

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



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

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Vitalba Pipitone

Creditore procedente

XXX

Contro

XXX

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

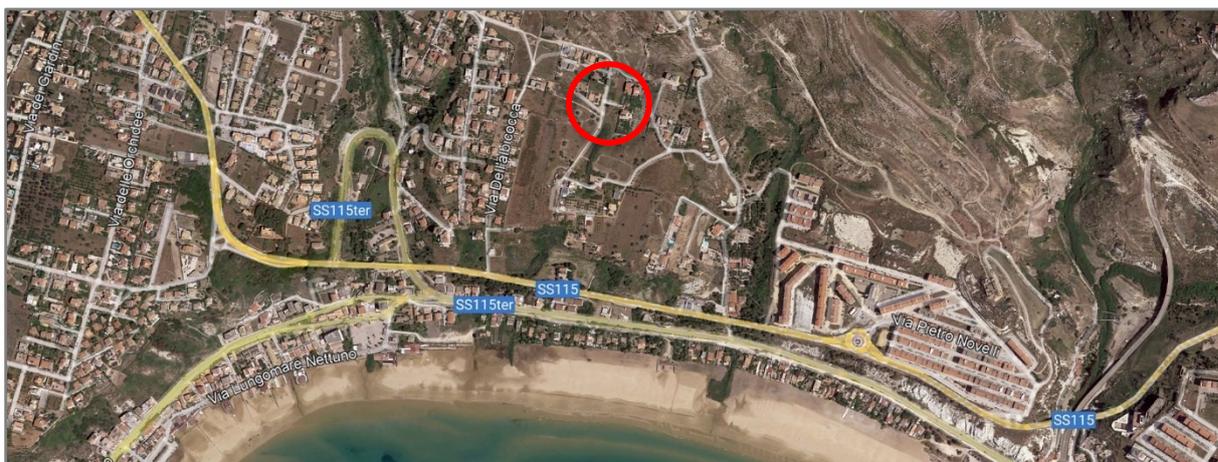
**Villetta sita in Porto Empedocle in contrada Dorruei Pero – via Mandarino n° snc
censito al Catasto Fabbricati al
foglio 20 mappale 1339 sub 7 piano terra**

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



**Bene in Porto Empedocle (Agrigento) contrada Dorruei Pero – via Mandarinino n° snc
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Villetta sita in Porto Empedocle (Agrigento), in contrada Dorruei Pero – via Mandarinino n° snc, censita al Catasto Fabbricati al foglio 20 mappale 1339 sub 7, piano terra.

Il cespite si trova a ovest della città di Porto Empedocle ed è composto da una villetta residenziale, rifinito in ogni sua parte.

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, è composto di un fabbricato bifamiliare, indipendenti tra loro con accessi autonomi sia pedonali sia carrabili. Di fatto le due unità immobiliari sono suddivise da recinzione muraria.

Il cespite si trova in una zona molto appetibile per le caratteristiche estrinseche date dalla vista panoramica esposta a sud verso il mare.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare è accessibile tramite corte esterna comune all'altra unità immobiliare non facente parte del pignoramento, e confina a nord, est e sud con corte scoperta comune, mentre a ovest con il sub 6 (altra proprietà).

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare è stata costruita nel 2009 e sviluppa una superficie lorda (comprensiva veranda coperta e area scoperta) di circa mq 143,05 con altezza media interna di ml 2,90.

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

Catasto dei Fabbricati Comune di Porto Empedocle									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
20	1339	7	1		A/2	3	7 vani	Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte**: 99 m ²	Euro 325,37

** 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: Agricolo/residenziali
 Collegamenti pubblici (km): autobus (3)





STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono .

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 ,
con sede in

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 Porto Empedocle, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare facente parte del lotto n 1, è presente agli atti una DIA protocollo 13183 del 04/09/2009 e DIA protocollo 5132 del 14/11/2012 in variante.

Nel raffronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia presentata agli uffici competenti (DIA protocollo 5132 del 14/11/2012 in variante) e il rilievo geometrico, effettuato dal sottoscritto durante le fasi di sopralluogo, si evince che il cespite oggetto di pignoramento non è difforme ma è da segnalare elementi difformi sulla corte comune sub 5, (comune sia al bene in oggetto sia all'unità immobiliare facente parte della bifamiliare sub 6, altra proprietà). Queste difformità sono state riscontrate nel frazionamento della corte comune sub 5 e la relativa trasformazione da unica corte comune a tutti i sub a due corti pertinenziale una per ogni unità immobiliare. Altro elemento da segnalare è la struttura in legno posta sulla corte comune dinanzi l'ingresso all'unità immobiliare che non risulta nel progetto presentato con la DIA del 2012.



2.3.2 Conformità catastale:

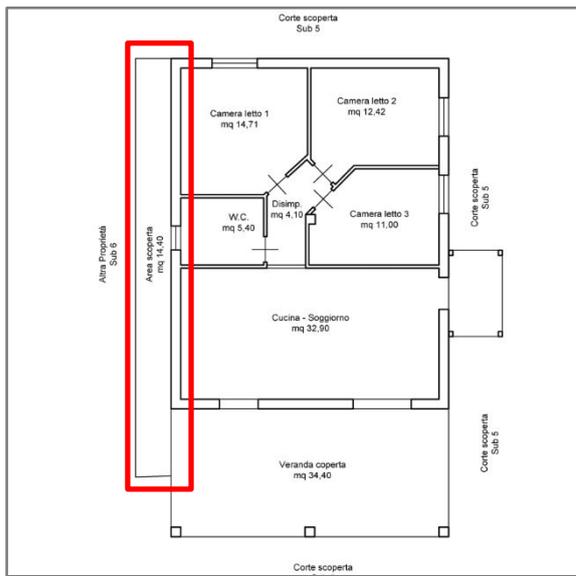
Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per i cespiti in esame, evidenzia la non conformità catastale.

Per il corpo identificato con la particella 1339 sub 7 dalla sovrapposizione della planimetria catastale, con data di presentazione 07/09/2012, con il rilievo geometrico effettuato dal sottoscritto CTU durante la fase di sopralluogo risulta:

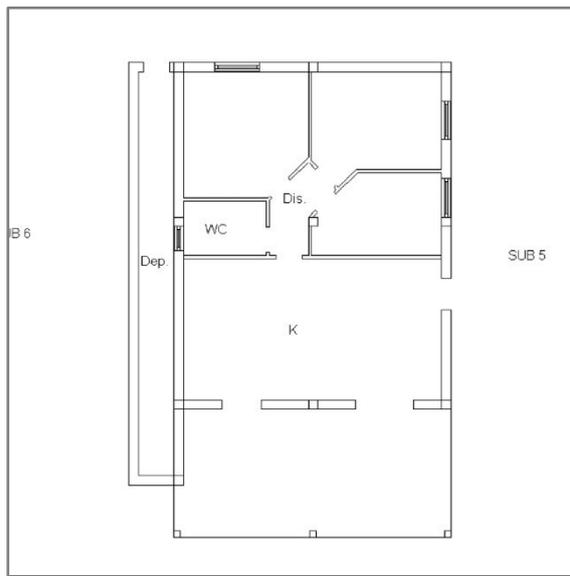
a. Sul lato ovest della planimetria catastale è indicato un locale deposito, in fase di sopralluogo si è potuto riscontrare che quello spazio è semplicemente area libera di paggio.

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

I presunti Costi: € 1300,00



Pianta piano secondo – rilievo geometrico effettuato in fase di sopralluogo



Pianta piano secondo – planimetria catastale del 07/09/2012



3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: nessuna

4. STORIA DEL BENE:

4.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 11/05/2010 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di divisione a firma del Notaio Giuseppe Fanara in data 11/05/20010, Repertorio n 34272/14185 trascritto in data 03/06/2010 nn 13272/10045

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 12/03/2009 al 11/05/2010			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni
2			Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Fanara in data 12/03/2009, Repertorio n 32080/12632 trascritto in data 08/04/2009 nn 9381/7617, acquisto terreno censito al NCT al foglio 20 particella 1015 su cui successivamente si è realizzato la villetta.

Proprietario dal 02/04/2002 al 12/03/2009			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 333/1000
2			Proprietà per 333/1000
3			Proprietà per 111/1000
4			Proprietà per 111/1000
5			Proprietà per 111/1000

Note: Successione ereditaria legittima per la morte di Butera Caterina nata a Porto Empedocle il 08/08/1938, deceduta il 02/04/2002 con denuncia di successione del 11/10/2002 nn° 1429/832, trascritta in data 27/03/2004 ai nn° 7271/5712

Proprietario dal 04/01/1987 al 02/04/2002			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 333/1000
2			Proprietà per 333/1000
3			Proprietà per 333/1000

Note: Successione ereditaria legittima per la morte di XXXXX, deceduta il 03/01/1987 con denuncia di successione nn° 723/517, trascritta in data 21/02/1989 ai nn° 3841/34482

4.3 Storia catastale:

Dal 09/11/2015 a oggi										Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita		
20	1339	7	1	A/2	3	4,5 vani	Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte**: 99 m ²	Euro 325,37		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: Contrada Pero n. SNC Piano T										
Dal 07/09/2013 al 09/11/2015										Catasto dei Fabbricati
20	1339	7	1	A/2	3	4,5 vani		Euro 325,37		Variazione nel classamento del 07/09/2013 Pratica n. AG0141509
Indirizzo: Contrada Pero n. SNC Piano T										
Dal 07/09/2012 al 07/09/2013										Catasto dei Fabbricati
20	1339	7	1	A/2	3	4,5 vani		Euro 325,37		Ultimazione di fabbricato urbano del 07/09/2012 Pratica n. AG0229234
Indirizzo: Contrada Pero n. SNC Piano T										
Dal 03/05/2010 al 07/09/2012										Catasto dei Fabbricati
20	1339	7		F/3						Frazionamento e fusione del 03/05/2010 Pratica n. AG0145888
Indirizzo: Contrada Pero n. SNC Piano T										
Dal 03/05/2010 a oggi										Catasto dei Fabbricati
20	1339	3 4		Soppressa						Frazionamento e fusione del 03/05/2010 Pratica n. AG0145888
Dal 16/04/2010 al 03/05/2010										Catasto dei Fabbricati
20	1339	3 4		F/4						Costituzione del 16/04/2010 Pratica n. AG0123766
Indirizzo: Contrada Pero n. SNC Piano T										
Dal 16/04/2010 al 03/05/2010										Catasto dei Fabbricati
20	1339	3 4		F/4						Costituzione del 16/04/2010 Pratica n. AG0123766
Indirizzo: Contrada Pero n. SNC Piano T										
Note: Derivante dalla particella 1015										
** 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).										
Dal 14/04/2010 a oggi										Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito			
					Ha are ca		Domenicale	Agrario		
20	1015		-	Soppresso	00 00					Tipo Mappale del 14/04/2010 Pratica n. AG0120640
Dal 12/10/2001 al 14/04/2010										Catasto dei Terreni
20	1015		-	Mandorleto	07 48		Euro 2,90	Euro 2,32		Frazionamento del 12/10/2001 Pratica n. 219194

5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti presso il Comune:

- **Piano di Lottizzazione** intestato a XXX, approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Porto Empedocle con Verbale n 419 del 06/09/1999 e relativa Delibera di Consiglio Comunale n 85 del 20/12/1999; Convenzione di Lottizzazione Notaio Giuseppe Fanara del 13/01/2004 repertorio 15921 e trascritto l'11/02/2004 ai n.ri 3174/2528
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) protocollo 13183 del 04/09/2009 (pratica edilizia 92/DIA)**, presentata da XXXX, per la realizzazione di una villetta bifamiliare nel lotto 10 della lottizzazione XXX sita in contrada Pero nel comune di Porto Empedocle. Lotto di terreno identificato al NCT al foglio 20 particella 1015;
- **Comunicazione di inizio lavori ai sensi del D. L.gvo 115/08, art. 11, comma 3 e 4 con protocollo 5236 del 04/04/2011 (pratica edilizia 746/Art.9)**, intestato a _____ nata il _____ per la realizzazione di un impianto fotovoltaico "Aurora Pac" di potenza nominale pari a 8,46 Kw il tutto sul tetto di copertura del fabbricato esistente sulla particella 1015;
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) protocollo 5132 del 14/11/2012 (pratica edilizia 155/DIA)** in variante della DIA protocollo 13183 del 04/09/2009, presentata da XX in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "XXX"
- **Autorizzazione allo scarico n 1130 del 02/08/2013**
- **Autorizzazione di abitabilità n° 887 del 11/02/2014**, intestata a XXXX, per l'unità immobiliare censita al NCEU al foglio 20 particella 1339 sub 7 destinata a "Residenziale per civile abitazione"

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica (iscritto all'elenco Regionale dei certificatori al n 3433) per l'unità immobiliare destinata ad abitazione oggetto di Esecuzione forzata, e in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione è stata attribuita la classe "E" di efficienza energetica e con una Prestazione Energetica pari a: EPgl,nrem = 187,22 kWh/m2 anno. Una copia dell'APE è stata trasmessa telematicamente al www.apesicilia.enea.it (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana in data 17/02/2023 con l'attribuzione del codice identificativo 20230217-084028-82657.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 20 particella 1339, ricade in zona omogenea C3 Edilizia residenziale - del P.R.G. vigente del comune di Porto Empedocle

8. Descrizione del cespite al punto A

Il cespite si trova ovest della città di Porto Empedocle ed è composto da una villetta residenziale, rifinito in ogni sua parte. La villetta si affaccia direttamente su corte scoperta identificata in catasto come bene comune non censibile delle due villette presenti.

La villetta si sviluppa tutta al piano terra ed è composta da una cucina-soggiorno, tre camere da letto, un wc, un disimpegno, una veranda coperta e uno spazio esterno scoperto.

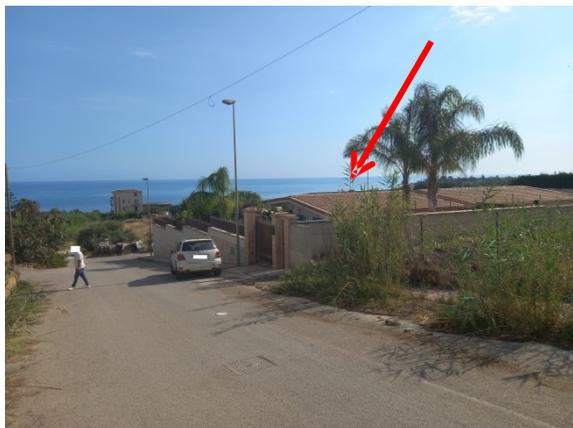
La villetta con la corte esterna comune (di fatto pertinenziale) è ad angolo su due vie pubbliche , con affaccio panoramico a sud verso il mare.

La copertura è realizzata con travi in legno, con relativo perlinato e manto di copertura. Sulla falda a sud è posizionato un impianto fotovoltaico composto da 36 pannelli dalla potenza nominale di 8,46 KW con scambio sul posto.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare è stata costruita nel 2009 e sviluppa una superficie lorda (comprensiva veranda coperta e area scoperta) di circa mq 143,05 con altezza media interna di ml 2,90.

Per quanto riguarda le finiture, portoncino blindato d'ingresso in alluminio, porte interne in legno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e oscuranti in alluminio; le pareti sono intonacati con gesso e tinteggiate; pavimenti in ceramica; il bagno è completo di sanitari in ceramica bianca, con la presenza di una doccia.





Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra	Cucina - Soggiorno	Sup. netta	32,90	1	32,90
	Camera da letto 1	Sup. netta	14,71	1	14,71
	Camera da letto 2	Sup. netta	12,42	1	12,42
	Camera da letto 3	Sup. netta	11,00	1	11,00
	W.C.	Sup. netta	5,40	1	5,40
	Disimpegno	Sup. netta	4,10	1	4,10
	Veranda coperta	Sup. netta	34,40	0,5	17,20
	Area scoperta	Sup. netta	14,40	0,25	3,60
		Sup. totale netta		129,33	

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: Ottime.
- Strutture verticali:** tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: Ottime.
- Travi:** materiale: c.a., condizioni: Ottime.
- Scale:** tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., senza ascensore, condizioni: Ottime.
- Copertura:** tipologia: falda, materiale: tipo legno condizioni: Ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: muratura di mattoni forati, con isolamento 5 cm di polistirene esterno, condizione: Ottime.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetro camera, materiale: alluminio, protezione: oscuranti in alluminio, 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. , il cespite è provvisto di cisterna di accumulo idrico privata di circa 12.000 litri, posta interrata su corte comune sub 5 (non facente parte del pignoramento).

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

Citofono Tipologia: audio, condizioni: buone.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

Considerato che le operazioni di stima, in effetti rappresentano un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato all'individuazione del più probabile prezzo che potrebbe essere pagato per un certo bene in dato momento storico, la determinazione del più probabile valore di mercato per la piena proprietà dell'appartamento "V_{ap}" si è scelto il procedimenti pluri-parametrici di stima che fa riferimento al valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente che sintetizza tutti i contributi legati alle caratteristiche dell'immobile.

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m$$

dove V_m = valore medio degli immobili similari;
 K_i = prodotto dei coefficienti K_1, K_2, \dots, K_n legati alle caratteristiche dell'immobile.
 S_m = superficie equivalente di mercato

Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima è stato fatto riferimento al valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine.

Nella ricerca dei valori di mercato di immobili similari nella zona ove è ubicato il cespite oggetto di stima, si è tenuto conto dei rogiti di compravendita di quattro unità immobiliari (in allegato alla perizia):

- A. Notaio Giuseppe Fanara del 21/09/2020 rep 50264 registrato il 23/09/2020 ai nn 14554/10629, per una abitazione con superficie commerciale di circa 156 mq per un prezzo pari a 124.000 €;
- B. Notaio Alessandro Cabizza del 29/03/2021 rep 91621 registrato il 02/04/2021 ai nn 5646/4958, per una abitazione con superficie commerciale di circa 213 mq per un prezzo pari a 255.000,00 €;

Immobile	Prezzo di vendita	Superficie commerciale	Prezzo unitario
Immobile A	€ 124.000	mq 156	€/mq 794
Immobile B	€ 255.000	mq 213	€/mq 1.196
Valore medio			€/mq 995

Ville tta

V_{mab} Valore unitario medio

indagini di mercato

Valore medio (V_{mab}) 995,00 €/mq

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

a) K_1 Coefficienti estrinseche (caratteristiche di zona)				
posizionamento	zona centrale 1,03	semi centrale 1,00	periferica 0,98	degradato 0,95
urbanizzazione e arredo urbano		buono 1,05	medio 1,00	scarso 0,97
ceto sociale		alto 1,01	medio 1,00	degradato 0,97
scorci panoramici		si 1,01	no 1,00	
(1,00 X 0,97 X 1,01 X 1,01) =				0,989
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	da 10 a 20 anni 1,00	da 20 a 40 anni 0,95
tipologia		plurifamiliare 1,00	casa a schiera 1,02	casa singola 1,05
qualità edilizia		signorile 1,05	civile 1,02	normale 1,00
area condominiale:		presente 1,02	assente 1,00	
piano:	piano terra o superiore con ascensore 1,01	assente 2° piano 0,98	assente 3° piano 0,90	
dimensioni:	tra mq 61 e 80 0,98	tra mq 81 e 100 1,00	tra mq 101 e 120 1,00	tra mq 121 e 150 0,98
impianto di riscaldamento autonomo:		presente 1,02	assente 0,97	
manutenzione:	ottimo 1,02	buono 1,01	normale 1,00	scadente 0,95
servizi igienici:	tre o più 1,03	due 1,00	uno 0,98	
veduta esterna:	panoramico 1,02	doppia 1,00	strada pubblica 0,95	cortile interno 0,90
(1,00 X 1,02 X 1,02 X 1,00 X 1,01 X 1,01 X 0,97 X 1,02 X 0,98 X 1,02) =				1,039

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

$$V_{ab} = V_{mab} \cdot K_i \cdot S_m$$

$$V_{ab} = 995,00 \text{ €/mq} \cdot (0,989 \cdot 1,039) \cdot 101,33 \text{ mq} = \text{€ 103.680,12}$$

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K_1 e K_2

Immobile	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
Appartamento	103.680,12 €	103.680,12 €

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:

€ 10.368,01

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.300,00

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:

€ 92.012,10

Sommario Allegati

Allegato N. 1 – Comunicazione inizio operazioni peritali	
Comunicazione data inizio operazioni peritali e sopralluogo	pag 4
Allegato N. 2 – Verbale di sopralluogo	
Verbale sopralluogo	pag 9
Allegato N. 3 - Documentazione fotografica	
Documentazione fotografica	pag 16
Allegato N. 4 – Rappresentazione cartografica	
Ortofoto	pag 27
Allegato N. 5 – Rilievo metrico	
Rilievo metrico foglio 20 particella 1339 sub 7 PT	pag 31
Allegato N. 6 – Documentazione catastale	
Elaborato planimetrico foglio 20 particella 1339	pag 33
Planimetria catastale foglio 20 particella 1339 sub 7 PT	pag 35
Visura catastali storica	pag 36
Allegato N. 7 – Documentazione Comune di Porto Empedocle	
Documentazione Comune di Porto Empedocle	pag 40
Allegato N. 8 – Titolo di proprietà	
Titolo di proprietà	pag 65
Allegato N. 9 – APE	
APE	pag 84

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti
N. 11594
Sezione II
Architettura
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
CANTONIERI
GRIGIANTI
A.A.

