

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI Procedimento Esecutivo N°

123/2014 del R.G.Es. Promosso da **OMISSIS**

contro

**OMISSIS**

**ESPERTO**

Arch. Carmela Linda Cino Via Don Luigi Sturzo n°31 - 92020 Racalmuto  
(AG) tel e fax: 0922/941420

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Immobile in Licata, via Sant'Andrea 17/A

*Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa M. Cultrera*

Beni in Licata Via Sant'Andrea, 17/A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Appartamento sito in Licata, via Sant'Andrea n°17/A, piano secondo e terzo (sottotetto) censito al N.C.E.U. foglio 120 p.IIa 3317 sub 9 proprietà per la quota di ½ % a nome di **OMISSIS** e per la quota di ½ % a nome di **OMISSIS**

Identificati in catasto:

Fabbricati

Foglio	P.IIa	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
120	3317	9	A/3	4	7 vani	€ 379,60

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U. e prestato il giuramento di rito in data 23/10/2014, a seguito delle indagini effettuate, delle informazioni raccolte, e dei sopralluoghi tecnici effettuati il 19/12/2014 e il 08/01/2015, redige la presente relazione di consulenza tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito dall'III.mo Sig. Giudice.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Licata via Sant'Andrea Ubicazione  
zona urbanistica: centro storico Caratteristiche  
zona: residenziale/commerciale Principali  
collegamenti pubblici: strade urbane La zona offre  
una sufficiente quantità di servizi

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Licata all'interno del centro storico, facente parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra oltre piano sottotetto sito in via Sant'Andrea, a sud dell'abitato nei pressi dell'area urbana portuale.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici (risultanti dalla certificazione notarile in atti)

4.1.1. Domande giudiziali: 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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/03/2011 rep. 103488/17080 Notaio Angelo Comparato iscritta ad Agrigento il 01/04/2011 ai nn° 7146/945 a favore della **OMISSIS** con sede in Licata

Importo totale ipoteca €210.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Atto di pignoramento immobiliare del 21/05/2014 rep. 3485/2014 emesso dal Tribunale di Agrigento trascritto ad Agrigento il 03/06/2014 ai nn. 8672/6922 a favore della **OMISSIS**

- Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito di richiesta del CTU prot. 2721 del 21/01/2015, dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Licata non risultano pratiche, concessioni edilizie o istanze di sanatoria edilizia riguardanti l'immobile oggetto di stima, così come attestato dalla nota di risposta prot. 14155 del 27/03/2015 prodotta dall'ufficio tecnico comunale che si allega.

In ragione di ciò si è provveduto ad esaminare presso l'archivio notarile di Agrigento l'atto di compravendita del 29/03/2011 rep. 103487 ai rogiti del Notaio A. Comparato con il quale i coniugi **OMISSIS** hanno acquisito la proprietà del bene. Nel titolo viene dichiarato che *"i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto al presente atto sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate allo stesso modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza, concessione o altra autorizzazione amministrativa"*

Inoltre nel medesimo titolo è specificato che l'immobile *"viene venduto ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con pertinenze, dipendenze, compreso lo spazio sottotetto di pertinenza per impianti"*.



Difformità urbanistiche riscontrate:

Avendo appurato che la costruzione dell'immobile risale ad epoca antecedente al 1967, non avendo reperito presso l'ufficio tecnico comunale alcuna documentazione successiva alla data dell'ultima compravendita, si suppone che l'unità immobiliare abbia subito modifiche interne per le quali era necessario quanto meno comunicare tali lavori interni.

Ciò è confermato dal fatto che la vecchia planimetria catastale (citata nell'atto di vendita del 2011 e risalente al 01/01/1962) è stata aggiornata in data 18/04/2011 con causale "diversa distribuzione e ristrutturazione" per cui tali modifiche interne necessitano di regolarizzazione urbanistica mediante comunicazione tardiva ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 così come prescritto all'art. 45 comma 2 lett. d) delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Licata.

Tale comunicazione è supportata da relazione tecnica asseverata da professionista ed è subordinata al pagamento di una sanzione amministrativa di cui all'art. 10 L. 47/85.

Per cui la stima del valore di mercato terrà conto degli oneri e delle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica che si assumono pari ad € 1.500,00

4.3.2 Conformità catastale:

L'appartamento risulta identificato al NCEU del Comune di Licata al foglio 120 p.lla 3317 sub 9.

La relativa planimetria catastale dell'immobile è presente, ma non coincide con quanto rilevato in fase di sopralluogo tecnico.

Difformità riscontrate:

Come anticipato nel paragrafo precedente la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta diversa da quanto riscontrato in sede di sopralluogo per cui è stata presentata denuncia di variazione DOCFA prot. AG0047998 del 07/05/2015 con redazione di nuova scheda planimetrica.

Inoltre è stata variata anche la toponomastica in quanto l'appartamento risultava censito erroneamente in via Santander n. 15 anziché via Sant'Andrea n. 17A. Si allega pertanto nuova visura catastale e relativa planimetria aggiornata dell'unità immobiliare.

Inoltre si precisa che dagli accertamenti tecnici sulle cartografie catastali si è riscontrato che la particella n.3317 non risulta inserita in mappa coincidendo con una porzione della sagoma edilizia di un mappale preesistente a cui non è stato assegnato un numero.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS	1/2
2	OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS	1/2

Ai coniugi OMISSIS, in regime di comunione dei beni, l'immobile è pervenuto per averlo acquistato con atto di compravendita del 29/03/2011 rep.103487/17079 ai rogiti del notaio Angelo Comparato in Licata e trascritto ad Agrigento il 01/04/2011 ai nn. 7145/5450, da potere di OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS.

Quest'ultima ne era divenuta proprietaria per averlo acquistato in regime di separazione dei beni in forza dell'atto di compravendita del 13/08/2009 rep. 101774/16002 ai rogiti del Notaio Angelo Comparato e trascritto ad Agrigento il 24/08/2009 ai nn. 21289/16906, da potere dei signori OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS.

Ai suddetti comproprietari OMISSIS per 3/18 ed ai germani OMISSIS per 6/18 complessivi, l'immobile oggetto di stima era pervenuto per successione ereditaria legittima apertasi il 31/08/1996 in morte di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS denuncia n.76 vol. 142 trascritta il 22/09/1998 ai nn. 15473/14008.

Infine i coniugi OMISSIS e OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, avevano acquistato la particella 3317 sub 4 del foglio di mappa 120 del Comune di Licata con atto di compravendita del 01/08/1989 rep. 96084/21025 ai rogiti del Notaio Francesco D'Angelo, atto trascritto ad Agrigento il 16/08/1989 ai nn. 15556/13897 da potere di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante e copertura in legno a doppia falda. L'accesso avviene da corpo scala comune su via Sant'Andrea n. 17/A.



L'abitazione è posta al secondo piano con affacci sia sulla via Sant'Andrea che su cortile retrostante. La distribuzione funzionale dell'alloggio è costituita da disimpegno/corridoio di ingresso, tre camere da letto, cucina abitabile e due w.c. di modeste dimensioni oltre ad un vano ripostiglio il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 85 circa con altezza interna di ml. 2,90.

Dal vano ripostiglio è possibile accedere al piano sottotetto (pertinenza esclusiva dell'abitazione) mediante botola raggiungibile con l'ausilio di una scala portatile. Il livello si compone di un unico vano tecnico ove sono ubicati serbatoi per le riserve idriche ed è privo di rifiniture interne. Le altezze sono variabili da un minimo di ml. 0,50 ad un massimo di ml. 2,80 in corrispondenza della linea di colmo della copertura a doppia falda. Al centro del vano è presente un vuoto avente funzione di lucernario per i piani sottostanti.

Per quanto riguarda le finiture interne l'abitazione è rifinita con pavimentazione in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei servizi igienici, pareti decorate con pitture colorate, infissi esterni in alluminio del tipo a taglio termico protetti da serrande in pvc con cassonetto e porte interne in legno tamburato con pannelli in vetro di cui alcune mancanti. Inoltre la pavimentazione del servizio igienico, comunicante con la cucina, risulta parzialmente danneggiata mentre nell'altro w.c. risultano assenti i pezzi sanitari.

I soffitti sono tutti realizzati con travi in legno lamellare con soprastante tavolato in "perline" (doghe) di abete.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo in sottotraccia. In particolare l'impianto elettrico è mancante di alcune parti quali interruttori, placche, prese ecc. L'impianto di riscaldamento è presente ma non completo di radiatori e caldaia.

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile sono buone.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna dell'immobile si rimanda all'esame degli elaborati grafici e fotografici allegati.

**TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI CONVENZIONALI:**

*calcolate secondo la norma UN110750*

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<i>piano secondo</i>	84,41 mq	1	84,41	est/ovest	buone
<i>balconi</i>	8,87 mq	0,25	2,21	est/ovest	buone
<i>vano sottotetto</i>	37,20 mq <sup>1</sup>	0,35	13,02	/	grezzo
<b>totale superficie commerciale</b>			<b>99,64 mq</b>		

1 Per la sola porzione di superficie con altezza minima di 1,50m

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEI FABBRICATI DESTINATI AD ABITAZIONE risultanti dall'attestazione di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e n. 311/2006, L. 90/2013:

In ragione delle caratteristiche costruttive, dei materiali da costruzione impiegati nonché degli impianti presenti, risultano le seguenti prestazioni energetiche:

*PIANO SECONDO - Appartamento*

- Prestazione energetica globale = 422,57 Kwh/mq x anno
- Classe Energetica attribuita: "G"

Si allega Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013 corredato da ricevuta di presentazione al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODOLOGIA ESTIMATIVA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$Vmb = po \times Sb$$

dove:

- Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
- po = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
- Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, é stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).



DESTINAZIONE	PREZZO ORDINARIO RILEVATO (po)
Abitazioni civili (ristrutturate)	700,00 €/mq.

Per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima, risulta così come segue determinato:

$$Vmb = \text{€/mq. } 700,00 \times 99,64 \text{ mq.} = \text{€ } 69.748,00$$

Quindi il valore di mercato dei beni ammonta ad €69.748,00 euro (sessantanovemilasettecentoquarantotto/00)

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Licata.

#### 8.3 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	(se
presenti)		€ 10.462
,20		

Spese tecniche ed oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00
---	------------

#### 8.4 Prezzo base d'asta degli immobili

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra:	€
	57.785,80



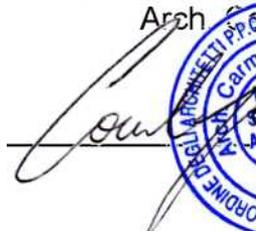
CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:  
il valore finale, reale e complessivo del bene da porre a base d'asta, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, e con tutti gli oneri a carico della parte acquirente risulta, in cifra tonda, essere pari a:

Valore b.a. = € 57.800,00 (*euro cinquantasettemilaottocento/00*)

Racalmuto, 08/05/2015

IL C.T.U.

Arch  
  
  


.....