

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE CIVILE IMM

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000015/12+595/13

Giudice Dr. Dott.ssa Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Roberto Di Cara
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 987
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 320
C.F. DCRRRT48H08E573P- P.Iva 01906330848

con studio in Licata (Agrigento) Via Santander 10

cellulare: 3388429542

email: dicara99@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Civile Immobiliare

17-12-13

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Rosaria Silvana BARCHIA

**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI AGRIGENTO**
Dott. Ing. **DI CARA ROBERTO**
Iscritto al n.987 dal 1986/96
Sezione **A**
Settore Ingegneria Civile ed Ambientale

Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Palermo n. 112
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Palermo n. 112.
Composto da corridoio da disimpegno, Camera, Cucina, lavanderia locale di sgombero. Vi si accede da pianerottolo posto alla fine della scala condominiale.
Relativamente alle prestazioni energetiche, l'edificio risulta di classe G; la qualità dell'involucro IV; le emissioni di CO2 risultano pari a 16,5 kgCO2/mq*anno; la prestazione energetica globale risulta pari a 214,3 kWh/mq*anno. posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **64.09**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ...
... 27 mappale 591 - 592 subalterno 6 - 5, categoria A/4, classe 1, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 2, - rendita: €. 85,22.
Coerenze: Via Palermo - Via Di Vincenzo - Via Cangiamila (cortile)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni storiche presenti sono: Palazzi e Monasteri storici.
Collegamenti pubblici (km): autobus (a circa Km. 1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Vitanza Angelo Comodato d'uso gratuito senza alcun titolo

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 Concessione a garanzia di mutuo ipotecario a favore ... a firma di notaio Comparato Angelo in data 05/02/2008 ai nn. 99675/14841 in data 05/02/2008 ai nn. 3545/8002
importo ipoteca: €. 200.000,00
importo capitale: €. 100.000,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario a favore di Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A. - Licata cc ... firma di Tribunale di Agrigento in data 26/01/2012 ai nn. 148/2012 trascritto a Agrigento in data 10/02/2012 ai nn. R.P. 2922 R.G. 3435
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Giudice Dr. Dott.ssa Spanò
Perito: Ing. Roberto Di Cara

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: Rispetto alle risultanze catastali ed alle modalità costruttive e distributive rilevate, risultano due interventi abusivi:

1- è stato realizzato un nuovo volume edilizio in area prospiciente via Palermo chiudendo l'area precedentemente indicata, nella planimetria catastale, come balcone. Il volume è attualmente utilizzato come lavanderia e locale di sgombero.

2- è stata realizzata una pensilina/balcone nel prospetto prospiciente via Cangiamila (cortile), in parte coperta, con accesso da porta finestra precedentemente indicata, nella planimetria catastale, come finestra.

L'immobile è stato oggetto di manutenzioni relative ad opere interne.

Gli impianti elettrico ed idraulico non sono a norma, regolarizzabili mediante Autodenuncia per le opere senza autorizzazione e pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento di valore dell'immobile conseguente all'intervento abusivo realizzato. Per gli impianti idrico ed elettrico è necessaria la verifica e l'acquisizione di certificazione di conformità. Relativamente alle opere di aumento di volume e di modifica prospetto, si fa riferimento alla circolare n. 2 del 21/01/1993 "Applicazione L.R. 37/85 in relazione al procedimento autorizzatorio ex L. 1497/39 (stralcio) emanata dall'Assessorato dei beni culturali ed ambientali e della pubblica istruzione - Regione Sicilia che al punto 4) Opere eseguite senza autorizzazione (art. 10 L. 47/85) nell'ipotesi B) OPERE ESEGUITE SU IMMOBILI NON VINCOLATI MA RICADENTI IN ZONA A) ex D.M. 1444/68, per cui l'iniziativa è rimessa al sindaco che deve acquisire il parere vincolante della Soprintendenza, cui è dato scegliere tra restituzione in pristino o sanzione pecuniaria (pari al doppio dell'incremento di valore dell'immobile conseguente all'intervento abusivamente realizzato). E' un parere facoltativo, che la Soprintendenza può fornire solo se interpellata dal Sindaco, cui invece si attesta l'obbligo di attivarsi; decorso infruttuosamente il termine di 120 giorni dalla richiesta del Sindaco, il parere si intende non fornito e il Sindaco deve applicare la sanzione pecuniaria.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente all'intervento abusivo. Per la stima si fa riferimento al valore di €. 650,00 al mq. di superficie lorda. Valore con l'abuso = €. 650,00 x 65,11 = €. 42.321,00. Valore senza l'abuso = €. 650,00 x 51,97 = €. 33.780,00. Doppio dell'incremento = €. 8.541,00 x 2 = €. 17.082,00; € 17.082,00

Costo della verifica e certificazione impianti elettrico ed idraulico: € 1.000,00

Oneri totali: € 18.082,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La scheda catastale non corrisponde a quanto rilevato, regolarizzabili mediante Correzione della planimetria. La correzione dovrà tenere conto dell'iter sanzionatorio che può prevedere la sanzione pecuniaria o la messa in pristino, nel qual caso resta la planimetria esistente.

Correzione planimetria. Pratica di presentazione: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

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:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Dott.ssa Spanò
Perito: Ing. Roberto Di Cara

proprietario dal 06/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Comparato Angelo in data 05/02/2008 ai nn. 99674/14840 trascritto a Agrigento in data 06/02/2008 ai nn. R.P. 2332 e R.G. 3544

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 14/12/1979 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Beatrice Monari in data 14/12/1979 ai nn. 5461/1431 trascritto a Agrigento in data 20/12/1979 ai nn. R.P. 18903 e R.G. 20677. L'immobile viene intestato in pieno diritto alla nuda proprietà e da

proprietario da data antecedente il ventennio al 25/11/2013 in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Agrigento in data 28/04/1994 ai nn. R.P. 5823 e R.G. 6808

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Il fabbricato è stato costruito prima del 1 settembre 1967 e non sono reperibili titoli abilitativi. Dall'atto di compravendita redatto dal notaio Angelo Comparato in data 05.02.2008 a favore di , venditrice, si apprende che i lavori di costruzione dell'immobile sono stati iniziati in data anteriore al 01.09.1967 e che, successivamente, non sono state apportate modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza, concessione o altra autorizzazione.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Palermo n. 112.

Composto da corridoio da disimpegno, Camera, Cucina, lavanderia locale di sgombero. Vi si accede da pianerottolo posto alla fine della scala condominiale.

Relativamente alle prestazioni energetiche, l'edificio risulta di classe G; la qualità dell'involucro IV; le emissioni di CO2 risultano pari a 16,5 kgCO2/mq*anno; la prestazione energetica globale risulta pari a 214,3 kWh/mq*anno. posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **64,09**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 27 mappale 591 - 592 subalterno 6 - 5, categoria A/4, classe 1, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 2, - rendita: €. 85,22.

Coerenze: Via Palermo - Via Di Vincenzo - Via Cangiàmila (cortile)

L'edificio è stato costruito nel antecedentemente il 1 settembre 1967..

L'unità immobiliare è identificata con il numero 112 di via Palermo di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 3.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. Dir. n. 107/DRU del 08/02/2007 l'immobile è identificato nella zona "A" Centro Storico Urbano

Nello strumento urbanistico Piano di Recupero del Centro Storico adottato: in forza di delibera del C.C. n. 49/2009 l'immobile è identificato nella zona isolato n. 42 unità edilizie n.ri 35 - 36 - 37 - categoria c3

Norme tecniche ed indici: Risanamento e ripristino morfologico dei prospetti con possibilità di opere interne, ovvero con opere rivolte al ripristino dell'organismo edilizio nelle parti e negli elementi architettonici che compongono i prospetti mediante un insieme sistematico di opere e nel rispetto degli elementi formali dell'organismo stesso anche attraverso il restauro e il rifacimento delle parti mancanti (cornicioni e sopracigli delle bucatore, cantonali, cornicioni).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corridoio/disimpegno	Sup. reale netta	3,90	1,00	3,90
Camera	Sup. reale netta	16,54	1,00	16,54

Giudice Dr. Dott.ssa Spanò
Perito: Ing. Roberto Di Cara

Cucina	Sup. reale netta	18,94	1,00	18,94
Lavanderia/sgombero	Sup. reale netta	3,08	1,00	3,08
Balcone	Sup. reale netta	4,70	1,00	4,70
	Sup. reale netta	47,16		47,16

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:*Infissi esterni:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: laminati, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Fognatura:

tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica

8.2. Fonti di informazioneCatasto di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate - OMI
Immobiliari.it.**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 45.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 45.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 45.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Corridoio/disimpegno	3,90	€ 750,00	€ 2.925,00
Camera	16,54	€ 750,00	€ 12.405,00
Cucina	18,94	€ 750,00	€ 14.205,00
Lavanderia/sgombero	3,08	€ 750,00	€ 2.310,00
Balcone	4,70	€ 750,00	€ 3.525,00
	47,16		€ 35.370,00

- Valore corpo:	€ 35.370,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 35.370,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 35.370,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	64,09	€ 40.185,00	€ 40.185,00

8.4. 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:

€ 6.027,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 19.282,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. 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:

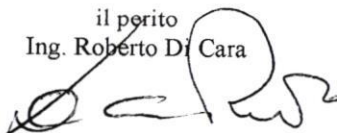
€ 34.157,25

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:

€ 14.875,25

Relazione lotto 003 creata in data 26/11/2013
Codice documento: E002-12-000015-003

il perito
Ing. Roberto Di Cara



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI AGRIGENTO
Ing. DI CARA ROBERTO
iscritto al n.987 dal 1986/96
Categorie A
Ingegneria Civile ed Ambientale

Giudice Dr. Dott.ssa Spanò
Perito: Ing. Roberto Di Cara