento è stato realizzato in epoca non ben definita ma sicuramente successiva al 01/09/1967 a supporto di quanto detto lo stesso atto di acquisto dell'immobile datato 15/05/1985 in cui la parte venditrice dichiara espressamente che l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi, o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni, o autorizzazioni, inoltre la planimetria catastale con l'originario assetto dell'immobile è datata 04/05/1960. Tali modifiche non sono state evidenziate dal precedente tecnico, sebbene già presenti alla data del suo sopralluogo, ma sono state erroneamente intese (vedasi disegni tecnici arch. Rizzo già agli atti) come normali parti integranti dell'appartamento. Di conseguenza il Comune di Agrigento, ignaro di questi fatti, si pronunciava in risposta alla richiesta del precedente ctu, avendo una parziale conoscenza della situazione in cui versava l'appartamento, alla luce di quanto detto:

A livello catastale, la planimetria catastale riporta l'immobile disegnato in forma specchiata, creando incongruenza tra quanto constatato con il rilievo e quanto presente nel catastale, pertanto si è provveduto a presentare istanza di errata rasterizzazione planimetria prot. A00040644/2018. A tale istanza il Catasto con nota prot. n. 45744 risponde che la stessa non è suscettibile di evasione e dunque archiviata, in quanto l'esame degli atti in possesso non evidenzia errori di rasterizzazione o di abbinamento di scheda planimetrica dell'unità in questione sub 37. Da questo è scaturita la necessità di capire se esisteva un errore materiale di trascrizione del sub dell'appartamento sull'atto di vendita originario del notaio D'Angelo rep. 1.394 del 28/02/84, ma da tale controllo effettuato presso l'Archivio Notarile si è appurato che nessun errore di trascrizione era stato commesso e quindi potrebbe essere stata verosimilmente sbagliata la

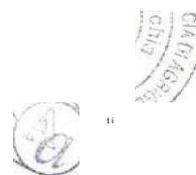
Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPETONE
Perito: ARCH, VALENTINA CERCHIA



comunicazione del sub al momento della stipula di tale atto originario. Questa situazione mette in luce un' incongruenza tra l'ubicazione planimetrica rilevata in fase di sopralluogo e quella presente al catasto derivante dall'accertamento del 1960 (rispondente per altro a quanto presente nel modello 55 foglio di partita e nella banca dati informatizzata). Secondo quanto affermato dal dirigente del catasto in colloquio, tale problema potrebbe essere risolto dal notaio che rogherà il futuro atto di vendita, il quale convocati i proprietari dei due appartamenti facenti capo ai sub 37 e 38, potrà chiedere all'ufficio del catasto l'esatta individuazione catastale. La situazione urbanistica irregolare ha fatto scaturire, in base a quanto verrà relazionato di seguito, la rimessa in pristino alle originarie condizioni dell'immobile, **ciò ha reso impossibile la predisposizione della pratica DOCFA,**

A livello urbanistico, visto quanto rilevato in occasione del [sopralluogo](#), la scrivente ha chiesto ulteriori aggiornamenti al Comune. rispetto a quanto relazionato in precedenza dal precedente ctu. Alla richiesta della scrivente il Comune di Agrigento ha risposto con *nota prot. n. 2301 del 10/05/2018* in cui si attesta che per l'immobile in via Toniolo 60, annotato all'NCEU di Agrigento al F. 149 Part. 207 Sub 37, non risulta presentata nessuna istanza di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85 - 724/94 - 326/03 a nome di XXX, XXX. XXX. Inoltre con *nota prot. n. 38891 del 14/05/2018* si attesta che dalle ricerche effettuate presso l'archivio del *serv. fl/a — sett. V* vigilanza edilizia non sono stati riscontrati procedimenti sanzionatori relativamente agli immobili oggetto del procedimento, tale nota si allega ad altra con *prot. n. 39795 del 16/05/2018* in cui si conferma quanto detto in nota allegata con Firma del dirigente del settore V territorio ed ambiente, protezione civile. Infine il Comune di Agrigento attesta con *nota prot. n. 39594 del 16/05/2018* che con riferimento agli immobili in oggetto al procedimento, non risultano presentati fascicoli edilizi presso l'ufficio Serv.III edilizia privata. Dal colloquio con l'esperto del settore condono è emerso che non esistendo istanza di condono, nessuna autorizzazione ad oggi può essere rilasciata per il mantenimento dell'ampliamento, inoltre questo sarebbe difforme dallo strumento urbanistico e non autorizzabile, pertanto alla luce di quanto detto va effettuata la rimessa in pristino alle originarie condizioni progettuali. Si precisa inoltre che il suddetto ampliamento è stato realizzato in epoca non ben definita ma sicuramente successiva al 01/09/1967 a supporto di quanto detto lo stesso atto di acquisto dell'immobile datato 15/05/1985 in cui la parte venditrice dichiara espressamente che l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni o autorizzazioni, inoltre la planimetria catastale con l'originario assetto dell'immobile è datata 04/05/1960;

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH, VALENTINA CERCHIA



LOTTO 2 Cortile Luparello

Agrigento al F. 142 art

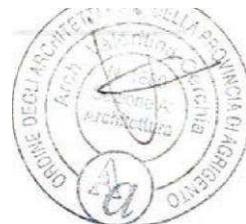
1917 sub. 1: Le precarie condizioni statiche non hanno consentito l'accesso all'immobile, anche se è stato possibile effettuare il rilievo fotografico nella sua parte esterna.

p- A livello catastale. L'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile non ha reso possibile l'esame della parte interna di esso per poterla confrontare con la planimetria catastale e mettere in luce eventuali difformità, invece per quanto riguarda la parte esterna è stato possibile sottoporla a valutazione tecnica attraverso il rilievo fotografico e sulla scorta di quanto appurato in catasto l'involucro è regolare.

A livello urbanistico. l'edificio versa in precarie condizioni statiche e presenta una rudimentale centinatura in legno che non garantisce la sicurezza, cosa segnalata sia al proprietario che al Comune di Agrigento, a quest'ultimo sono stati chiesti ulteriori aggiornamenti rispetto a quanto presente nelle 2 note già agli atti della procedura (*proli. 65165 del 04/12/2009 e pro", 38171 del 01/07/2010*). La scrivente si è recata più volte presso gli uffici del Comune ed ha ottemperato anche alla richiesta che quest'ultimo faceva al precedente ctu di dare delucidazioni in merito alla corretta individuazione dell'immobile sito in Cortile Luparello, per il quale con le suddette note si comunicava che era stato rinvenuto un fascicolo riguardante opere abusive nel cortile in questione. Nella nota del Comune di Agrigento con *prot. n. 2301 del 10/05/2018* si legge che non risultano istanze di condono presentate da XXX, mentre risultava presentata una istanza di sanatoria ai sensi della Legge 326/03 con *pro!. n° 52815 del 10/12/2004 a nome di XXX*, riferita alla part. 4009, ma dalla dichiarazione allegata a tale istanza si evince che trattasi di immobile annotato all'NCEU di Agrigento al F. 142 pan 1916 partita 4009. Dai controlli fatti (estratti di mappa ed atto di acquisto rep. 3707 dell'immobile pignorato con partita 5624) è emerso che l'immobile oggetto del procedimento non corrisponde a quello presente nell'istanza di sanatoria su citata e pertanto risulta essere estraneo ad essa.

In merito alla certificazione energetica si rappresenta che, **non è stato possibile redigere nessun attestato di certificazione energetica in quanto: Relativamente al lotto I in via Toniolo** trattasi di immobile non conforme urbanisticamente soggetto a rimessa in pristino: **Relativamente al lotto 2 in Cortile Luparello** l'impossibilità di accesso agli interni per ragioni di sicurezza non ha consentito di rilevarli metricamente, inoltre trattasi verosimilmente di rustico privo di definizione e come tale non soggetto a certificazione energetica.

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA



**APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO SITO IN AGRIGENTO
VIA TONIOLO Lotto i**

I. IDENTIFICAZIONE BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà tra XXX e XXX di un Appartamento al piano rialzato sito nel Comune di Agrigento in via Toniolo.

L'appartamento ha altezza interna di m. 3 e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 95.93 cui corrisponde una superficie utile di mq **88,02** oltre una superficie di mq **5,43** di balcone.

Identificazione Catastale: intestato a XXX nato ad Agrigento il 22/06/1982 e XXX nato ad Agrigento il 16/03/1979 identificato al **NCEU di Agrigento al Foglio 149, Particella 207, Sul), 37** Categoria A/3, Classe 3-Zona Censuaria 1- 5 vani c.- piano T - rendita E 348.61. Decr.Trasf. Irnm. del 22/10/2007 trascr. 22/02/08 rep.472-3410.1/08,*

Coerenze: Confinante con proprietà :

2. DESCRIZIONE SOMMARIA: Trattasi di un appartamento al piano rialzato, oltre il balcone.

**libicazione:
accesso:**

L'accesso dal civico n'60 ubicato a nord da una strada comune a diverse proprietà e prospiciente un muro di contenimento.

**Caratteristiche
zona:**

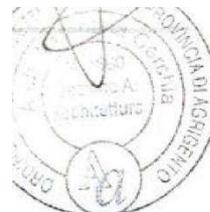
Zona residenziale ubicata nella parte più a valle del Comune di Agrigento, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. con parcheggi lungo la stessa strada. La zona risulta confinante con altre aree di tipo residenziale ed è collegata con il resto del Centro Urbano.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene in oggetto è di proprietà per la quota di % ciascuno di XXX nato ad Agrigento il 22/06/1982 che risulta anche usufruttuario (situazione registrata in catasto a nome di XXX che corrisponde alla medesima persona *) e XXX nato ad Agrigento il 16/03/1979 entrambi residenti in Agrigento.

L'immobile di cui trattasi appartiene ai debitori in forza **dell'Atto d'Acquisto** ai rogiti dei Notaio XXX del 15/05/1985. registrato in Canicattì il 28/05/1985 al n. 2407 e trascritto il 29/05/1985 ai nn. 10132/9188,

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH, VALENTINA CERCHIA



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 matrim. e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso. Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione Contro, Ipoteca legale del 13/12/2004, *registro part. 619*, a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.p.a.**, contro **XXX** nato a _____ per un montante di € 59,424,98 a fronte di una capitale di € 29.712,49.

Iscrizione Contro, Ipoteca legale del 22/04/2006, *registro part. 2871*, a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.p.a.**, contro **XXX** nato a _____ per un montante di € 61.605,46 a fronte di un capitale di € 30,802,73.

Iscrizione Contro, Decreto ingiuntivo del 23/01/2008, *registro part. 635*, a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.**, contro **XXX** nato ad Agrigento il 16/03/1979 e **XXX** nato ad _____ per un montante di € 190.000,00 a fronte di un capitale di € 94.886,69.

Iscrizione Contro, Ipoteca legale del 26/05/2008, *registro part. 2396*, a favore di **SERIT SICILIA S.p.a.**, contro **XXX** nato ad _____ per un montante di € 352.705,36 a fronte di un capitale di € 176.352,68.

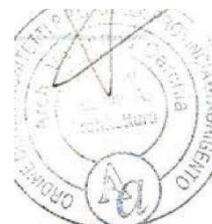
Iscrizione Contro, Ipoteca legale del 21/07/2005, *registro part. 4814*, a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.p.a.**, contro **XXX** nato ad _____ per un montante di € 6.720,38 a fronte di un capitale di € 3.360,19. **Annotazione n. 1563 del 15/10/2012 cancellazione totale.**

4.2.2. Trascrizioni:

Trascrizione Contro, Verbale di Pignoramento Immobili del 09/07/2008, *registro pari. 12301* a favore della **BANCA ANTONVENETA S.p.a.**, contro **XXX** nato a _____ e **XXX** nato a _____

Trascrizione Contro, Verbale di Pignoramento Immobili del 16/04/2015. *registro part. 5130* a favore della **XXX S.r.l.**, contro **XXX**, nato a _____, per il diritto di usufrutto.

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

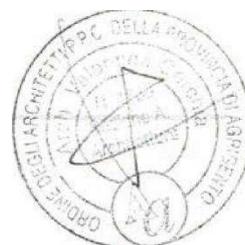
4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia. Irregolare*

Si rappresenta che, a seguito del sopralluogo si è **constatato un ampliamento plani-volumetrico di circa 4,6 mq consistente nella realizzazione di un vano adibito a bagno con disimpegno**, databile presumibilmente dopo l'acquisto dell'immobile (1985 come risulta confermato nello stesso atto di acquisto nella parte in cui i precedenti proprietari dichiarano che fino a quella data l'immobile non è stato interessato da interventi edilizi o mutamenti di destinazione), così anche l'aumento di superficie nel balcone e la modifica del prospetto caratterizzata dalla chiusura in muratura di una finestra in corrispondenza della cucina sono **da intendersi come difformità urbanistiche**. Inoltre dal colloquio con l'esperto del settore condono è emerso che non esistendo istanze di condono, nessuna autorizzazione ad oggi può essere rilasciata per il mantenimento dell'ampliamento. inoltre questo sarebbe difforme dallo strumento urbanistico e non autorizzabile, pertanto alla luce di quanto detto va effettuata la rimessa in pristino alle originarie condizioni di progetto,

4.3.2. *Conformità catastale: Irregolare*

Il sopralluogo ha messo in luce un fatto molto significativo, la planimetria agli atti in catasto risulta essere specchiata rispetto all'originale non corrispondendo all'esatta ubicazione oggetto del procedimento, che si trova sulla destra rispetto all'ingresso e non a sinistra come risulta dalla planimetria catastale. Per risolvere tale problema formale dell'esatta ubicazione dell'immobile a livello catastale, **la scrivente ha presentato istanza di rettifica catastale per errata rasterizzazione della planimetria**, a questa il catasto risponde dichiarando che la stessa non è suscettibile di evasione e dunque archiviata, in quanto l'esame degli atti in possesso non evidenzia errori di rasterizzazione o di abbinamento di scheda planimetrica dell'unità in questione sub 37. Dal colloquio con il dirigente è emerso che tale **difformità tra lo stato di fatto e la documentazione catastale** sarebbe risolvibile solo attraverso l'intervento di un notaio che in fase di vendita, al momento del rogito convochi i proprietari di entrambi gli immobili facenti capo alle due planimetrie in questione (sub 37 e sub 38) e provveda alla richiesta di esatta individuazione del sub.

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali e idriche scadute ed insolute alla data della perizia per un totale di E 13.239,75

***Ulteriori Avverten e:** il prezzario regionale 2018 è servito da riferimento per determinare una stima dei costi pari a circa C 3.500,00 iva esclusa per il ripristino dei luoghi all'originaria consistenza rappresentata nella planimetria catastale relativa all'immobile di cui trattasi.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig. XXX e XXX
entrambi residenti in _____ proprietari per
la quota di 1/2 ciascuno ed in piena proprietà tra loro.

6.2 Precedenti proprietari:

Sig.ri XXX nato _____ e XXX,

7. PRATICHE EDILIZIE:

Assenti;

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA



Caratteristiche descrittive lotto i via Toniolo

L'immobile in esame è un appartamento costruito anteriormente al 2 settembre 1967. Strutturalmente è realizzato in muratura portante intonacata, presumibilmente caratterizzata da conci di calcarenite ammorsati con malta cementizia, la tramezzatura è costituita in parte da muratura portante ed in parte realizzata con mattoni forati in laterizio.

Esternamente la costruzione appare in sufficiente stato conservativo e risulta caratterizzata da muri intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo e sono dotati di persiane e scurini in legno in mediocre stato di conservazione.

Internamente l'unità immobiliare è composta da vani di forma regolare ed è caratterizzata da un ingresso attraverso cui è possibile accedere a tutti gli ambienti cioè il salone, la camera matrimoniale, la cameretta, il servizio igienico e la cucina, dalla quale si accede anche ad un disimpegno che porta nel piccolo bagnetto realizzato su una loggia esterna preesistente oggi non più visibile perché volumetricamente annessa all'immobile (urbanisticamente irregolare).

Il bagno padronale è dotato di lavabo incassato in un mobile, doccia a porte scorrevoli, wc e bidet ed è caratterizzato da pareti piastrellate con mattonelle in ceramica delle dimensioni 30x20 cm fino ad una altezza di m. 2.70 con piccola fascia di coronamento e per la parte restante compreso il soffitto sono tinteggiate con idropittura da interni di colore chiaro. Il bagno padronale nel nuovo assetto planimetrico, rispetto alla planimetria catastale, riporta una finestra in legno e vetro che si affaccia su un disimpegno che collega la cucina al già citato bagnetto. Esso è dotato di lavabo, wc e vasca ed è piastrellato con mattonelle identiche all'altro servizio, ma diverse nel colore della fascia di coronamento.

Alcuni ambienti mostrano tracce di umidità infiltrata dal piano superiore, in particolare la cameretta e la camera matrimoniale mostrano macchie di umidità, con conseguente formazione di efflorescenze saline, rigonfiamento, distacco con successivo sfarinamento dello strato superficiale di intonaco, sia sulla parete che sul soffitto;

L'immobile ha un interpiano di 3 m e risulta essere stato interessato da una ristrutturazione a seguito dell'acquisizione da parte dei signori _____ dopo il 1985.

Dal punto di vista degli impianti, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia non conforme al DM 37/2008 (ex L.46/90); impianto idrico e fognario del tipo incassato nella muratura. È presente impianto termico con pompa di calore vecchio tipo.

La tramezzatura in parte portante ed in parte realizzata con laterizi forati è intonacata e tinteggiata con idropittura, inoltre l'appartamento è stato controsoffittato e dotato in alcuni punti di faretti ad incasso. La pavimentazione è costituita da mattoni in ceramica o gres, le porte sono in legno e specchio alcune scorrevoli ed altre a battente, in buono stato di conservazione così come le modanature in legno presenti nel corridoio ed in prossimità dell'ingresso.

La cucina è piastrellata solo su una parete e sono presenti mobili su misura datati e di mediocre fattura in corrispondenza del **vano in cui** è stata chiusa la finestra in cucina. Altro mobile su misura ma di fattura migliore è stato realizzato nel salone .

| DESCRIZIONE SINTETICA | | --I |
|--|--|-----|
| Caratteristiche strutturali | | |
| <i>Fondazioni</i> | Non ispezionabili | |
| <i>Strutture</i> | Muratura portante in conci di calcarenite e malta | |
| Componenti edilizie e costruttive | | |
| <i>Infissi esterni</i> | In legno e vetro singolo a doppia anta a battente | |
| <i>Infissi interni</i> | In leuno | |
| Impianti | | |
| <i>Elettrico</i> | Sottotraccia non conforme | |
| <i>Fognatura</i> | Sottotraccia | |
| <i>Idrico</i> | Sottotraccia | |
| <i>Termico</i> | Pompa di calore vecchio tipo | |
| Altre informazioni | | |
| <i>Ascensore</i> | Assente. ma non utile in quanto trattasi di ammezzato | |
| <i>Rimessa in pristino</i> | Da effettuarsi al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale | |
| <i>Stato Conservativo</i> | Normale | |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Si utilizza il **Metodo di Stima Sintetico-Comparativo Semplificato adottando come** parametri tecnici la superficie commerciale ed il costo unitario per mq di superficie.

La **superficie commerciale** viene determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione riportati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.

Pertanto la superficie dei locali principali e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali viene computata al 100%, la superficie dei balconi viene considerata nella misura del 30%, così come di seguito riportato

| Destinazione | Superficie [mq] | Coeff di Ponderazione | Sup. Comm. [mq] |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Abitazione | 88,02 | 100% | 88,02 |
| Balcone | 5,43 | 30 % | 1,63 |
| Superficie Commerciale | | | 89,65 |

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA

Il **costo unitario per mq di superficie commerciale** viene determinato, attraverso comparazione con immobili simili ricadenti nella stessa zona e nello stesso segmento immobiliare del bene da stimare, mediante consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio ed attraverso indagini di mercato presso tecnici ed operatori immobiliari del Comune di Agrigento.

Al predetto valore di mercato viene applicato un coefficiente correttivo determinato ai sensi della L. 392/78 che tiene conto della tipologia immobiliare, della regolarità edilizia, della dotazione impiantistica, della presenza o assenza di opere di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche, della vetustà e dell'effettivo stato di conservazione e manutenzione del bene da stimare.

A seguito delle ricerche effettuate si è desunto un valore di mercato pari a **630,00 E/mq** per ogni metro quadro di superficie commerciale.

Fonti di informazione

- Valori riportati nelle banca dati **dell'OMI** dell'Agenzia del Territorio
- Ufficio Tecnico di Agrigento, Operatori immobiliari

Valutazione a corpo

A. Abitazione

Metodo di Stima: Sintetico comparativo semplificato

Ai fini della valutazione il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale, come d'uso nel mercato immobiliare:

| Destinazione | Superficie Commerciale | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione | 89.65 | € 630,00 | 56.479,50 |
| | | | E |
| | | | 56.479,50 |
| | - Valore corpo: | | E 56.479,50 |
| | - Valore | | E |
| | - Valore complessivo intero: | | E |
| | - Valore complessivo diritto e quota: | | E 56.479,50 |
| | | | E 56.479,50 |

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA

Riepilogo:

| 1D | Immobile | Superficie Commerciale | Valore di Stima | Valore intero medio ponderale |
|----|-------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| A | Civile Abitazione | 89.65 | E 56.479.50 | <u>56.479,50</u> E 56.479,50 |

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

g i u d i z i a r i a : 8 . 4 7 1 , 9 3

Spese tecniche di rimessa in pristino: E 3.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente C

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

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:

E 48.007,58

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:

E 44.507,5

APPARTAMENTO IN AGRIGENTO CORTILE LUPARELLO

Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di XXX di un **Appartamento con ballatoio d'ingresso** sito nel Comune di Agrigento in Cortile Luparello. composto da n. 1 vano catastale, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **49,55** cui corrisponde una superficie utile di mq **47,00** oltre il ballatoio di mq **3,8**.

Identificazione Catastale: bene intestato per la piena proprietà a XXX nato ad - identificato al Catasto Fabbricati NCEU di Agrigento al **Foglio 142, lappale 1917, Sub. 1**, Categoria A15, Classe 3, Zona Censuaria 2, Consistenza n. I vano catastale, posto al piano Primo, - rendita; C 19,63 - indirizzo catastale: Cortile Luparello n. 23 Piano 1-

Coerenze. Confinante su un lato con part. 1916 mentre gli altri lati occupati da scalinata e strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene del presente Lotto n. 3 è una vecchia abitazione. posta al piano primo di un edificio ubicato nel centro storico del Comune di Agrigento.

Ubicazione e accesso: L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla scalinata attraverso un ballatoio su cui insiste il portoncino di ingresso all'immobile di cui trattasi.

Caratteristiche zona: La zona in esame ricade nel centro storico del Comune di Agrigento ed è caratterizzata da tipologia edilizia di tipo residenziale con caratteristiche costruttive ed architettoniche tipiche dei centri storici siciliani.

3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite in esame appartiene in piena proprietà al debitore, in forza di **atto di compravendita del 18/08/1998** ai rogiti del Notaio Vitale Nicolò. rep. n. 31717 registrazione nn. 7538.1/1998 in favore di XXX.

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 matrim e provv. d'assegnazione casa coniugale..* **Nessuna**

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

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso.* **Nessuna**

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCI-I. VALENTINA CERCHIA



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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione Contro, Ipoteca legale del 13/12/2004, *registro part. 619*, a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.p.a.**, contro **XXX** nato ad _____ per un montante di € 59.424,98 a fronte di una capitale di E 29.712,49.

Iscrizione Contro, Ipoteca legale del 22/04/2006, *registro part. 2871*, a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.p.a.**, contro **XXX** nato ad _____ per un montante di € 61.605,46 a fronte di un capitale di E 30.802,73.

Iscrizione Contro, Decreto ingiuntivo del 23/01/2008, *registro part. 635*, a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.a.**, contro **XXX** nat _____ e **XXX** nato ad _____ per un montante di € 190.000,00 a fronte di un capitale di E 94.886,69.

Iscrizione Contro, Ipoteca legale del 26/05/2008, *registro part. 2396*, a favore di **SERIT SICILIA S.p.a.**, contro **XXX** nat _____ per un montante di C 352.705,36 a fronte di un capitale di E 176.352,68.

4.2.2. Trascrizioni:

- Trascrizione Contro, Verbale di pignoramento immobili del 09/07/2008, *registro pari. 12301* a favore della **BANCA ANTONVENETA S.p.a.**, contro **XXX** nato _____ : **XXX** nat _____

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudice: Dott.ssa VITALBA FINTONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA



43. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Involucro Regolare* — *Giudizio non esprimibile per quanto riguarda la parte interna*

Sulla scorta della documentazione agli atti e si è accertato che **l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967**. Si rappresenta che, a seguito del sopralluogo condotto in data 11/04/2018, si è **constatato che l'immobile in questione versa in uno stato di abbandono e la rudimentale centinatura fatta dai proprietari non garantisce la sicurezza**. Inoltre è bene precisare che, a seguito del colloquio con il dirigente del settore condono edilizio dell'UTC di Agrigento, è emerso che il suddetto immobile è estraneo all'istanza di sanatoria agli atti in Comune in quanto quest'ultima si riferisce ad altro immobile. La parte esterna effettivamente visionata non riporta segni di superfetazione quindi a livello urbanistico è regolare ma dovrebbe comunque essere messo in sicurezza. Per quanto concerne la parte interna essendo stato impossibile accedere non si è effettivamente potuto appurare se esistono superfetazioni sanabili o riconducibili ad abusi urbanistici.

4.3.2 Conformità catastale: *Involucro Regolare* — *Giudizio non esprimibile per quanto riguarda la parte interna*

L'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile non ha consentito alla scrivente di visionarne gli interni per confrontarne la consistenza con la planimetria catastale per mettere in luce eventuali difformità, invece per quanto potuto esaminare all'esterno e sulla scorta di quanto appurato in catasto l'involucro è regolare.

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 |
| <u>Ulteriori Avvertenze:</u> il prezzario regionale 2018 è servito da riferimento per determinare una stima dei costi pari a circa C 2.000,00 iva esclusa per la messa in sicurezza relativa all'immobile di cui trattasi. | |

Firmato
Da:
CERCHI
A
VALEN
TINA
Emesso
Da:
ARUBA
PEC
S.P.A.
NG CA
3
Serial#:
63f81c1
01b3a9
6a2fafa
0fb1c4
4e08ce

a

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

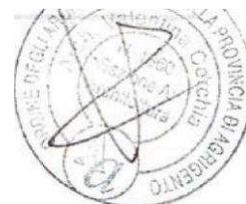
6.1 Attuali proprietari:

Il bene appartiene al Sig. **XXX** nato : _____ e
residente : _____ n piena proprietà dell'immobile.

6.2 Precedenti proprietari:

Sig.ra **XXX**, nato

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA



Caratteristiche descrittive lotto 2 cortile Luparello

L'**immobile** in esame è un appartamento a piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra ubicato nel centro storico del Comune di Agrigento e precisamente in Cortile Luparello, con cantonale all'incrocio tra una scalinata ed una piccola stradella. Tale immobile è realizzato in muratura portante costituita da conci di calcarenite a facciavista ammorsati con malta cementizia.

Esternamente l'edificio risulta privo di intonaco e di tinteggiatura, **risultano ammanchi** di materiale ripristinati con coccio e malta cementizia, gli infissi sono in legno in pessime condizioni, nel complesso appare in scadente stato conservativo. La copertura risulta essere a tetto, con tegole del tipo coppo siciliano in laterizio, grondaie e pluviali sono misti in laterizio, pvc e metallo, tutto in stato di degrado avanzato. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una rampa di 4 gradini che consente di accedere **ad un ballatoio**, in gran parte crollato su cui insiste il portoncino d'ingresso in **legno (in pessime condizioni)**.

Internamente non è stato possibile accedere per le precarie condizioni statiche in cui versa la struttura, **inoltre nella parte retrostante un'importante** lesione strutturale compromette la sicurezza. L'immobile andrebbe immediatamente messo in sicurezza con adeguate opere di centinatura, oppure attraverso una ristrutturazione completa con opere di risanamento strutturale.

L'abitazione risulta composta da n. 1 vano, inoltre il ballatoio d'ingresso riporta un sottostante vano in parte crollato, caratterizzato da muratura mista. I solai sembrano essere realizzati con tecnica mista ferro e laterizio, in particolare il solaio del ballatoio evidenzia la presenza di ferri a doppio t e laterizi.

Dal punto di vista degli **impianti non si sono riscontrati** impianti elettrici e termici. Per maggiore chiarezza e dettaglio di quanto sopra esposti rimanda alla visione degli elaborati fotografici allegati alla presente.

| DESCRIZIONE SINTETICA | |
|--|---|
| Caratteristiche strutturali | |
| Fondazioni | Non ispezionabili |
| Copertura | A tetto con 2 falde |
| Strutture | Muratura portante in conci di calcarenite e malta |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Infissi esterni | in legno e vetro singolo in pessime condizioni |
| Impianti | |
| Elettrico | Assente |
| Fognatura | Assente |
| Idrico | Assente |
| Termico | Assente |
| Altre informazioni | |
| Messa in sicurezza | Da effettuarsi per lesioni strutturali |
| Stato Conservativo | Scadente |

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima.

Si utilizza il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo Semplificato adottando come parametri tecnici la superficie commerciale ed il costo unitario per mq di superficie.

La **superficie commerciale** viene determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione riportati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.

Pertanto la superficie dei locali principali e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali viene computata al 100%, la superficie dei balconi viene considerata nella misura del 30%, così come di seguito riportato

| Destinazione | Superficie [mq] | Coeff di Ponderazione | Sup. Comm. [mq] |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Abitazione | 47,00 | 100% | 47,00 |
| Sup. esterne | 3,80 | 30% | 1,14 |
| Superficie Commerciale | | | 48,14 |

Il **costo unitario per mq di superficie commerciale** viene determinato, attraverso comparazione con immobili simili ricadenti nella stessa zona e nello stesso segmento immobiliare dei beni da stimare, mediante consultazione della banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia del Territorio ed indagini di mercato presso tecnici ed operatori immobiliari del Comune di Agrigento. Al predetto valore di mercato viene applicato un coefficiente correttivo determinato ai sensi della L. 392/78 che tiene conto della tipologia immobiliare, della regolarità edilizia, dello stato di locazione o meno, della dotazione impiantistica, della presenza o assenza di opere di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche, della vetustà e dell'effettivo stato di conservazione e manutenzione del bene da stimare.

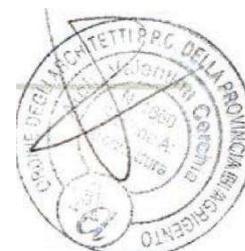
A seguito delle ricerche effettuate si è desunto un valore di mercato pari a **370,00 E/mq** per ogni metro quadro di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Valori riportati nelle banca dati dell'OMI dell' Agenzia del Territorio
- Ufficio Tecnico di Agrigento, Operatori immobiliari

8.3. Valutazione corpo

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA



Metodo di Stima: Sintetico comparativo semplificato

Ai fini della valutazione il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale, come d'uso nel mercato immobiliare per l'edilizia esistente:

| Destinazione | Superficie Commerciale | valore unitario | valore complessivo |
|-------------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------|
| <u>Abitazione</u> | <u>48,14</u> | <u>E 370,00</u> | <u>E 17.811,80</u> |
| | | | <u>E 17.811,80</u> |
| | - Valore corpo: | | E 17.811,80 |
| | - Valore | | E |
| | - Valore complessivo intero: | | E 17.811,80 |
| | - Valore complessivo diritto e quota: | | € 17.811,80 |

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE
Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA



Rie ilogo:

| ID | Immobile | Superficie Commerciale | Valore di Stima | Valore intero medio ponderale |
|----|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|
| A | Civile Abitazione | 48,14 | 17.811,80 E | 17.811,80 |
| | | | | E 17.811,80 |

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di messa in sicurezza

C
2.6
71,77

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente E
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Negativo

E
Giudizio di comoda divisibilità:

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:

C 15.140,03

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:

E 13.140,03

Sicura di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato, si rassegna la presente relazione tecnica e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Agrigento, / t 5

Giudice: Dott.ssa VITALBA PIPITONE

Il perito
Arch. Valentina Cerchia



Perito: ARCH. VALENTINA CERCHIA