

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Unicredit Credit Management Bank S.p.a
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **000135/13**

Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Accardo
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1173
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 582

C.F. CCRGPP72B14B486X- P.Iva 02256720844

con studio in Cammarata (Agrigento) Via Trento n.6
telefono: 0922900624
cellulare: 3896809587
fax: 0922900624
email: accardo.ing@alice.it
pec: giuseppe.accardo@ingpec.eu



Beni in Agrigento Fraz. Villaggio Mosè- Via Dei Venti n°35

Lotto 001

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Agrigento (Agrigento) frazione Villaggio Mosè Via dei Venti.

Composto da L'edificio consta di tre elevazioni fuori terra che comprendono la zona giorno posta al piano terra, la zona notte al piano primo collegati da una scala interna, ed un piano seminterrato adibito a locale di deposito, hobby e locali tecnici accessibile da una scala esterna.

Il piano terra è composto da un soggiorno, da una cucina, lavanderia, servizio igienico, una camera soggiorno studio ed una camera da letto.

Il piano primo è composto da una camera da letto matrimoniale, un disimpegno, uno spogliatoio ed un servizio igienico sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **227**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 165 mappale 979 subalterno 9, categoria A/2, classe 6, composto da vani 8,5, posto al piano T-1, - rendita: 1.031,62.
- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 165 mappale 979 subalterno 15, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 24 mq, posto al piano S1, - rendita: 137,58.

A1. Terreno di pertinenza per circa 400 mq sul quale ricade una piscina per mq 70,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Proprietà per la quota 1000/1000 di villino ubicato in Agrigento via Dei Venti n°35 frazione di Villaggio Mosè.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (buono), centro commerciale (buono), spazi verdi (buono), vigili del fuoco (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono comune di Porto Empedocle; centro città Agrigento; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo Mare S. Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da coniugi OMISSIS e XXXXXXXX XXXXXXXX e dal proprio figlio

Alla data del sopralluogo del CTU (11/03/2015), era presente il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, marito della esecutata Sig.ra OMISSIS, che dichiara che l'immobile è abitato dai coniugi e da un loro figlio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso:

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

Iscrizioni:



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia mutuo fondiario a favore di **ABBEY NATIONALE PLC, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Giuseppe Fanara in data 19/05/2003 ai nn. rep.14030 racc.5024
importo capitale: € 86.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/12/2011 ai nn. 78/2011
importo ipoteca: € 16.000

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobile a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento in data 31/05/2013 ai nn. rep.1660 trascritto a Agrigento in data 07/06/2013 ai nn. 10509/8656

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile al piano interrato dispone di alcuni locali realizzati difformemente alle C.E. rilasciate ed alle planimetrie catastali depositate. Trattasi di locali interrati adibiti a vano tecnico e servizio igienico per una superficie complessiva lorda di 30 mq circa. Inoltre è stata realizzata una tettoia in legno e dei pergolati nell'area antistante il giardino di pertinenza, in difformità alle concessioni edilizie ed a qualsiasi altra autorizzazione per un totale di circa 35 mq. Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) In base all'epoca di realizzazione dell'abuso identificabile prima del 2003, si può ritenere che dette opere sono regolarizzabili. In particolare per i locali tecnici interrati è applicabile l'ex art. 13 della Legge n°47/85, mentre per la tettoia oltre allo stesso art.13 L. 47/85 è applicabile art.20 delle L.R. n°4/2003 (strutture precarie).

Pagamento oneri concessori, diritti e versamenti vari: € 5.000,00

Onorari prestazioni tecniche: € 6.500,00

Oneri totali: € 11.500,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato, per opere realizzate difformemente al progetto ed alle planimetrie catastali depositate. Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, si è riscontrata una incongruenza tra quanto contenuto nelle visure planimetriche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento e la situazione dei luoghi; infatti, sono stati riscontrati degli ampliamenti del piano interrato con realizzazione di alcuni locali adibiti a vano tecnico e servizio igienico. Inoltre non risulta censita la tettoia esterna in legno.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante Presentazione pratica "Docfa" presso l'Agenzia del territorio di Agrigento.

Spese per la regolarizzazione catastale " Procedura" Docfa: € 100,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.100,00

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:

Attuali proprietari:

OMISSIS proprietario dal 19/05/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fanara Giuseppe in data 19/05/2003 ai nn. rep. 14029 trascritto a Agrigento in data 21/05/2003 ai nn. 10253/9025



Riferito limitatamente a: Vendita fabbricato oggetto di stima

Precedenti proprietari:

IMMOBIL.CO S.a.s. di XXXXXX XXXXXX proprietario dal 16/11/1992 al 10/11/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cutaia F. in data 16/11/1992 ai nn. rep. n°59785 trascritto a Agrigento in data 18/11/1992 ai nn. 21708/18865

Riferito limitatamente a: Vendita terreno edificabile

MONCADA COSTRUZIONI SRL proprietario dal 10/11/2000 al 19/05/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio-GIUSEPPE FANARA in data 10/11/2000 ai nn. rep.7427 trascritto a Agrigento in data 23/11/2000 ai nn. 20855/18309

Riferito limitatamente a: Vendita fabbricati

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione n°1 del 16.01.1995 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un edificio per civile abitazione sul lotto n°23 del piano particolareggiato n°XI di Villaggio Mosè intestata a IMMOBIL.CO di XXXXX XXXXXX. Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1995 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. Concessione n°47 del 20/03/2003 per lavori di Variante alla concessione edilizia per la realizzazione di un edificio per civile abitazione sul lotto n°23 del piano particolareggiato n°XI di Villaggio Mosè intestata a Moncada Costruzioni srl. Concessione Edilizia presentata in data 03/04/2002- n. prot. 13281 rilasciata in data 20/03/2003- n. prot. prat. n°111/02 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Agrigento (Agrigento) frazione Villaggio Mosè Via dei Venti.

Composto da tre elevazioni fuori terra che comprendono la zona giorno posta al piano terra, la zona notte al piano primo collegati da una scala interna, ed un piano seminterrato adibito a locale di deposito, hobby e locali tecnici accessibile da una scala esterna.

Il piano terra è composto da un soggiorno, da una cucina, lavanderia, servizio igienico, una camera soggiorno studio ed una camera da letto.

Il piano primo è composto da una camera da letto matrimoniale, un disimpegno, uno spogliatoio ed un servizio igienico sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **227** Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 165 mappale 979 subalterno 9, categoria A/2, classe 6, composto da vani 8,5, posto al piano T-1, - rendita: 1.031,62.
- fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 165 mappale 979 subalterno 15, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 24, 00 mq, posto al piano S1, - rendita: 137,58.

L'edificio è stato costruito tra il 1996-2003.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70 ml al piano terra e primo mentre al piano interrato i vani tecnici hanno un'altezza di circa 2.20 mentre il locale deposito 2.80 ml.

L'immobile dispone altresì di uno spazio di terreno esterno di pertinenza per una estensione di circa 400 mq ove ricade anche una piscina interrata di circa 70 mq.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona C.1 (P.R.G.) zone riconfermate.

Norme tecniche ed indici: Le zone C1 comprendono i PP e i PdL approvati in attuazione del PRG/1978 e che vengono riconfermati dal nuovo Piano Regolatore. Riguardano gli interventi avviati e nello specifico zona PP XI (Villaggio Mosè) che potranno essere completati alle condizioni dell'Art. 64:

Per gli strumenti urbanistici preventivi e per le convenzioni approvati dall'Amministrazione Comunale prima dell'adozione delle presenti Norme e non in contrasto con la zonizzazione di PRG, la conferma delle destinazioni, degli indici, delle prescrizioni e dei periodi di validità in essi contenuti, deve essere accertata, rappresentando che l'interesse pubblico sia ancora attuale e non può essere soddisfatto con soluzioni alternative.

Per il periodo di validità dei piani attuativi, sono consentite le varianti che non incidano sul dimensionamento globale dei piani stessi e che non comportino modifiche alla destinazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

In caso di riconvenzionamento valgono le prescrizioni di cui alle presenti Norme.

I Piani di lottizzazione o i Piani particolareggiati approvati dal Consiglio Comunale che richiedono lievi modifiche di adeguamento al PRG, debbono essere modificati e riapprovati con procedura d'urgenza.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale deposito P.S.	Sup. reale lorda	34,50	1,00	34,50
Vano tecnico 1 P.S.	Sup. reale lorda	8,77	1,00	8,77
Vano tecnico 2 P.S.	Sup. reale lorda	14,64	1,00	14,64
Bagno P.S.	Sup. reale lorda	4,44	1,00	4,44
Disimpegno P.S.	Sup. reale lorda	6,45	1,00	6,45
Ripostiglio P.S.	Sup. reale lorda	3,28	1,00	3,28
Salone P.T.	Sup. reale lorda	23,19	1,00	23,19
Ingresso-disimpegno-scala P.T.	Sup. reale lorda	19,80	1,00	19,80
Cucina P.T.	Sup. reale lorda	18,38	1,00	18,38
Lavanderia P.T.	Sup. reale lorda	3,20	1,00	3,20
Bagno P.T.	Sup. reale lorda	5,93	1,00	5,93
Soggiorno P.T.	Sup. reale lorda	17,34	1,00	17,34
Letto P.T.	Sup. reale lorda	19,44	1,00	19,44
Balcone P.T	Sup. reale lorda	8,12	0,60	4,87
Bagno P.I	Sup. reale lorda	10,60	1,00	10,60
Letto P.I	Sup. reale lorda	20,32	1,00	20,32
Disimpegno P.I	Sup. reale lorda	1,71	1,00	1,71
Spogliatoio P.I	Sup. reale lorda	2,87	1,00	2,87
Balcone P.I	Sup. reale lorda	3,14	0,60	1,88
	Sup. reale lorda	226,12		221,62

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: parquet incollato, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Terreno di pertinenza per circa 400 mq sul quale ricade una piscina per mq 70,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Critério di Stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, si è scelto il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento ai valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagini, oltre che procedimenti esecutivi eseguiti immobili simili posti nelle immediate vicinanze. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

Dopo un primo sopralluogo sono stati stabiliti una serie di parametri indicanti lo stato dell'immobile oggetto di stima; successivamente è stata svolta un'indagine di mercato attraverso interviste ad agenzie immobiliari locali, avente lo scopo di attribuire un valore medio all'immobile oggetto del pignoramento, tramite comparazione con beni immobili simili. Le agenzie immobiliari ed i dati ricavati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio hanno fornito dei valori minimi e dei valori massimi dai quali è stato ricavato un valore unitario (al mq) plausibile per l'immobile. Sono stati adottati diversi valori al metro quadro in base alla effettiva destinazione d'uso dell'immobile ed alle effettive caratteristiche dei locali ed in particolare: 1.000 €/mq per i vani tecnici interrati da regolarizzare; 1.500 € per il locale deposito seminterrato; 1.800 €/mq per i locali di civile abitazione. Inoltre per il terreno di pertinenza con annessa piscina è stato adottato il valore di 200 €/mq.

Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio registro immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio che fornisce una rilevazione sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Varie Agenzie Immobiliari sul web..

Valutazione corpi

A. villa singola

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale deposito P.S.	34,50	€ 1.500,00	€ 51.750,00
Vano tecnico 1 P.S.	8,77	€ 1.000,00	€ 8.770,00
Vano tecnico 2 P.S.	14,64	€ 1.000,00	€ 14.640,00
Bagno P.S.	4,44	€ 1.000,00	€ 4.440,00
Disimpegno P.S.	6,45	€ 1.500,00	€ 9.675,00
Ripostiglio P.S.	3,28	€ 1.500,00	€ 4.920,00
Salone P.T.	23,19	€ 1.800,00	€ 41.742,00
Ingresso-disimpegno-scala P.T.	19,80	€ 1.800,00	€ 35.640,00



Cucina P.T.	18,38	€ 1.800,00	€ 33.084,00
Lavanderia P.T.	3,20	€ 1.800,00	€ 5.760,00
Bagno P.T.	5,93	€ 1.800,00	€ 10.674,00
Soggiorno P.T.	17,34	€ 1.800,00	€ 31.212,00
Letto P.T.	19,44	€ 1.800,00	€ 34.992,00
Balcone P.T	4,87	€ 1.800,00	€ 8.769,60
Bagno P.1	10,60	€ 1.800,00	€ 19.080,00
Letto P.1	20,32	€ 1.800,00	€ 36.576,00
Disimpegno P.1	1,71	€ 1.800,00	€ 3.078,00
Spogliatoio P.1	2,87	€ 1.800,00	€ 5.166,00
Balcone P.1	1,88	€ 1.800,00	€ 3.391,20
	221,62		€ 363.359,80

- Valore corpo:	€ 363.359,80
- Valore accessori:	€ 80.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 443.359,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 443.359,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	villa singola con annesso A terreno per circa 400 mq con piscina.	227	€ 443.359,80	€ 443.359,80

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:	€ 66.503,97
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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:	€ 376.855,83
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:	€ 364.255,83

Il Perito
Ing. Giuseppe Accardo

