

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AMCO SPA

contro

XXX

N.R.G.E. 29/2023

GIUDICE: DOTT.SSA VITALBA PIPITONE

ELABORATO PERITALE

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Vincenzo Licata
Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1572
Iscritto all'Albo dei tecnici del Tribunale di Agrigento al n. 649

Indirizzo: via Artemide,5 92100 – Agrigento
Telefono/fax: 0922 – 594369 Cell: 393-3952412
Indirizzo e – mail: licata.ingegneria@gmail.com
PEC: vincenzo.licata@ingpec.eu



Beni in Grotte – Via Padre Vinti, 38**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Appartamento sito in Grotte (AG) via Padre Vinti n. 38 piano secondo censito al catasto fabbricati al foglio 16 particella 1727 sub 42 categoria A/2 classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 138, rendita euro 488,55.

Box auto che costituisce pertinenza dell'appartamento, sito in Grotte (AG) via Padre Vinti n. 38 piano terra censito al catasto fabbricati al foglio 16 particella 1727 sub 30 categoria C/6 classe 4, consistenza mq 26, superficie catastale totale mq 29, rendita euro 60,43.

Fa parte della proprietà annesso giardino al piano terra nonché i diritti pari ad un terzo indiviso del corridoio comune al servizio dei box con i subalterni 29, 30 e 31 riportato in catasto al foglio 16 plla 1727 sub 10.

L'appartamento confina con appartamento di proprietà Morreale Antonio, con il vano scala e con spazio condominiale mentre il box con proprietà Maida Stefano, Palumbo Salvatore e con spazio condominiale.

Per entrambi gli immobili: Catastalmente in testa a Comune di Grotte proprietà per l'area; xxx proprietà superficiaria per 1000/1000 bene personale in regime di comunione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto della presente relazione di perizia è l'immobile di cui al punto A del precedente paragrafo ovvero un appartamento ubicato in Grotte nella via Padre Vinti n. 38 con box auto di pertinenza al piano terra dello stesso stabile.

L'appartamento, ubicato al piano secondo, fa parte di un fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra (edificio C del complesso residenziale denominato "Lu Dammusu" costituito da tre corpi di fabbrica) realizzato in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Ricade in zona periferica del territorio comunale a circa m 300 in linea d'aria ed in direzione sud ovest rispetto al centro cittadino. L'appartamento risulta accessibile attraverso parti comuni condominiali raggiungibili da portone di ingresso sulla cui è possibile accedere da area esterna condominiale prospiciente la via Padre Vinti. Il box auto è accessibile ai mezzi tramite ingresso metallico raggiungibile da area esterna condominiale. Presenta ulteriore accesso pedonale da spazi condominiali accessibili da porta metallica.

Immobile in classe energetica globale E (si confronti Allegato IX).





Fig. 1 - Inquadramento dell'immobile su vista satellitare



Fig. 2 – Inquadramento di dettaglio dell'immobile su vista satellitare (Edificio C)



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato ed utilizzato come civile abitazione dall'attuale proprietario.

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: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione nn. 18636/1021 del 01/12/2020 ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/01/2001 numero di repertorio 26696 notaio Nipote Maria sede Favara (Ag) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. sede Siena codice fiscale 00884060526 contro *Lu dammusu societa' cooperativa a responsabilita' limitata* sede Grotte (Ag) codice fiscale 01464330842, xxx nato il 20/07/1971 a Grotte (Ag) codice fiscale xxx capitale € 1.236.453,06 totale € 2.472.906,12. Grava su Grotte foglio 16 particella 1727 sub 30 (con unità precedente identificata da foglio 16 particella 1606), Grotte foglio 16 particella 1727 sub 42 (con unità precedente identificata da foglio 16 particella 1606).

4.2.2 Trascrizioni:

Trascrizione Nn. 5362/4616 del 20/03/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 24/01/2023 Numero di Repertorio 388 Emesso da Uff. Giud. Unep presso il Tribunale Agrigento sede Agrigento.

A favore di Amco-Asset Management Company S.P.A. sede Napoli Codice Fiscale 05828330638 (Richiedente: Sovime Srl per Amco Spa Piazza G. Bovio N. 22 80133 Napoli), contro xxx nato il 20/07/1971 a Grotte (Ag) Codice Fiscale xxx. Grava su Grotte Foglio 16 Particella 1727 Sub. 42 Particella 1727 Sub. 30, Grotte Foglio 16 Particella 1727 Sub. 10

4.2.3 Altre limitazioni d'uso:

- nessuna



4.2.4 Costo delle cancellazioni delle formalità trascritte (ipoteche e pignoramenti):

Iscrizione di cui al punto 4.2.1	€ 35,00
Trascrizioni di cui ai punti 4.2.2	€ 195,00 + € 94,00
	<u>€ 289,00</u>
	€ 324,00

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

In data 19.11.2024 a mezzo pec il sottoscritto inviava al Comune di Grotte richiesta di accesso agli atti al fine di individuare documentazione autorizzativa rilasciata sull'immobile oggetto di pignoramento.

In risposta a suddetta richiesta, con pec del 12.12.2024 l'Ufficio Tecnico Comunale forniva al sottoscritto la seguente documentazione (si confronti Allegato VIII):

- Copia di certificato di abitabilità ed agibilità n. 23 del 18.08.2003 con relativi elaborati grafici allegati consistenti in elaborato planimetrico, planimetria catastale sub 30, planimetria catastale sub 42.

Preso atto di quanto contenuto nella documentazione fornita dall'Ufficio tecnico comunale e di quanto contenuto nell'Atto di assegnazione notaio Maria Nipote rep. n. 32056, racc. 12374 presente in atti, si evince che l'immobile in argomento è stato realizzato in forza di Concessione edilizia n. 23/2000 rilasciata dal Sindaco di Grotte il 26.05.2000 e successive concessioni in variante n. 6/2003 dell'11.03.2003 e n. 8/2003 del 18.04.2003.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, preso atto delle planimetrie allegate al certificato di abitabilità ed agibilità n. 23, si ritiene l'appartamento regolare sotto il profilo urbanistico a meno di lievi differenze consistenti nella presenza di porzioni di parete divisoria finalizzate a separare angolo cottura dalla sala da pranzo e parziale chiusura del balcone nord con pannelli in vetro ed alluminio. Si ritiene necessaria la rimozione di suddette difformità con costi complessivi stimati in € 2.000,00. Regolare sotto un profilo urbanistico si ritiene il box auto del piano terra.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata lieve difformità tra lo stato di fatto dell'appartamento rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale a meno della presenza di porzioni di parete divisoria finalizzate a separare angolo cottura dalla sala da pranzo e parziale chiusura del balcone nord con pannelli in vetro ed alluminio. Considerata l'ipotesi di rimozione di tali difformità come da precedente paragrafo si ritiene l'appartamento conforme sotto il profilo catastale. Conforme si presenta il magazzino del piano terra.



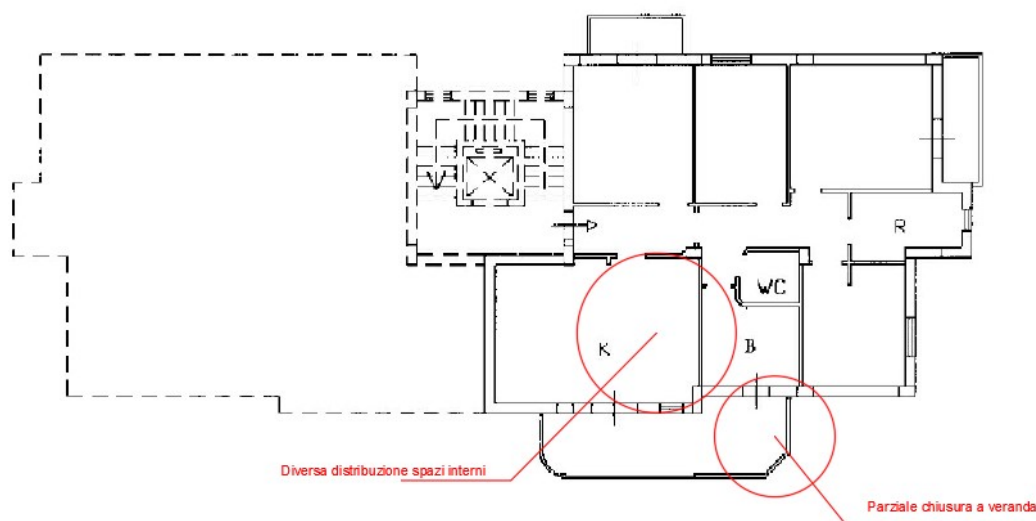


Fig. 3 – Pianta con evidenziate difformità catastali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

L'esecutato riferisce di sostenere spese condominiali per un importo annuo di circa € 350,00.

5.2 Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

-

5.3 Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

-

5.4 Cause in corso

-

5.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi

Dalla Certificazione notarile sostitutiva presente si evince che in atti nel ventennio preso in esame, alla data del 20/03/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- A xxx, la quota dell'intero (in nota indicata piena proprietà) bene personale degli immobili Grotte Foglio 16 Particella 1727 Sub. 42 Particella 1727 Sub. 30 e la quota pari a 1/3 (in nota indicata piena proprietà) bene personale dell'immobile Grotte Foglio 16 Particella 1727 Sub. 10 è



pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 11/02/2004 Numero di repertorio 32056 Notaio Nipote Maria sede Favara (AG) trascritto il 08/03/2004 nn. 5340/4263 da potere di Lu dammusu societa' cooperativa a responsabilita' limitata sede Grotte (AG) Codice fiscale 01464330842

- a cooperativa edilizia Lu dammusu a.r.l., la quota dell'intero in proprietà superficaria dell'immobile Grotte nct Foglio 16 Particella 1606 è pervenuta in virtù della convenzione amministrativa del 13.08.1999 Numero di repertorio 49/99 Notaio Segretario Comunale sede Grotte (AG) trascritta il 11/09/1999 ai nn. 15506/13541 da potere del Comune di Grotte sede GROTTA (AG) Codice fiscale 00254070840

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

- Comune di Grotte proprietà per l'area; xxx proprietà superficaria per 1000/1000 bene personale in regime di comunione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base di accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Grotte si evince che relativamente agli immobili oggetto della procedura è stata rilasciata Concessione edilizia n. 23/2000 e successive concessioni in variante nn. 6/2003 e 8/2003. E'altresi stato rilasciato certificato di abitabilità ed agibilità n. 23 del 18.08.2003.

Descrizione immobile di cui al punto A

Appartamento al piano secondo facente parte di un fabbricato per civile abitazione a complessive quattro elevazioni fuori terra con box auto di pertinenza al piano terra siti in Grotte ricadenti in una zona periferica rispetto al centro abitato del paese.

La proprietà risulta accessibile dalla via Padre Vinti dalla quale è possibile accedere ad area esterna comune condominiale e quindi al portone di ingresso del fabbricato e tramite scala interna in muratura, o ascensore, raggiungere il piano secondo.

Il box auto presenta invece accesso autonomo ai mezzi tramite porta metallica ubicata in corrispondenza del prospetto sud-ovest del fabbricato e raggiungibile anch'essa da area esterna comune condominiale.



L'appartamento, internamente risulta composto da un salone, tre camere, una sala da pranzo, un angolo cottura, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio ed un corridoio che consente l'accesso ai vani. Dotato di tre balconi, uno sul prospetto nord-ovest, uno sul prospetto sud-est ed un sul prospetto sud-ovest. Internamente risulta dotato da impianti idrico ed elettrico sottotraccia e di impianto di climatizzazione tramite tre split a parete; dotato inoltre di impianto di riscaldamento tramite caldaia a metano che alimenta radiatori distribuiti e collocati nei vari vani dell'appartamento.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i servizi presentano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

Porte interne in legno tamburato ed infissi in alluminio e vetro doppia camera. Presenta impianto idrico ed elettrico sottotraccia che appaiono conformi alle vigenti normative.

Il box auto si presenta come un ambiente unico con pavimentazione in ceramica e pareti con intonaci tinteggiati. Presenta impianto idrico ed elettrico sottotraccia che appaiono conformi alle vigenti normative.

Entrambe le unità si presentano nel loro complesso in buone condizioni di manutenzione così come le parti comuni del fabbricato.



Foto 1 – Fabbricato di cui l'appartamento fa parte_ Prospetto nord ovest





Foto 2 – Fabbricato di cui l'appartamento fa parte_ Prospetto nord est



Foto 3 – Fabbricato di cui l'appartamento fa parte_ Prospetto sud est





Foto 4 – Salone



Foto 5 – Sala da pranzo





Foto 6 – Angolo cottura



Foto 7 – Camera da letto





Foto 8– Cameretta 1



Foto 9 – Cameretta 2





Foto 10 – Ripostiglio



Foto 11 – Bagno





Foto 12 – Lavanderia



Foto 13 – Box auto





Foto 14 – Box auto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: dirette
Strutture verticali: tamponamenti in laterizi
Travi: travi in c.a.
Solai: in latero cemento
Copertura: a falde inclinate
Balconi: a sbalzo in cemento armato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: in alluminio
Infissi esterni: in alluminio
Porte interne: legno tamburato
Pareti esterne: tamponamenti in laterizi
Pavim. Interna: ceramica

Impianti:

Elettrico: sottotraccia con frutti in pvc
Idrico: sottotraccia con alimentazione dalla rete idrica del gestore
Fognatura: allaccio a pubblica fognatura
Termico: caldaia a metano e radiatori
Raffrescamento: split a parete



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri di stima

Metodo sintetico

Metodo analitico

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Grotte, Agenzie immobiliari di zona, banca dati in possesso del sottoscritto.

8.3 Valutazione immobile di cui al punto A

Il valore degli immobili in argomento è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato, utilizzando sia il metodo cosiddetto “sintetico” che il metodo “analitico” e facendo la media dei due valori determinati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
Appartamento	Sup. reale lorda	131	1,00	131
Balconi	Sup. reale lorda	24	0,30	8
Box	Sup. reale lorda	30	0,5	15
		185		154

Tabella 1 – Determinazione valore equivalente

- Metodo Sintetico:

Appartamento: relativamente all'immobile de quo, a seguito di indagini di mercato effettuate, considerata la situazione attuale del mercato immobiliare nel Comune di Grotte ed in particolare nella zona di interesse, sulla scorta anche delle indicazioni date dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (si confronti Fig. 4), si è accertato che i valori unitari di immobili simili oggi oscillano tra un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 600,00 per metro quadrato di superficie.

Nello specifico è stata condotta una indagine di mercato prendendo in esame tre comparativi, ovvero tre appartamenti con caratteristiche simili all'immobile oggetto di perizia, proposti in vendita e visionabili sui seguenti siti internet:



- <https://www.idealista.it/immobile/6870431/> (appartamento in vendita in via Padre Vinti, 38, Grotte alla data del 09.01.2025)
- <https://www.idealista.it/immobile/19967066/> (appartamento in vendita in via Pietro Maroncelli Grotte alla data del 09.01.2025)
- <https://www.idealista.it/immobile/29371583/> (appartamento in vendita in via Francesco Ingrao Grotte alla data del 09.01.2025)

Per l'appartamento in questione, tenuto conto di opportuni coefficienti correttivi, si è ritenuto congruo adottare il seguente valore intermedio unitario: € 600,00 per metro quadrato di superficie.

Applicando tale importo al valore equivalente della superficie dell'appartamento individuato in Tabella 1 (mq 154), si è ottenuto:

$$V_{ms} = \text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 154 = \text{€ } 92.400,00$$

(diconsi euro novantaduemilaquattrocento/00)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: GROTTE

Fascia/zona: Periferica/ZTR%20CRISPI-V.PERTINI-DIETRO%20DEL%20CARMELO-DUCA%20D%20AOSTA-ACQUANOVA-CAVOUR-MADONNA%20DELLE%20GRAZIE-GRAMSC-

Codice zona: PADRE%20VINTI-PISACANE

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	360	540	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	360	L	1	1,5	L
Box	Normale	160	240	L	,8	1,2	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

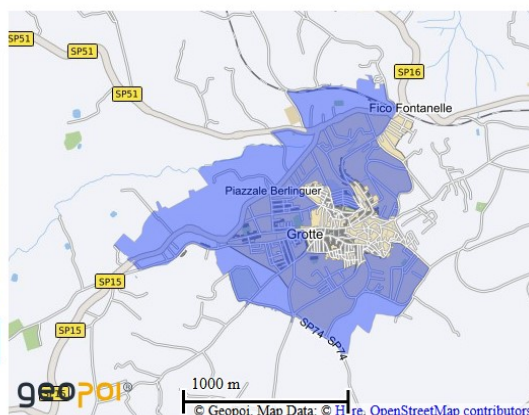
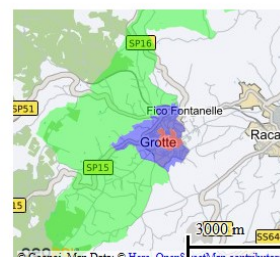
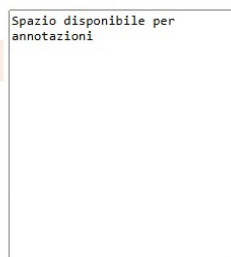


Fig. 4 – Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

- Metodo Analitico:

Appartamento: il reddito annuo lordo (RL) che potrebbe essere ricavato dall'appartamento è stato stimato, sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Grotte pari ad € 3.840,00 annui, corrispondenti ad € 320,00 mensili.

Per determinare il reddito netto si devono operare le detrazioni relative ad imposte, quote e spese: $RN = RL - (I+Q+S)$ con:

I (Imposte):	25% RL =	€ 960,00
Q (Quote):		
- sfitto:	1,00% RL =	€ 30,00
- inesigibilità:	0.50% RL =	€ 15,00
- manutenzione + ammortamento:	3.00% RL =	€ 90,00
	sommano:	€ 172,80

S (Spese): nel caso in oggetto, l'importo delle spese può essere posto pari a: € 30,00.

Pertanto il reddito netto è risultato:

$$RN = € 3.840,00 - (960,00 + 172,80,00 + 30,00) = € 2.677,20$$

Per il saggio di capitalizzazione, tenuto conto del mercato di immobili analoghi nella zona di Grotte ove ricade l'immobile in questione e delle condizioni generali dell'immobile medesimo, si è ritenuto congruo il valore medio pari al 3,0%. Si è ottenuto quindi:

$$V_{ma} = RN/r = € 2.677,20/0,03 = € 89.240,00$$

(diconsi euro ottantanovemiladuecentoquaranta/00).

I valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico sono sufficientemente vicini tra di loro. Può pertanto farsene la media che costituisce dunque il valore di mercato degli immobili in oggetto:

$$V = (V_{ms} + V_{ma}):2 = € (92.400,00 + 89.240,00):2 = € 90.820,00$$

(diconsi euro novantaduemilaottocentoventi/00).



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata **€ 9.082,00**

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica: **€ 2.000,00**

Costi necessari per la cancellazione delle formalità trascritte: **€ 324,00**

Valore di stima totale:

$$V = € 79.414,00$$

In cifra tonda

$$V = € 79.400,00$$

(in lettere diconsi euro settantanovemilaquattrocento/00)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,

$$V = € 79.400,00$$

(in lettere diconsi euro settantanovemilaquattrocento/00)

Agrigento, 14.01.2025

Il CTU
Ing. Vincenzo Licata



Elenco allegati:

- I. Estratto di mappa catastale
- II. Visure catastali
- III. Planimetria catastale
- IV. Pianta stato di fatto
- V. Pianta con evidenziate difformità catastali
- VI. Documentazione fotografica
- VII. Verbale di sopralluogo
- VIII. Richiesta accesso atti Ufficio tecnico comunale e relative risposte
- IX. Attestato di Prestazione Energetica

