

**Beni in San Biagio Platani  
via Caltanissetta n° 7, c/da Serre-Cozzo di Mulè**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

- |   |   |
|---|---|
| A | Appartamento allo stato grezzo sito in via Caltanissetta n. 7, piano primo, censito al NCEU Foglio 18 p.la 1050 sub 6 |
| B | Locale adibito a box auto sito in via Caltanissetta, piano terra, censito al NCEU Foglio 18 p.la 1163 sub 10          |

**Identificati in catasto:**

*Fabbricati*

Foglio	P.la	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	1050	6	in corso di costruz.	/	/	/
18	1163	10	C/6	4	13 mq	€ 40,96

**PREMESSA**

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U. nel procedimento in epigrafe, prestato il giuramento di rito in data 15/03/2013 a seguito delle indagini effettuate, delle informazioni raccolte, e del sopralluogo effettuato il 21/02/2014, redige la presente relazione di consulenza tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice.

**DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI**

Alle operazioni peritali, fissate per il 24/05/2013 con regolare avviso alle parti, si riscontrava l'assenza dell'esecutato che non ha pertanto consentito l'accesso agli immobili.

Il sopralluogo tecnico si è limitato quindi, in tale data, ad una cognizione esterna del fabbricato condominiale su cui insistono le unità immobiliari pignorate.

Ulteriore tentativo di accesso, è stato effettuato in data 27/09/2013, a seguito di nuova comunicazione alle parti, previa verifica dell'effettiva residenza con accertamenti presso l'ufficio anagrafe del Comune di XXXXXX nonché di XXXXXX. Non potendo accedere agli immobili né in questa data né durante l'ulteriore sopralluogo fissato il 03/02/2014, e riscontrando la compiuta giacenza presso l'ufficio postale degli avvisi di ricevimento, la sottoscritta riusciva a contattare telefonicamente XXXXXXXXXXXXXXXXX con la quale ci si accordava per un sopralluogo in data 21/02/2014.

Nel corso delle operazioni peritali, ed in particolare durante lo svolgimento dei rilievi tecnici

nel box di cui al cespote B si è riscontrato che lo stesso risulta in uso aXXXXXXXXX la quale ne rivendicava la proprietà esibendo atto di acquisto rep. N°120799 del 30/08/2007 ai rogiti del Notaio A. Pusateri registrato ad Agrigento il 27/09/2007 al n. 5005 ed ivi trascritto il 28/09/2007 ai nn. 26071/17555.

Per meglio chiarire l'effettiva proprietà del box auto di cui alla particella 1163 sub 10 si sono effettuati ulteriori accertamenti tecnici con riguardo al titolo di provenienza con il quale XXXXXXXXXXXXXXX è entrata in possesso del bene nonché lo studio del dominio ventennale in atti redatto dal Notaio Paolo Trento e altri riscontri catastali.

Con **atto del 27/02/2007 rep. 48701** del Notaio Enrico Maccarone registrato a Palermo il 01/03/2007 al n. 1126 e trascritto in Agrigento il 02/03/2007 ai nn. 5998/4429 XXXXXX acquista dalla soc. con sede in Palermo, oltre all'appartamento

di cui alla particella 1050 sub 6, “*un locale a piano terra facente parte di un corpo di fabbrica retrostante l’edificio [...] e precisamente il decimo locale box da sinistra verso destra guardando il prospetto del corpo locali box esteso metri quadrati 13 circa confinante con corsia di scorrimento, con altri locali della società venditrice. Al catasto fabbricati di San Biagio Platani, in testa alla società venditrice, foglio 18 p.IIa 1163 sub 10*”.

Con successivo **atto del 30/08/2007 rep. 120799** ai rogiti del Notaio A. Pusateri registrato ad Agrigento il 27/09/2007 al n. 5005 ed ivi trascritto il 28/09/2007 ai nn. 26071/17555 XXXXXX acquista sempre dalla soc. con sede in Palermo, oltre

all'appartamento di cui alla particella 1050 sub 12, “*un vano a piano terra pertinenziale, esteso metri quadrati tredici, confinante con proprietà Buccheri, con corridoio condominiale di accesso e con proprietà Iacono. Censito al catasto con il foglio 18 particella 1163 sub 10*”.

Quindi, in definitiva, entrambi gli atti di compravendita hanno per oggetto il medesimo immobile di cui al sub 10. Tale affermazione è supportata dalla descrizione dei confini in entrambi gli atti che individuano inequivocabilmente la stessa unità immobiliare. Inoltre il soggetto venditore risulta, come detto, la società I.

Tale anomalia non risulta essere riportata nella certificazione notarile in atti nella quale sono stati individuati i precedenti proprietari ed i relativi titoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento e in cui si evidenzia che il bene è intestato in catasto erroneamente XXXXXXXX.

Tuttavia, pur avendo sottolineato tali discordanze in relazione alla provenienza ed all'effettiva titolarità della suddetta unità immobiliare, ai fini dell'espletamento dell'incarico la sottoscritta fornirà la stima del valore di mercato del box quale pertinenza dell'appartamento al piano primo, indicandolo in modo separato.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### Immobili in San Biagio Platani (AG) via Caltanissetta n. 7

Ubicazione zona urbanistica: periferica

Caratteristiche zona: residenziale

Principali collegamenti pubblici: strade urbane

La zona offre una sufficiente quantità di servizi

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di San Biagio Platani, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra sito in via Caltanissetta n.7. L'accesso all'appartamento avviene dal corpo scala condominiale prospiciente la corte interna, mentre al box auto si arriva corsia comune. Gli spazi condominiali hanno due ingressi su via Caltanissetta uno dei quali delimitato da cancello in ferro carrabile oltre a passaggio pedonale.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

A (appartamento) Libero.

B (box auto) Occupato XXXXXXXXXXXX

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici (*risultanti dalla certificazione notarile in atti*)**

4.1.1. Domande giudiziali: **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: **Nessuna**

### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici**

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del 28/07/2005 rep. 46306 iscritta il 04/08/2005 ai nn° 19719/5568 a favore della Banca Intesa S.p.A. e contro e successivo annotamento del 27/04/2007 ai nn. 11293/882 a seguito di frazionamento in quota.

Importo totale ipoteca € 555.000,00;

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Atto di pignoramento trascritto il 23/04/2010 ai nn. 9903/7605 a favore di XXXXXXXX;
- Atto di pignoramento del 23/04/2011 rep. 696/2011 emesso dal Tribunale di Agrigento trascritto il 20/05/2011 ai nn. 11158/8599 a favore della Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino;

Altri oneri: **Nessuno**

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di richiesta del CTU prot. 5865 del 17/06/2013, dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di San Biagio Platani risulta che la costruzione dell'intero fabbricato su cui insistono gli immobili oggetto della presente risulta costruito con concessione edilizia n. 39/97 del 31/12/1997 e successiva concessione edilizia n. 18/04 del 15/04/2004 relativa alla realizzazione di 15 box auto di pertinenza al fabbricato oltre ad ulteriori variazioni al progetto precedente.

#### Difformità riscontrate

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 39/97 e confronto con lo stato attuale dei luoghi, relativamente all'appartamento sito al primo piano, si evidenzia qualche modifica alla distribuzione interna non influente sulla consistenza complessiva dell'unità immobiliare, nonché la difformità di alcuni affacci esterni rappresentata dall'aver realizzato aperture con balconi a petto anziché semplici finestre.

Tali incongruenze possono essere regolarizzate mediante la presentazione di richiesta di titolo edilizio in sanatoria. Il costo presunto per la predisposizione della pratica edilizia viene stimato in € 2.000,00 che verrà detratto dal valore di stima.

**4.3.2 Conformità catastale:**

L'appartamento risulta identificato al NCEU del Comune di San Biagio Platani al foglio 18 p.la 1050 sub 6. La categoria "in corso di costruz." è compatibile con quanto riscontrato sui luoghi poiché l'immobile è privo delle rifiniture interne quali pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni, intonaci ed impianti.

Il box auto è invece identificato al NCEU al foglio 18 p.la 1163 sub 10 categoria C/6 conformemente, anche in questo caso, a quanto riscontrato in fase di sopralluogo. La planimetria catastale è presente.

**Difformità riscontrate:**

Limitatamente al box auto di cui al sub 10 del mappale 1163, come relazionato a pag. 2 la ditta catastale intestataria risulta essere XXXXXXXX.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 186,07
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:	€ 1.036,07

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	1/1

Alla XXXXXXXXXX gli immobili sono pervenuti per averli acquistati con atto di compravendita del 27/02/2007 rep. 48701 ai rogiti del Notaio Enrico Maccarone, trascritto ad Agrigento il 02/03/2007 ai nn. 5998/4429, da potere di con sede in Palermo.

La suddetta società ha acquisito i beni con atto di compravendita del 23/06/2004 rep. 42673 Notaio Enrico Maccarone trascritto ad Agrigento il 03/07/2004 ai nn. 16957/13060 da potere di XXXXXXXXX.

Al sig. XXXXXXXXXX il fabbricato su cui insistono gli immobili era pervenuto per costruzione diretta effettuata su lotto di terreno acquisito giusta successione legittima apertasi il 03/06/1979 (den. di successione n. 1286 vol. 510 del 19/12/1980 trascritta ad Agrigento il 11/07/1981 ai nn. 11605/10337) in morte proprio padre XXXXXXXXXX  
Per quanto concerne il box auto si fa riferimento a quanto riportato a pag. 2 ed in particolare alle anomalie riscontrate sull'effettiva titolarità del bene vista la presenza dell'atto di compravendita del **30/08/2007** rep. **120799** ai rogiti del Notaio A. Pusateri registrato ad Agrigento il 27/09/2007 al n. 5005 ed ivi trascritto il 28/09/2007 ai nn.

26071/17555 con cui XXXXXXXXXX acquisisce il bene dalla società s.r.l.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

*Concessione edilizia n. 39/97 del 31/12/1997*

*Concessione edilizia n. 18/07 del 15/04/2004*

**DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

**Appartamento:**

L'immobile di che trattasi, sito in San Biagio Platani in via Caltanissetta n.7, è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano primo facente parte di un fabbricato condominiale a n.5 elevazioni fuori terra e n.1 piano seminterrato con struttura in c.a., corpo scala, vano ascensore ed accesso da corte pertinenziale comune.

L'appartamento è composto da n. 3 vani principali oltre n. 1 servizio igienico e n. 1 ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di mq. 110 circa, e confina a nord e ad est con corte comune, ad ovest con il vano scala ed a sud con altra unità immobiliare.

La distribuzione spaziale è caratterizzata dalla presenza di un ampio vano di ingresso-soggiorno con affacci sul cortile e corridoio che distribuisce i rimanenti vani quali camere, w.c. e ripostiglio. L'altezza interna è di ml. 2,75.

Per quanto riguarda le rifiniture interne l'unità immobiliare è attualmente incompleta ovvero costituita dalle sole partizioni interne in laterizio forate e mancante di impianti, pavimentazioni, porte interne ed intonaci con i soli serramenti esterni costituiti da serrande in pvc e portoncino di ingresso del tipo blindato.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna dell'immobile si rimanda all'esame degli elaborati grafici e fotografici allegati.

**Box auto:**

L'unità immobiliare destinata a box auto è ubicata nello spazio retrostante del fabbricato, entro la corte ed i passaggi carrabili comuni, costituita da un unico vano della superficie lorda di mq. 14 circa con altezza interna pari a ml. 2,60.

Le rifiniture sono caratterizzate da pavimentazione in piastrelle, intonaco interno di colore bianco e porta di accesso in alluminio del tipo basculante con luce netta di ml. 2,25 circa.

L'impianto elettrico è in sopratraccia entro apposita canalizzazione.

Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

**TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI CONVENZIONALI:  
calcolate secondo la norma UNI 10750**

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<i>Appartamento</i>					
piano primo	110,00 mq	1	110,00	N, E,	al grezzo
balconi	7,95 mq	0,25	<u>1,98</u>	Nord	buone
<i>Totale appartamento</i>			<b>111,98 mq</b>		
<i>Box auto</i>	14,00 mq	1	<b>14,00 mq</b>	Ovest	buone

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEI FABBRICATI DESTINATI AD ABITAZIONE  
risultanti dall'attestazione di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. n.  
192/2005 e n. 311/2006, L. 90/2013:**

Per quanto riguarda l'attestazione delle prestazioni energetiche degli immobili pignorati, nel caso in esame ricorrono le cause di esclusione di dotazione dell'A.P.E. per espressa previsione di legge e/o delle Linee Guida Nazionali per La Certificazione Energetica in quanto l'appartamento è privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici e quindi rientrante nella definizione di "fabbricati al grezzo" secondo quanto previsto al paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013) e per il box auto in quanto tale destinazione non rientra nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, ecc.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### METODOLOGIA ESTIMATIVA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

#### Procedimento di stima:

$$V_{mb} = po \times S_b$$

dove:

- Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;  
po = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;  
Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni similari a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

DESTINAZIONE	PREZZO ORDINARIO RILEVATO (po)
Appartamento “al rustico”	500,00 €/mq.
Box Auto	350,00 €/mq

Per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima, risulta così come segue determinato:

#### ***Appartamento***

Vmb = €/mq. 500,00 x 111,98 mq. = **€ 55.990,00**

#### ***Box auto***

Vmb = €/mq. 350,00 x 14,00 mq. = **€ 4.900,00**

Quindi il valore di mercato dei beni ammonta ad **€ 60.890,00**  
euro (sessantamilaottocentonovanta/00)

#### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di San Biagio Platani.

#### **8.3 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 la regolarizzazione delle difformità urbanistiche evidenziate

€ 9.133,50

**8.4 Prezzo base d'asta degli immobili**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra: € 51.756,50

\* \* \* \* \*

**CONCLUSIONI**

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo del bene da porre a base d'asta, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, e con tutti gli oneri a carico della parte acquirente risulta, in cifra tonda, essere pari a:

**Valore b.a. = € 51.750,00 (euro cinquantunomilasettecentocinquanta/00)**

Racalmuto li

**IL C.T.U.**  
Arch. Carmela Linda Cino