
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Italfondiaro S.p.A. contro
OMISSIS e OMISSIS

N. Gen. Rep. **000049/13**

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Alessia Mirabelli
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1450
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 841
C.F. MRBLS77E54A089X - P.Iva 0.2398960845

con studio in Agrigento via Marchisia Prefoglio n. 11
telefono: +3909221838294
cellulare: 3291147662

email: alessia.mirabelli@ingpec.eu



Beni in Licata (AG) Via Porrello n 24
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) Via Porrello n. 24.

Composto da un appartamento (sub 5 e sub 8) posto al piano secondo con accesso tramite scala condominiale, posto sulla facciata principale del condominio, su via Porrello.

L'immobile si trova poco rifinito in ogni sua parte, in assenza sia di un impianto di condizionamento (caldo-freddo) autonomo che di condizionatori posti nelle stanze. Gli infissi presenti nelle varie aperture esterne sono in alluminio, non a taglio termico, con vetro singolo e persiane esterne oscuranti in legno. Tutte le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è composto di un ingresso, due locali adibiti a camere da letto, un locale a soggiorno, una cucina ed un wc (**Allegati n° 5-7**).

Posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **186,6**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2), nati rispettivamente a xxxx (CL) il xx/xx/xxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a xxxxxx

il xx/xx/xxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX foglio 120 mappale 2074 sub 10 (ex Subb 5-8), categoria A/4, classe 1, superficie catastale 171 mq, posto al piano 2, - rendita: 122.14 euro.

Coerenze: confinante con la via Porrello a Nord, sub 7 e 9 al piano inferiore, part. 2073 ad ovest e part. 3899 ad est, la partt. 2080-2081-2082 a sud e piano superiore area libera.

L'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa per variazione" inviata dal sottoscritto CTU ha rilasciato giusta "Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione" per " FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI " identificando il nuovo sub n° 10 (ex sub 5-8). Seguendo le indicazioni dei tecnici del Catasto prima della pratica di variazione è stato richiesto l'annullamento della planimetria in atti del Sub. 5, ciò a seguito delle incongruenze riscontrate con quanto rilevato a seguito del sopralluogo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona D1 (Ristrutturazione dell'organismo edilizio), secondo il vigente P.P.R. (Piano Particolareggiato di recupero del centro storico) del Comune di Licata. L'immobile si trova nel pieno centro storico del Comune di Licata.

L'unità immobiliare (sub 10 ex subb 5 e 8) è situata al piano secondo con accesso tramite androne e scala condominiale e trattasi dell'unico appartamento al secondo piano del condominio sulla via Porrello al civico 24. Il condominio è composto da un unico corpo con tre piani fuori terra.

Durante il sopralluogo del 14/03/2016 il sottoscritto ha potuto rilevare la destinazione d'uso dell'immobile come abitazione di tipo civile di tipo economico-popolare di categoria A/4, costituita dai due sub 5 e 8 da sempre unificati in continuità. Da qui la necessità di fonderli catastalmente e distribuire in modo corretto gli spazi interni.

L'immobile non è rifinito in ogni sua parte, e non risulta fornito di alcun impianto di condizionamento (caldo-freddo) autonomo, né di condizionatori. Gli infissi presenti nelle varie aperture esterne sono in alluminio, non a taglio termico, con vetro singolo e persiane oscuranti esterne di legno. Tutte le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è composto di un ingresso, due locali adibiti a camere da letto, un locale a soggiorno, una cucina ed un wc (**Allegati n° 5-7**).



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICO (APE) di durata decennale che per il fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la classe "G" ed una Prestazione Energetica Globale pari a: EP_{gl,nrem}= 348,24 kWh/m² anno (Allegato n° 11).

Caratteristiche zona: centro storico a traffico limitato con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (scarso), supermercato (scarso).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3), ferrovia (1), ()

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai Sg.ri coniugi Omissis e Omissis, residenti a xxxxxx in xxxxxx xxxxxxxxxxxx n.x, codice fiscale rispettivamente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Allegato n° 12)

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **BANCA CR FIRENZE S.P.A., contro Omissis nato a xxxx (CL) il xx/xx/xxxx e Omissis, nata a xxxxxx (AG) il xx/xx/xxxx**, a firma di Notaio Sarzana Giuseppe in data 29/12/2003 ai nn. repertorio n 15384 iscritto a Licata in data 14/01/2004 ai nn. Racc. n.6001

importo ipoteca: € 61.974,00

importo capitale: € 30.709,53

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Italfondiaro S.P.A. contro Omissis nato a xxxx il xx/xx/xxxx e Omissis, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, a firma di Tribunale di Agrigento in data 20/11/2013 al n.49/13 trascritto a Agrigento in data 20/03/2013 ai nn. registro particolare n 5905/4950 registro generale 49/13 - Bene dei sig.ri Omissis nato a xxxx il xx/xx/xxxx e Omissis, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, costituito da un appartamento sito a Licata in via Porrello n° 24, piano 2 e censito al N.C.E.U. al foglio 120 particella 2074 sub 10 – ex subb 5-8.

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: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Licata con prot. N29505/2016 del 19/05/2016 per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare “si rappresenta che la sagoma della particella 2070 esiste nella aerofotogrammetria del 1942”, quindi in data antecedente al 1967, per cui si può affermare che il cespite può considerarsi regolare.

(Allegato n° 9) .

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante Pratica Docfa presso l'Agenzia delle



Entrate sez. Territorio di Agrigento. Uno dei quesiti del G.I. posto, al sottoscritto CTU, è quello di eseguire le variazioni di aggiornamento dei dati catastali che fossero necessarie in caso di difformità della planimetria dell'immobile sito ad Licata in via Porrello n° 24, posto al piano secondo, distinto nel N.C.E.U. al foglio n° 120 particella n° 2074 sub 5 e 8, categoria A/4, classe 1, consistenza complessiva di 5,5 vani.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastali espletate dal sottoscritto CTU consistono nella variazione per fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni dato che nel tempo ha subito delle variazioni rispetto alle planimetrie catastali in atti. La categoria catastale assegnata al sub originato dalla fusione è la stessa dei due sub originaria, ossia la categoria A/4 "abitazioni di tipo popolare".

L'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa per variazione" inviata dal CTU ha rilasciato giusta "Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione" per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni" identificando il nuovo sub al n° 10 (ex subb 5-8) della particella 2074 del mappale 120, categoria A/4, classe 1, rendita catastale € 122,14, ubicato in via Porrello n 24, piano 2 (**Allegato n° 10**) .

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:

Omissis nato a xxxx il xx/xx/xxxx e Omissis, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx (**Allegato n° 12**) proprietari dal 29/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sarzana Giuseppe in data 29/12/2003 ai nn. repertorio n 15383 registrato a Licata nei termini e trascritto ad Agrigento il 02/01/2004 ai nn51/51.



6.2 Precedenti proprietari:

- xxxx xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx proprietario per 333/1000 dal 30/12/2001 al 29/12/2003 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- xxxx xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx proprietaria per 166/1000 dal 30/12/2001 al 29/12/2003 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- xxxx xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx proprietaria per 166/1000 dal 30/12/2001 al 29/12/2003 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- xxxx xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx proprietaria per 166/1000 dal 30/12/2001 al 29/12/2003 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- xxxx xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx proprietaria per 166/1000 dal 30/12/2001 al 29/12/2003 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A questi ultimi pervenuto per una quota pari a 500/1000 indivisi per successione legittima in morte della Sg.ra xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxx l'xx/xx/xxxx, deceduta in xxxxxxxx il xx/xx/xxxx (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo il 26/06/2002 al n.44, Vol.37, trascritta ad Agrigento il 30/11/2004 ai nn. 30530/23328, e successiva trascrizione in rettifica del 30/04/2005 ai nn. 9724/6603); alla de cuius unitamente alla rimanente quota pari a 500/1000, appartenente al coniuge Sg. xxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, detti beni sono pervenuti per giusti e legali titoli anteriori al 02/01/1975 (data del periodo informatizzato), e che da tale data, fino all'alienazione di detti beni non risultano a loro carico formalità pregiudizievoli (**Allegato n° 12**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Come si evince dal documento allegato (Allegato n° 9) il Comune di Licata in data 19/05/2016 comunica che la sagoma della particella 2070 (da cui deriva la particella 2074 per frazionamento) già era presente nell'aerofotogrammetria del 1942. Ciò a conferma che l'immobile essendo preesistente al 1967 risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) Via Porrello n 24 Piano secondo.

Composto da un appartamento (sub 10 ex subb 5-8) posto al piano secondo composto di 4 vani, oltre gli accessori con accesso e scale in comune con altri.

L'immobile non è rifinito in ogni sua parte, e risulta privo di impianto di condizionamento (caldo-freddo) autonomo, oltre che di qualsivoglia condizionatori posti nelle stanze. Gli infissi presenti nelle varie aperture esterne sono in alluminio, non a taglio termico, con vetro singolo e persiane oscuranti esterne di legno. Tutte le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è composto di un ingresso, due locali adibiti a camere da letto, un locale a soggiorno, una cucina ed un wc (**Allegati n° 5-7**).

Risulta posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **186,6**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis nato a xxxx il xx/xx/xxxx e Omissis, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, foglio 120 mappale 2074 subalterno 10, categoria A/4, classe 1, superficie catastale 171 mq, posto al piano 2, - rendita: 122,14.



confinante con la via Porrello a Nord, sub 7 e 9 al piano inferiore, part. 2073 ad ovest e part. 3899 ad est, la partt. 2080-2081-2082 a sud e piano superiore area libera.

L'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa per variazione" inviata dal sottoscritto CTU ha rilasciato giusta "Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione" per " FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI " identificando il nuovo sub n° 10 (ex sub 5-8). Seguendo le indicazioni dei tecnici del Catasto prima della pratica di variazione è stato richiesto l'annullamento della planimetria in atti del Sub. 5, ciò a seguito delle incongruenze riscontrate con quanto rilevato a seguito del sopralluogo

L'edificio è stato costruito prima del 1942.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,9 m.

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona D1 (Ristrutturazione dell'organismo edilizio), secondo il vigente P.P.R. (Piano Particolareggiato di recupero del centro storico) del Comune di Licata pubblicato sul G.U.R.S. n.58 del 20/12/2002.

Norme tecniche ed indici: le zone identificate come zone D1, rientrano tra quelle i cui interventi edilizi prescritti e/o consentiti è la ristrutturazione dell'organismo edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Locale 1	Sup. reale netta	39.69	1.0	39.69
Locale 2	Sup. reale netta	38.31	1.0	38.31
Locale 3	Sup. reale netta	14.78	1.0	14.78
Locale 4	Sup. reale netta	22.99	1.0	22.99
Wc	Sup. reale netta	4.65	1.0	4.65
Cucina	Sup. reale netta	8.1	1.0	8.1
Balcone 1	Sup. reale netta	2.18	0.5	1.09
Balcone 2	Sup. reale netta	3.36	0.5	1.68
Balcone 3	Sup. reale netta	2.04	0.5	1.02
Terrazzo 1	Sup. reale netta	7.31	0.5	3.655
Terrazzo 2	Sup. reale netta	4.91	0.5	2.455
	Sup. reale netta	148.32		138.42

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: a sacco, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Strutture portante: materiale: muratura, condizioni: da ristrutturare.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: muratura, condizioni: da ristrutturare.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da ristrutturare.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Note: Portone Androne scala
Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da ristrutturare.
Pavim. Esterna: materiale: sanpietrini, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle, condizioni: pessime.



Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: pessime.

Impianti:

Condizionamento: non presente.

Note: Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'Attestato di Prestazione Energetica, previsto dal decreto emanato in data 26 giugno 2015 dal Ministro dello sviluppo Economico, pubblicato nella G.U. n. 162 del 15 luglio 2015, S.O. n. 39, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, non climatizzati.

Ai fini della classificazione, la prestazione energetica dell'immobile è espressa attraverso l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile. Tale indice tiene conto del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale ed estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria.

La classe energetica dell'edificio è determinata sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio per mezzo del confronto con una scala di classi prefissate, ognuna delle quali rappresenta un intervallo di prestazione energetica definito. L'attestato di prestazione energetica comprende oltre ai dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi.

Condizionamento: Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la classe "G" di efficienza energetica ed una Prestazione Energetica Globale pari a: $EP_{gl,nrem} = 348,24 \text{ kWh/m}^2$ anno. Il Sottoscritto C.T.U. allega alla presente relazione peritale la copia dell'APE con la data di emissione del 28/11/2016 ed una copia è stata trasmessa, con attribuzione ID: 394349, telematicamente al CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana, a seguito del Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento dell'Energia n 65 del 03/03/2011.

Riferito limitatamente a: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICO (APE) di durata decennale (**Allegato n° 11**).

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da sistemare, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 450,00.

A tale valore, devono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare.

I coefficienti vengono determinati come segue:

K1: Coefficiente di standard sociale: L'edificio presenta caratteristiche similari a quelle degli altri edifici presenti nella zona: 1,00

K2: Coefficiente di standard dei servizi: L'edificio presenta servizi simili a quelle degli altri edifici presenti nella zona: 1,00

K3: Coefficiente di manutenzione: Le parti comuni dell'edificio si presentano in scarse



condizioni di manutenzione: 0,9
K4: Coefficiente di dimensione: La superficie dell'immobile è compresa tra 150 e 180 mq, ma è simile a quella degli appartamenti limitrofi: 0,98
K5: Coefficiente di piano: L'immobile è posto al secondo piano senza ascensore, e non gode di vista panoramica: 0,94
K6: Coefficiente relativo al manufatto: L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione generali: 0,9
K: Coefficiente globale: pari al prodotto dei coefficienti precedenti: 0,746
In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima del parametro unitario, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 335,78 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Comune di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari operanti nel comprensorio di Licata e Osservatorio del mercato immobiliare, Conoscenza personale del mercato immobiliare e informazioni assunte presso colleghi operanti nel settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore intero corretto	Valore diritto e quota
A	appartamento	138.42	450	335.7	46467.59

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:

€ 6.970,14

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.497,45

il perito
Ing. Alessia Mirabelli

