

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 36/2020

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Vitalba Pipitone

Creditore procedente

Contro

LOTTO 2

ELABORATO PERITALE

Immobile residenziale sito in Favara via Della Repubblica n° 21
censito al Catasto Fabbricati al
foglio 68 mappale 2385 sub 5 piano secondo

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti
Sezione di
Architettura
AGRIGENTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
A.A.



Beni in Favara (Agrigento) via Della Repubblica n° 21 Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Appartamento residenziale sito in Favara (Agrigento), ad angolo tra la via Della Repubblica n° 21 e via Vittorio Bachelet, censito al Catasto Fabbricati al foglio 38 mappale 2385 sub 5, piano secondo.

Il cespite si trova a nord-ovest della città di Favara ed è composto di un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al secondo piano di un immobile sprovvisto di ascensore.

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da quattro livelli fuori terra con ingresso principale da via Della Repubblica n° 21. Il condominio è composto da quattro unità immobiliari di cui una con destinazione a civile abitazione, due ad ufficio e una in corso di costruzione.

L'accesso al condominio è solo pedonale poiché confina direttamente con via pubblica.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare accessibile tramite copro di scala comune condominiale comune a tutti i sub e occupa l'intero piano secondo, pertanto, confina con il piano sottostante censito al sub 8 e con il piano sovrastante sub 9.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) di circa mq 220,50 con altezza interna di ml 2,90.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto dei Fabbricati Comune di Favara									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
38	2385	5	1		A/2	5	7 vani	Totale: 180 m ² Totale escluse aree scoperte**: 171 m ²	Euro 469,98

** 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).

Caratteristiche zona: periferico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (1)





STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono occupati dalla famiglia di XXX.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

2.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

2.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

2.2.1 *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di XXX,
con sede in XXX, contro XXX

con verbale di pignoramento immobiliare del 06/02/2020 emesso dal Tribunale di Agrigento,
repertorio n 296/2020, trascritto il 24/02/2020 ai nn. 4490/2100.

2.2.2 *Altre trascrizioni: Nessuna*

2.2.3 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

2.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

2.3.1 *Conformità urbanistica edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare facente parte del lotto n 2, è presente agli atti una Concessione Edilizia in Sanatoria n 228/2007 del 03/03/2007.

Nel raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in Sanatoria e il rilievo geometrico effettuato dal sottoscritto durante le fasi di sopralluogo, si evince la non regolarità urbanistica e in particolare:

- a. La diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto alcuni tramezzi sono stati demoliti ed altri sono stati realizzati. Oltre ai lavori interni è stato modificato il fronte prospiciente su via pubblica con l'apertura di una nuova finestra posta nel cucinotto e la modifica della porta finestra posta in cucina-pranzo.

Considerato la difformità, si ritiene che l'abuso commesso sia compatibile con la disciplina urbanistica oggi vigente nel Comune di Favara.

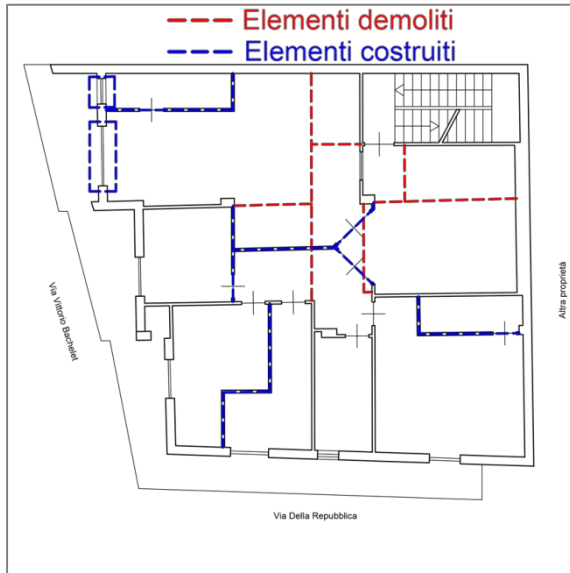
Le modifiche effettuate all'interno dell'unità immobiliare rientrano tra gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) d.P.R. n.380/2001 (art.23, comma 1, lettera a) del d.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. recepito dall'art.1, comma 1, della L.R. n.16/2016).

Al fine di regolarizzare l'abuso effettuato, necessita la presentazione di una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) con pagamento di sanzione di € 1.516,00 ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R.16/2016.

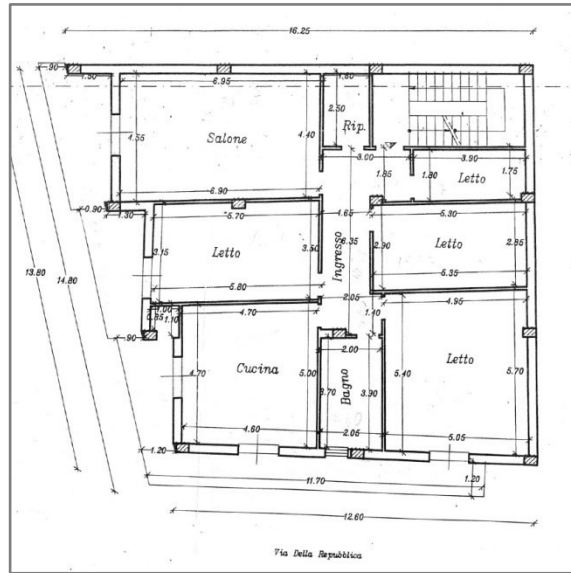
Costi per la regolarizzazione:

- Sanzioni amministrative pari a: € 1.516,00
- Diritti di segreteria pari a: € 176
- Presunte spese tecniche pari a: € 1.000,00

Per un costo totale pari a € 2.692,00



Pianta piano secondo – rilievo geometrico del 07/07/2022



“Pianta piano primo e secondo” – Concessione edilizia in sanatoria n 228/2007

2.3.2 Conformità catastale:

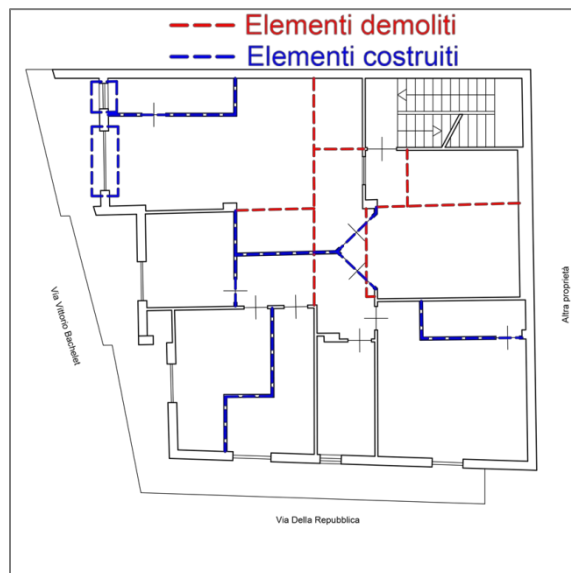
Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per i cespiti in esame, evidenzia la non conformità catastale.

Per il corpo identificato con la particella 2385 sub 5, dalla sovrapposizione della planimetria catastale, con data di presentazione 06/02/2008, con il rilievo geometrico effettuato dal sottoscritto CTU durante la fase di sopralluogo risulta:

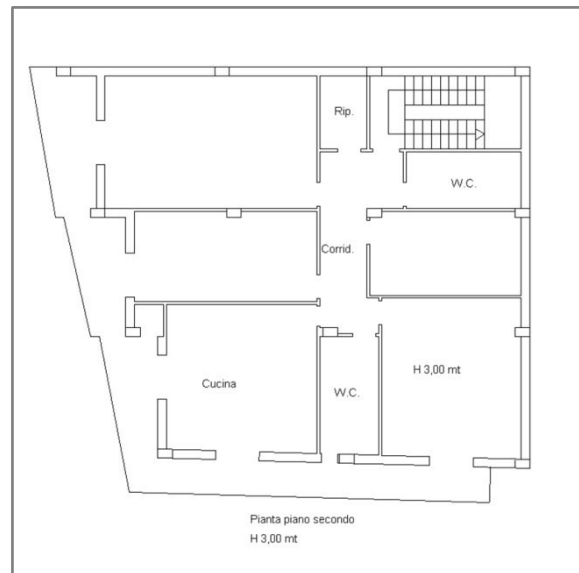
- a. La diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto alcuni tramezzi sono stati demoliti ed altri sono stati realizzati.

La planimetria catastale del cespite oggetto di perizia non è conforme allo stato di fatto, pertanto si dovrà presentare una pratica DOCFA all’Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

I presunti Costi: € 500,00



Pianta piano secondo – rilievo geometrico del 07/07/2022



Pianta piano secondo – planimetria catastale del 06/02/2008



3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: nessuna

4. STORIA DEL BENE:

4.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 05/03/2004 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Maria Nipote in data 05/03/2004, Repertorio n 32182/12420 trascritto in data 10/03/2004 nn 5712/4528.

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 17/08/1997 al 05/03/2004			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 20/30
2			Proprietà per 2/30
3			Proprietà per 2/30
4			Proprietà per 2/30
5			Proprietà per 2/30
6			Proprietà per 2/30

Note: XXX, acquistano in comunione legale dei beni con compravendita, terreno su cui è stato edificato l'immobile particella 111/b, a firma del Notaio Vincenzo Ferrara in data 05/02/1974, Repertorio n 10186 trascritto in data 15/02/1974 nn 4493/4195. Per la successione ereditaria in morte del sig XXXX, deceduto il 17/08/1997 e denuncia di successione n 5/752, trascritta il 11/02/2002 ai nn. 2491/2280, XXXX riceve la quota di 5/30 e i rispettivi figli XXX ricevono ciascuna la quota di proprietà pari a 2/30.

4.3 Storia catastale:

Dal 15/06/2021 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
38	2385	5	1	A/2	5	7 vani	Totale: 180 m ² Totale escluse aree scoperte**: 171 m ²	Euro 469,98	Variazione del 15/06/2021 allineamento automatico della zona censuaria a seguito della VCT del 04/01/2020 L.R. del 14/12/2019 n. 25
Indirizzo: via Della Repubblica n. 21 - Piano 2									
Dal 09/11/2015 al 15/06/2021									Catasto dei Fabbricati
38	2385	5		A/2	5	7 vani	Totale: 180 m ² Totale escluse aree scoperte**: 171 m ²	Euro 469,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: via Della Repubblica n. 21 - Piano 2									
Dal 24/05/2008 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
38	2385	5		A/2	5	7 vani		Euro 364,10	Variazione nel classamento del 24/05/2008 Pratica n. AG0159034
Indirizzo: via Della Repubblica n. 21 - Piano 2									
Dal 06/02/2008 al 24/05/2008									Catasto dei Fabbricati
38	2385	5		A/2	3	7,5 vani		Euro 469,98	Variazione della destinazione del 06/02/2008 Pratica n. AG0037626 in corso di definizione-definito
Indirizzo: via Della Repubblica n. 21 - Piano 2									
Dal 29/08/2000 al 06/02/2008									Catasto dei Fabbricati
38	2385	4		F/4					Variazione del 29/08/2000 pratica n. 130924 rettifica
Indirizzo: via Bachelet Piano 2									
Dal 18/07/1988 al 29/08/2000									Catasto dei Fabbricati
38	2385	4							Costituzione del 18/07/1988
Indirizzo: via Bachelet Piano 2									
Annotazione: in corso di definizione									

** 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).

5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara con nota protocollo n 32231 del 01/08/2022, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti presso il Comune:

5.1 Concessione Edilizia in Sanatoria n 228/2007 del 03/03/2007, pratica edilizia n 1453/A, rilasciata a XXXX, per la domanda di sanatoria edilizia presentata il 30/09/1986 prot. int. N° 22688 intestata a XXXX, per le opere abusivamente eseguite in Via Della Repubblica consistenti in piano terra (foglio 38 particella 2385 sub 2 con destinazione magazzino), piano primo (foglio 38 particella 2385 sub 3 con destinazione appartamento) e piano secondo (foglio 38 particella 2385 sub 4 con destinazione appartamento).

6. 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.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L’area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 38 particella 2385, ricade in zona omogenea B2 “*tessuti urbani completati e/o in via di completamento*” - del P.R.G. vigente del comune di Favara.

8. Descrizione del cespite al punto A



Il cespite si trova a nord-ovest della città di Favara ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al secondo piano di un immobile sprovvisto di ascensore. L’appartamento si affaccia su due lati su via pubblica e due lati ciechi su altra proprietà.

L’appartamento si sviluppa nell’intero piano secondo del corpo di fabbrica ed è composto da un soggiorno, una cucina pranzo, un cucinotto, due camere da letto, un disimpegno, due wc e due ripostigli oltre a un balcone che lo perimetra su i due lati prospicienti le vie pubbliche.

L’unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) di circa mq 220,50 con altezza interna di ml 2,90.

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; pavimenti in cotto/effetto cotto; I bagni sono completi di sanitari in ceramica bianca, nel W.C.1 è presente una vasca da bagno mentre nel W.C.2 oltre ad una doccia vi è collocata una piletta e relativa lavatrice..

L’impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas e un termocamino collegati ai punti di emissione costituiti da termosifoni in alluminio (per dichiarazione del sig. Alba, la caldaia presente collegata all’impianto non è funzionante).





	De stinaz ione	Parametro	Valore potenziale	C oe fficie nte	Valore equivalente	
Piano secondo	Soggiorno	Sup. netta	26,48	1	26,48	
	Cucina - pranzo	Sup. netta	38,52	1	38,52	
	Cucinotto	Sup. netta	5,08	1	5,08	
	Camera da letto 1	Sup. netta	22,46	1	22,46	
	Ripostiglio 1	Sup. netta	4,27	1	4,27	
	W.C.1	Sup. netta	7,62	1	7,62	
	W.C.2	Sup. netta	9,80	1	9,80	
	Camera da letto 2	Sup. netta	12,10	1	12,10	
	Camera	Sup. netta	9,56	1	9,56	
	Disimpegno	Sup. netta	9,44	1	9,44	
	Balcone 1	Sup. netta	37,64	0,25	9,41	
		Sup. totale netta		182,97		154,74

Carati

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., senza ascensore, condizioni: buone.
Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.
Copertura: tipologia: falda, materiale: tipo isopan condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: con polistirene da 4 cm, condizione: buone.

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

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

Pavim. Interna: materiale: cotto, condizioni: ottime.

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

Impianti:

Idrico: Sotto traccia. Per dichiarazione del Sig. Alba Antonio, il cespite è provvisto di cisterna di accumulo idrico condominiale di circa 15.000 litri, posta interrata al piano terra in altro sub.

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



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 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 al 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.

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, agenzie immobiliari operanti nel territorio di Favara, eseguendo una ricerca di valori di mercato d'immobili similari nella zona ove è ubicato il cespite oggetto di stima.

Appartamento

V_{mab} Valore unitario medio

OMI	min	440,00 €/mq	max	600,00 €/mq
Agenzia immobiliare (medio)	min	500,00 €/mq	max	650,00 €/mq
Valore medio (V_{mab})				547,50 €/mq

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

a) K ₁ Coefficienti estrinseche (caratteristiche di zona)				
posizionamento	zona centrale	1,03	semi centrale	1,00
urbanizzazione e arredamento urbano			buono	1,05
ceto sociale			alto	1,03
scorci panoramici			si	1,03
			no	1,00
(1,00 X 1,00 X 1,00 X 1,00) =				1,000
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
tipologia			da 10 a 20 anni	1,00
qualità edilizia			da 20 a 40 anni	0,98
area condominiale:			plurifamiliare	1,00
piano:			casa a schiera	1,03
dimensioni:			casa singola	1,05
impianto di riscaldamento autonomo:			signorile	1,05
manutenzione:			civile	1,03
servizi igienici:			normale	1,00
veduta esterna:			presente	1,02
			assente	1,00
			assente 2° piano	0,98
			assente 3° piano	0,90
			tra mq 61 e 80	0,98
			tra mq 81 e 100	1,00
			tra mq 101 e 120	0,98
			tra mq 121 e 150	0,98
			presente	1,02
			assente	0,98
			ottimo	1,05
			buono	1,03
			normale	1,00
			scadente	0,95
			tre o più	1,03
			due	1,00
			uno	0,98
			panoramico	1,08
			doppia	1,03
			strada pubblica	0,95
			cortile interno	0,90
(0,98 X 1,00 X 1,03 X 1,00 X 0,98 X 0,98 X 1,02 X 1,03 X 1,00 X 1,03) =				1,049

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

$$V_{ab} = V_{mab} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot S_m$$

$$V_{ab} = 547,50 \text{ €/mq} \cdot (1,000 \cdot 1,049) \cdot 154,74 \text{ mq} = \text{€ 88.874,42}$$

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K₁ e K₂

Immobilie	Valore intera proprietà	Valore diritto e quota
Appartamento	88.874,42 €	88.874,42 €

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:

€ 8.887,44

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.192,00

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

€ 0,00

10.2 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:

€ 76.794,98