



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PERIZIA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Forzata

BHW Bausparkasse AG. con sede legale in Hameln in Germania, rappresentata e difesa dagli avvocati Andrea Esposito avv.espositoandrea@pec.it e Cinzia Marchioro avv.cinziamarchioro@pec.it

c/

██████████ nato ad Agrigento il ██████████ C.F. ██████████ e
██████████ A nata a Agrigento il ██████████ C.F. ██████████ entrambi
residenti in ██████████.ap.██████████

Custode Giudiziario Avv. Fausta Maniglia
faustamaniglia@avvocatiagrigeno.it

LOTTO 001

N. Gen. Rep. 184/2013
Giudice Dr. Pipitone Vitalba Marina

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Ing. ANTONINO MANGIONE
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 1418
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 592
C.F. MNGNNN78L04A089E- P.Iva 02496520848

con studio in Agrigento via Federico Fellini n°3, c.a.p. 92100 Agrigento
cellulare : 339/3155309
email: ing.mangioneantonino@gmail.com
PEC : antonino.mangione@ingpec.eu



**Beni in Favara (Agrigento) via Campania n. 50
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Casa singola (PT-PP-PII) sito in Favara (Agrigento) via Campania n. 50.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al NCEU del Comune di Favara al FG. 45 part. 505 sub. 1 e si sviluppa su tre piani fuori terra. Al cespite si accede dalla via Campania n. 50, dove un vano dà accesso ai vani ubicati al piano terra e alla scala interna che conduce ai piani superiori. Dall'ingresso ubicato al piano terra della via Campania si accede ad un vano provvisto di finestra che si affaccia sulla via Campania di mq 17 circa, dal quale si accede ad un altro vano di circa mq 36,61 con accesso carrabile dalla via Torino parallela alla via Campania. Tramite una scala interna si accede al piano primo che si compone di un vano d'ingresso di mq 8,32, di due vani rispettivamente di mq 35,43 e mq 26,79 provvisti di un unico balcone che si affaccia sulla via Torino, entrambi hanno apertura su un disimpegno di mq 7,79 dal quale si accede ad un ripostiglio di mq 15,75 ad un vano di mq 18,83, ad un wc di mq 3,32 ed ad una cucine di mq 14,30 dove all'interno è ricavato un wc di mq 2,52. La cucina è in comunicazione con il vano d'ingresso. La scala conduce al piano secondo costituito da un terrazzo dove insiste il corpo scala con copertura spiovente ed addossato ad esso un altro vano. La terrazza è provvista di una copertura costituita con struttura in pilastri 10 x10 cm e travi 4 x 9 cm in ferro e con copertura in coibentato. Dal sopralluogo effettuato in data 31/10/2018 si evidenziano al piano primo ammaloramenti nell'intradosso del solaio di calpestio del piano secondo. E' posto al piano terra, primo, secondo e sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq 208,10.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nata [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Proprietà per 1/2 ciascuno e in regime di comunione dei beni foglio 45 mappale 505 subalterno 1, categoria A/3, classe 7, superficie catastale Totale: 249 m² Totale escluse aree scoperte: 226 m², composto da vani 11 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: Euro 624,91, - registrata all'UTE con la scheda D514.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Canicatti.
Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Custode Giudiziario avv. Fausta Maniglia.

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 Fondiario a favore di ISTITUTO BANCARIO BAUSPARKASSE AG CON SEDE IN VERONA, VIALE DEL LAVORO N. 41, C.F: 01666200215, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di COMUNIONE LEGALE, a firma di Notaio COMPARATO GIUSEPPINA in data 07/06/2010 ai nn. 28301/13497 iscritto a Agenzia delle Entrate di Agrigento-Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 11/06/2010 ai nn. 13929/1771.

importo ipoteca: € 164.000,00

importo capitale: € 82.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Contratto di Mutuo Fondiario a favore di Istituto bancario Bausparkasse AG con sede in Verona, Viale del Lavoro n. 41, C.F: 01666200215 contro [redacted].

[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale di beni a firma di Tribunale di Agrigento in data 18/07/2013 ai nn. rep 4230/2013 trascritto a Agenzia delle Entrate di Agrigento-Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 02/08/2013 ai nn. 14397/11832.

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: In riferimento alla pec trasmessa dallo scrivente C.T.U. in data 25/11/2018 presso l'Area U.T.C. P.O.4 del Comune di Favara assunta al prot. generale n.56636 del 26/11/2018 relativamente al quesito inerente l'Ordinanza dirigenziale n.81/14 del 08/04/2014, il responsabile del P.O.4 con lettera prot. n° 61692 del 27/12/2018 attesta e precisa che la suddetta ordinanza può essere revocata solamente laddove venga demolita, a cura e spese del titolare o del custode giudiziario l'opera abusivamente realizzata. Inoltre lo scrivente C.T.U. ha appurato che ad oggi il Comune di Favara non ha provveduto ad effettuare la trascrizione nei registri immobiliari la suddetta Ordinanza n°81/14 prot. 16284 del 08/04/2014 nè ha provveduto successivamente ad effettuare le dovute vulture catastali di proprietà ai sensi dell' ex art. 7 L. 47/85. Regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere realizzate abusivamente (struttura in ferro con relativa copertura) poste al piano secondo e ripristino dello stato dei luoghi (art.31 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.).

Demolizione delle opere in ferro pilastri e travi (a corpo): € 2.500,00

Demolizione del manto di copertura (a corpo) : € 3.000,00

Oneri conferimento e trasporto in discarica di materiale proveniente da lavorazioni edili (a corpo): € 1.500,00

Approntamento di ponteggio e relativo smontaggio con eventuale utilizzo di montacarico da cantiere (a corpo): € 2.000,00

Oneri tecnici per redazione del P.O.S. e P.I.M.U.S. (impresa esecutrice): € 900,00

Oneri tecnici per redazione del piano di demolizione dell'opera (progettazione e D.L.): € 2.000,00

Oneri totali: € 11.900,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato in data 31/10/2018 lo scrivente C.T.U. ha riscontrato delle piccole difformità catastali al piano primo consistenti nell'apertura di due vani porta opportunamente evidenziati negli allegati grafici a corredo dell'elaborato peritale.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA (VSI)

Oneri di presentazione pratica DOCFA: € 50,00

Oneri tecnici per predisposizione e presentazione pratica DOCFA (VSI): € 1.300,00

Oneri totali: € 1.350,00



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato in data 31/10/2018 lo scrivente C.T.U. ha riscontrato al piano primo la crazione di un wc all'interno del vano cucina così come evidenziato nell'allegato grafico a corredo dell'elaborato peritale.

Regolarizzabili mediante: Demolizione wc

Oneri per la demolizione wc (a corpo): € 1.700,00

Oneri conferimento e trasporto in discarica di materiale proveniente da lavorazioni edili (a corpo): € 500,00

Oneri totali: € 2.200,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lo scrivente C.T.U. segnala che dalla consultazione degli atti presenti nel Comune di Favara così pure presso la banca dati della Regione Siciliana e precisamente al CEFA (CATASTO ENERGETICO FABBRICATI) non risulta redatto l'Attestato di prestazione energetica del suddetto fabbricato censito al Fg. 45 part. 505 sub. 1 del Comune di Favara. Regolarizzabili mediante redazione APE e trasmissione al CEFA della Regione Siciliana. Si precisa che secondo lo scrivente C.T.U. ad oggi non può essere redatto il relativo APE in quanto prima dovrà essere demolita l'opera realizzata abusivamente posta al piano secondo (struttura in ferro travi e pilastri con sovrastante copertura) in quanto potrebbe influire sul valore da calcolare e precisamente sull'indice di prestazione energetica globale (EPgl).

Oneri per redazione APE e relativa trasmissione al CEFA: € 550,00

Oneri totali: € 550,00

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

Ulteriori avvertenze: Ordinanza Dirigenziale di acquisizione gratuita al patrimonio immobiliare n°81/2014 (prot. n° 16284 del 08/04/2014) relativamente alla copertura a secondo piano compresa l'area su cui insiste.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDAZIONE] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni. Proprietario dal 07/06/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppina Comparato in data 07/06/2010 ai nn. rep. n. 28300/13496 registrato a Agrigento in data 10/06/2010 ai nn. 3484 trascritto a Agrigento in data 11/06/2010 ai nn. 13928/10486.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDAZIONE] nata [REDAZIONE] E per la quota del 334/100, [REDAZIONE] nata [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] nata [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] nato [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] nata [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] per tutti la quota del 95/100, [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] per la quota del 96/100. Proprietario da data antecedente il ventennio al 07/06/2010 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Agrigento in data 01/08/2008 al n.49 vol. 894 trascritto a CRI di Agrigento in data 14/10/2008 ai nn. 26764/19044.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dal rogito notarile del 07/06/2010, rep 28300 registrato ad Agrigento 10/06/2010, viene dichiarato che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967. Dal P.O.4 del Comune di Favara, con nota prot. n. 21501 del 10/05/2016, viene attestato che non risultano rilasciate concessioni edilizie o concessioni edilizie in sanatoria a nome dei debitori, risulta però, presso l'Ufficio abusivismo edilizio, un fascicolo per la realizzazione di una copertura a due falde inclinate, al secondo piano, con struttura in ferro, senza il prescritto permesso dell'Autorità Comunale.



Descrizione Casa singola (PT-PP-PII) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Casa singola (PT-PP-PII) sito in Favara (Agrigento) nella via Campania n. 50.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e censita al NCEU del Comune di Agrigento al FG. 45 part. 505 sub. 1 e si sviluppa su tre piani fuori terra. Al cespite si accede dalla via Campania n. 50, dove un vano dà accesso ai vani ubicati al piano terra e alla scala interna che conduce ai piani superiori. Dal vano d'ingresso del piano terra si accede ad un vano provvisto di finestra che si affaccia sulla via Campania di mq 17 circa dal quale si accede ad un altro vano di mq 36,61 con accesso carrabile dalla via Torino. Tramite una scala interna si accede al piano primo che si compone di un vano di ingresso di mq 8,32 di due vani rispettivamente di mq 35,43 e mq 26,79 provvisti di un unico balcone che si affaccia sulla via Torino, entrambi hanno apertura su un disimpegno di mq 7,79 dal quale si accede ad un ripostiglio di mq 15,75 ad un vano di mq 18,83, ad un wc di mq 3,32 e ad una cucina di mq 14,30 dove all'interno è ricavato un wc di mq 2,52. La cucina è in comunicazione con il vano d'ingresso. La scala conduce al piano secondo costituito da un terrazzo dove insiste il corpo scala con copertura spiovente ed addossato ad esso un altro vano in muratura opportunamente rappresentato negli allegati grafici. La terrazza è provvista di una copertura costituita con struttura in pilastri 10x10cm e travi 4x9cm in acciaio e con copertura in coibentato. Dal sopralluogo effettuato in data 31/10/2018 si evidenziano al piano primo ammaloramenti nell'intradosso del solaio di calpestio del piano secondo. Il cespite è costituito da un piano terra, primo e secondo e sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq 208,10.

Identificato al catasto fabbricati: **[REDACTED]**

[REDACTED], proprietà per 1/2 ciascuno e in regime di comunione dei beni foglio 45 mappale 505 subalterno 1, categoria A/3, classe 7, superficie catastale Totale: 249 m² Totale escluse aree scoperte: 226 m², composto da vani 11 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: Euro 624,91, - registrata all'UTE con la scheda D514.

L'edificio è stato costruito nel ante 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 50 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 3.20 c.a. piano T - 1 - 2.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n. 973 del 18/07/1987 l'immobile è identificato nella zona Zona B1.

Norme tecniche ed indici: Vedasi Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/02/2016 ed allegato al presente elaborato peritale.

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera delibera del Commissario ad ACTA n.13 del 26/02/2015 l'immobile è identificato nella zona Zona B1.

Norme tecniche ed indici: Vedasi Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/02/2016 ed allegato al presente elaborato peritale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano 1	Sup. reale netta	36,61	1,00	36,61
Vano 2	Sup. reale netta	17,57	1,00	17,57
Ingresso	Sup. reale netta	4,24	1,00	4,24
Balcone 1	Sup. reale netta	14,26	0,25	3,57
Vano 3	Sup. reale netta	35,43	1,00	35,43
Vano 4	Sup. reale netta	26,79	1,00	26,79
Ripostiglio	Sup. reale netta	15,47	1,00	15,47
Vano 5	Sup. reale netta	18,83	1,00	18,83
WC I	Sup. reale netta	3,32	1,00	3,32
K	Sup. reale netta	14,30	1,00	14,30
Vano 6	Sup. reale netta	8,32	1,00	8,32
Balcone 2	Sup. reale netta	9,72	0,25	2,43
Terrazza	Sup. reale netta	25,00	0,35	8,75
Vano 7	Sup. reale netta	20,26	0,15	3,04
Terrazza	Sup. reale netta	94,35	0,10	9,43
	Sup. reale netta	344,47		208,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



Solai: tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: pessime.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a./muratura, ubicazione: interna, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: pessime.

Pavim. Interna: materiale: marmo, condizioni: scarse.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Accessori: non esistono.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO

Dai dettami dell'estimo sappiamo che ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il più probabile valore è quello attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che possa applicarsi quello analitico dato che la situazione del mercato è tale da non esservi attualmente rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente cioè vi è una forte incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato anch'esso di non facile individuazione. Pertanto per la stima dell'immobile descritto in perizia si è scelto il metodo di stima sintetico comparativo che normalmente si esplica in due fasi :

-) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

-) attribuzione del prezzo del bene da stimare in riferimento ai prezzi noti (da indagine di mercato). Tale metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie". Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazione analoghe. Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento ad un'indagine di mercato effettuata presso proprietari di immobili analoghi ed operatori del settore che operano nella zona nonchè al prezzo di vendita di immobili con caratteristiche similari che viene fissato ad un prezzo medio di euro 320,00 al metro quadrato. Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre nonchè delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della destinazione d'uso dell'immobile stesso, dal quale si deduce il valore di vendita al metro quadro che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determina il valore venale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito internet : www.esecuzioniefallimenti.com ;
OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ. TERRITORIO DI AGRIGENTO;

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie reale netta equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa singola (Pt-Pp-PII)	mq 208,10	€ 66.591,68	€ 66.591,68



