
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXX

contro

XXXXXXXX

XXXXXXXX

N. Gen. Rep. **155/2022 R.G. Es**

Giudice **Dr. XXXXXX**

**Unità immobiliare a piano quinto sito in
via Imera n. 149 AGRIGENTO**

Lotto n. 1

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. xxxx**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. xxxxx*

*con studio in xxxxxx
cellulare:*

Unità immobiliare in Agrigento via Imera n.149
Lotto n.1
F. 125 part.46 sub 38 piano quinto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Piena proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** di una unità immobiliare **adibita a civile abitazione** posta al piano quinto di via **Imera n. 149** in Agrigento.

L'appartamento al piano quinto confina a Nord con la via Imera, a Sud con proprietà altra ditta censita al sub 59, ad Est con spazio altra ditta e ad Ovest con proprietà altra ditta censita al sub 37.

L'immobile è identificato, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Agrigento:

A) - al foglio **n. 125 part. 46 sub 38**, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 8 vani, superf. catast. totale mq. 178,00 Rendita € 1.094,89 piano 5 via Imera n. 149 Interno 2 con dati derivanti da Variazione toponomastica del 13/09/2021 Pratica n. AG0053745 in atti dal 13/09/2021 Variazione Toponomastica di Ufficio (n.12045.1/2021 vedi visura catastale storica in ALL.1)

L'immobile risulta intestato a:

xxxxxxx nata a Milano il xxxxxx in proprietà per 1000/1000;

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

A -CHE ESISTONO DIFFORMITA' INTERNE TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOCALE **SUB 38** PIGNORATO (V. ALL.2), COME E'VISIBILE DALLA PLANIMETRIA RIPORTATA AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A.

SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 3) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 4) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



Ortofoto



Stralcio mappa catastale

2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

A)

L'appartamento è ubicato al piano quinto di un fabbricato, sito nella via Imera n. 149, a sei elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato realizzato con struttura portante in c.a. e copertura in parte piana e in parte a tetto (v. foto n. 1 e 2).

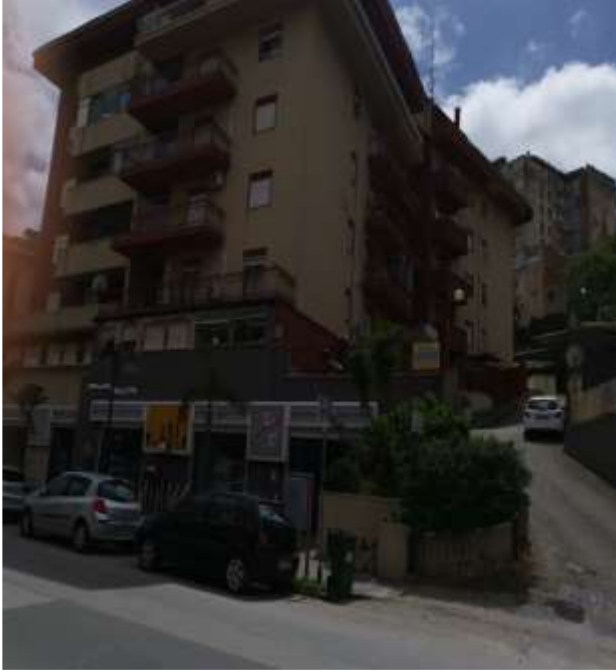


Foto n.1 Prospetto dalla via Imera



Foto n.2 Prospetto dalla traversa di via Imera

L'unità immobiliare, ha accesso dalla traversa di via Imera a mezzo portone posto al civico n.149 (v.foto nn.3-4). Da questo a mezzo vano scala (v. foto n. 5) ed ascensore (v. foto n.6) si raggiunge al piano 5° l'appartamento in questione (v.foto n.7).



Foto n° 3 Civico n. 149 di via Imera



Foto n° 4 Portone civico n. 149



Foto n° 5 Vano scala



Foto n° 6 Ascensore

E' costituito da un vano ingresso (v.foto n.8), un ampio salone (v.foto n.9), tre vani letto (v.foto nn. 10-11-12), una cucina (v.n. 13), due bagni (v.foto nn 14-15), un disimpegno (v. foto n.16), una lavanderia ed un ripostiglio.



Foto n° 7 Porta ingresso appartamento



Foto n° 8 Ingresso



Foto n° 9 Salone



Foto n° 10 Vano Letto



Foto n° 11 Vano Letto



Foto n° 12 Vano Letto



Foto n° 13 Cucina



Foto n° 14 Bagno



Foto n° 15 Bagno

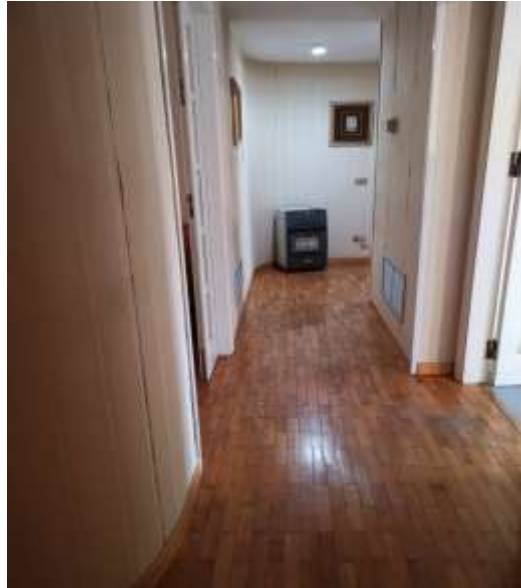


Foto n° 16 Disimpegno

Sono presenti tre balconi di cui uno chiuso con struttura metallica (v.foto nn.17-18-19)



Foto n° 17 Balcone su via Imera



Foto n° 18 Balcone su area laterale



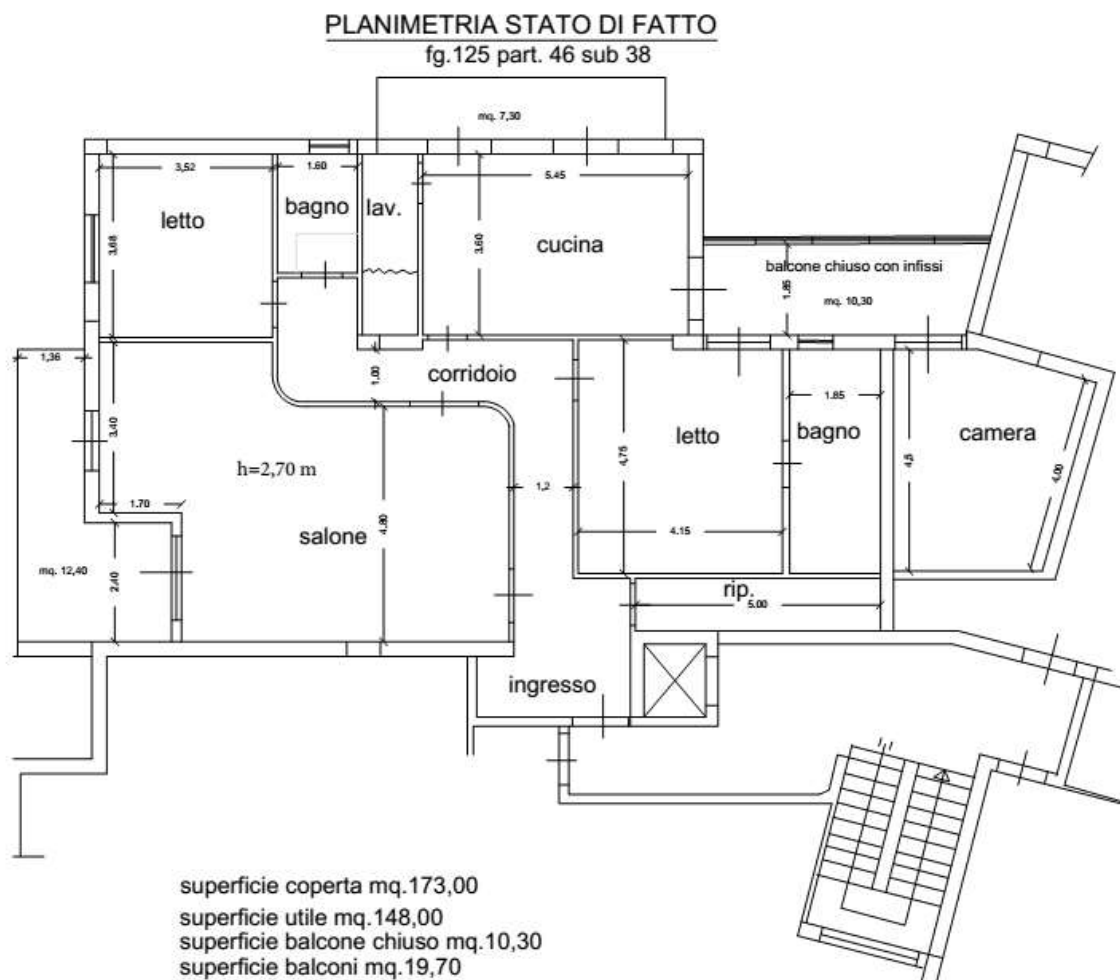
Foto n° 19 Balcone chiuso

L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, è dotata di rifiniture di tipo buono con pavimento in parquet in legno in listelli ed in ceramica in cucina (in parte usurato), in un vano letto e nei bagni. Le pareti ed i soffitti sono gessati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo mentre quelli interni sono in legno di buona fattura. Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico ed un impianto idrico di antica realizzazione ed un impianto di riscaldamento centralizzato in atto non funzionante.

La superficie utile netta è pari a mq. 148,00 la superficie lorda è di mq 173,00, la superficie dei balconi aperti è di mq 19,70, quella del balcone chiuso è di mq 10,30 e l'altezza netta è pari a ml 2.70.

La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 184,06**.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all.5 e di seguito riportata in formato ridotto.



Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare adibita ad abitazione censita alla **part. 46 sub 38**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia in data 12/07/2024, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica E (v.All. 6)

CARATTERISTICHE IMMOBILI LOCALE PART. 46 SUB 38

<i>Fondazioni</i>	tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
<i>Solai</i>	Note: per quanto è stato possibile accertare tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti. Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Copertura</i>	tipologia: parte piana e parte a tetto
<i>Scala</i>	A due rampe – materiale rivestimento: marmo e ringhiera in ferro
<i>Ascensore</i>	presente
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: materiale: alluminio anodizzato e vetro singolo - condizioni: medie.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta singola materiale: legno buona fattura. Condizioni: medie
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: medie
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet in legno – condizioni buone; ceramica. condizioni: medie. – .
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura, condizioni: buone
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	normale
<i>Elettrico:</i>	tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: --
<i>Fognatura:</i>	Allacciato alla rete comunale
<i>Idrico:</i>	Allacciato alla rete comunale. condizioni: sufficienti, conformità: ---
<i>Termico:</i>	Centralizzato non funzionante.
<i>Altri impianti</i>	
<i>Caratteristiche della zona:</i>	Semi-periferica, qualificata con edilizia varia.
<i>Servizi zona:</i>	Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta, in atto, nella piena disponibilità e nel possesso degli esecutati.

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** di una unità immobiliare **adibita a civile abitazione** posta al piano quinto di via **Imera n. 149** in Agrigento.

L' appartamento confina a Nord con la via Imera, a Sud con proprietà altra ditta censita al sub 59, ad Est con spazio altra ditta e ad Ovest con proprietà altra ditta censita al sub 37.

L'unità immobiliare è costituita da un vano ingresso (v.foto n.8), un ampio salone (v.foto n.9), tre vani letto, cucina, due bagni, disimpegno, lavanderia e ripostiglio, oltre tre balconi. E in stato di conservazione e manutenzione buono e presenta rifiniture di tipo medio/buono.

In catasto è allibrata al foglio **n. 125 part. 46 sub 38**, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 8 vani, superf. catast. totale mq. 178,00 Rendita € 1.094,89 piano 5 via Imera n. 149 Interno 2.

Lo stato dei luoghi presenta difformità interne rispetto alla planimetria catastale e la destinazione catastale di abitazione è quella attualmente in uso.

Il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato realizzato, così come indicato nell'atto di donazione del 16-04-2019, con Licenza Edilizia **n. 382 del 10/10/1981** e Concessione Edilizia in variante **n.822 del 03/08/1984**. In data **10/08/1984** è stato rilasciato per il fabbricato il **Certificato di Agibilità**.

La superficie vendibile del locale è pari a **mq. 184,06**.

PREZZO BASE LOTTO N.1

€ 129.289,27

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione notarile del 21/02/2023 redatta dal Notaio xxxxxxxx in Perugia depositata telematicamente dal creditore precedente si evince:

- L'immobile oggetto del presente lotto è di proprietà di:

* xxxxxxxx nata a Milano il xxxxxxxx in proprietà per 1000/1000.

E' pervenuto alla stessa giusto:

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott xxxxxxx, già Notaio in Licata del 26/06/1984 rep. 3016 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Agrigento- il 13/07/1984 al n. 11484 di formalità.

7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura -----

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4) Pesi o limitazioni d'uso: -----

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla certificazione notarile del 21/02/2023 redatta dal Notaio xxxxxxx in Perugia si evince:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca n. 1513 del 06/05/2010 in favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena, e **contro** xxxxxxxx nata a Milano il xxxxxxxx debitore non datore di ipoteca: xxxxxxx di xxxxxxxx e xxxxxxxx con sede in Canicattì, C.F. xxxxxxxx; per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxx, Notaio in Agrigento, in data 04/05/2010 rep. n. 172915/25553.

2) Trascrizioni:

Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 2545 del 14/02/2023** a favore di xxxxxxx S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: xxxxxxxx Codice Fiscale 10130330961 Milano, Via Soperga n.9) e **contro:** xxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxx, xxxxxxxx nata a Milano il xxxxxxxx - Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale di Agrigento, in data 24/11/2022 rep. n. 2493 gravante sul bene oggetto del presente lotto e su altri.

- Altre trascrizioni: -----

3) Difficoltà urbanistico edilizie:

In relazione al cespite in questione *Non sono presenti elaborati grafici allegati alla C.E.* (vedi in esteso al punto 10 della presente)

4) Difficoltà catastali:

In relazione al cespite in questione sono presenti difficoltà interne rispetto alla planimetria catastale.

Costi previsti per regolarizzazione € 800,00.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**

9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 08/04/2024 all'U.T.C. di Agrigento apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n. 8).

Il Comune di Agrigento rispondeva con nota del 10/05/2024 prot. 35676 (v. all. 9) **CERTIFICANDO** che in relazione alle CC.EE. relative al fabbricato di cui il cespite fa parte **non risultano reperibili i relativi fascicoli edilizi distinti alle posiz. n. 153-1981 ed 80-1984**, allegando però il certificato di agibilità del 10-08-1984 relativo al fabbricato. (v.all.10)

E' emerso che:

Il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato realizzato, così come indicato nell'atto di donazione del 16-04-2019, con Licenza Edilizia **n. 382 del 10/10/1981** e Concessione Edilizia in variante **n.822 del 03/08/1984**.

In data **10/08/1984** è stato rilasciato per il fabbricato il **Certificato di Agibilità**.

Tutto ciò premesso e considerato che non sono presenti gli elaborati progettuali allegati alle CC.EE si rileva:

- **la conformità delle vecchie planimetrie catastali (a meno di minime modifiche interne) con lo stato di fatto;**
- **Nelle Concessione Edilizia originaria ed in variante e nel Certificato di Agibilità, non sono allegati elaborati grafici da utilizzare come riscontro grafico.**

**11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Altre informazioni utili per l'acquirente

Al fine di ricevere le informazioni occorrenti il sottoscritto inviava, a mezzo pec, nota all'amministratore condominiale (v.all.11) ricevendo nota di riscontro in data 29/08/2024 (v.all. 12) dalla quale si rileva:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 774,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: **€ 4.428,00**
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 5.747,01**

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "*stima sintetica comparativa parametrica semplificata*", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio.

A) Appartamento a piano quinto F.125 part. 46 sub 38

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Appartamento	mq	173,00	1	173,00
Balconi	mq	19,70 x 0,30 + (10,30 x 0,50)	---	11,06
Superficie vendibile				184,06

12.4 Valutazione immobile Lotto N.1

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

A) Appartamento a piano quinto F.125 part 46 sub 38

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2023 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n. 13) che propone per la zona indicata con codice B2 con destinazione abitazione:

- per tipologie “ **civile abitazione** ” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 580,00 e 870,00. Tenuto conto della posizione su via Imera, delle rifiniture e dello stato di conservazione buono, è stato attribuito allo stesso un valore parametrico prossimo a quello massimo tra quelli proposti e cioè pari ad €/mq 820,00.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Appartamento part. 46 sub 38	mq 184,06	€/mq 820,00	€ 150.929,20
Valore complessivo LOTTO:			€ 150.929,20
- Riduzione del valore			
Per assenza di garanzia da vizi occulti			
Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata			
Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato			€ 15.092,92
- Spese per regolarizzazione catastale			€ 800,00
- Spese condominiali pregresse insolute			€ 5.747,01
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
TOTALE RIDUZIONI			€ 21.639,93
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 129.289,27

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del diritto di proprietà (1000/1000) del bene
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 129.289,27

L'esperto stimatore

Ing. xxxxxxxxxxxxxxx

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica fg 125 part.46 sub 38;
- 2) Planimetria catastale part.46 sub 38;
- 3) Ortofoto satellitare della zona;
- 4) Stralcio di Mappa catastale;
- 5) Planimetria stato di fatto sub 38 redatta dal sottoscritto;
- 6) Attestato di prestazione energetica sub 38 del 12/07/2024;
- 7) Planimetria sub 38 con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 8) Richiesta Comune Agrigento UTC;
- 9) Nota U.T.C. Comune Agrigento del 10-05-2024;
- 10) Certificato di Agibilità del 10-08-1984;
- 11) Richiesta amministratore condominiale;
- 12) Nota dell'amministratore condominiale del 29/08/2024;
- 13) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 14) Documentazione fotografica.