

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 69/2015**  
udienza 20/12/2017

promossa da:

contro

G.E. : Dott.ssa PIPITONE VITALBA MARINA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*



*Tecnico incaricato : Ing. RAIMONDO MARCHICA  
Iscritto al N. A232 dell'albo Ingegneri Provincia di Agrigento  
Iscritto al N.800 all'Albo del Tribunale di Agrigento*



**Bene in Favara (Ag) via Pietro Germi n.3  
Lotto 01**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) via Pietro Germi 3  
Identificato in catasto fabbricati al foglio 41 particella 1191 sub 25, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani superficie 115 m<sup>2</sup>- rendita: € 194,70, intestato a , piano 3°- registrata all'UTE con scheda n° 41 in data 06/07/1990 (allegati 1-2)  
Coerenze: via Pietro Germi, proprietà , proprietà , proprietà e scala condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: zona periferica con destinazione residenziale con tipologia prevalente di tipo economico delle abitazioni con stato conservativo normale; si accede dalla via P. Germi, traversa della via Pio L Torre con discreto traffico locale.
- Servizi della zona: municipio (discreto), farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), supermercato (buono), scuole materna/inferiore (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: vicinanza corso V. Emanuele sede di vari negozi, generi alimentari, bar e banche .

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento adibito ad abitazione è occupato dall'esecutato , dalla moglie di anni 61 casalinga e dai figli

**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/o provvedimenti 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 (allegato3).**

**4.2.1. Iscrizioni:**



Iscrizione contro in data 08/10/2007 ad Agrigento ai nn. Registro particolare 26868 Registro generale 6522 registrato ad Agrigento in data 08/10/2007 n.5175 serie 1T pubblico ufficiale notaio GUCCIARDO CLAUDIA rep. n.10487 raccolta 3197 in data 04/10/2007 derivante da concessione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro (debitore) nato a  
importo ipoteca: € 60.000,00 (sessantamila/00)  
importo capitale: € 30.000,00 (trentamila/00)  
Iscrizione contro in data 11/10/2010 ad Agrigento ai nn. Registro particolare 3096 Registro generale 23178 - Pubblico ufficiale SE.RI.T SICILIA S.p.A. rep. 24727/2010 in data 27/05/2010 derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 del DPR 602/73 contro  
NOTA : ipoteca iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori  
importo ipoteca: € 89.970,72  
importo capitale: € 44.985,36

**4.2.2. Pignoramenti:**

Iscrizione contro in data 16/04/2015 – ai nn. Registro particolare 5142 Registro generale 6520 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO rep. 776 del 17/03/2015 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore DI MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Iscrizione contro in data 09/11/2015 – ai nn. Registro particolare 14337 Registro generale 19312 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO rep. 2611 del 16/09/2015 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di UBI BANCA – UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.



#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare fa parte di un lotto di n.30 alloggi popolari, costruiti dall'I.A.C.P. di Agrigento ai sensi della Legge 865/71, a seguito di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Favara in data 28/06/1977 (allegato 4).

L'area su cui insistono i corpi di fabbrica è stata localizzata ed assegnata all'I.A.C.P. con deliberazione n.15 del 23/03/1973 del Consiglio Comunale di Favara, modificata con deliberazione n.18 del 29/04/1975 del Consiglio Comunale, avente come destinazione urbanistica zona "B" , insediamenti di edilizia popolare.

Gli immobili, costruiti secondo le norme del P.R.G. vigente all'epoca, sono stati ultimati in data 21/06/1979 e collaudati in data 27/03/1980. Si ritiene che l'immobile sia regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto le variazioni interne sono state presumibilmente realizzate da oltre 10 anni.

L'alloggio **non ha certificato di agibilità.**

##### 4.3.2 Conformità catastale:

Lo stato attuale, non conforme allo stato originario per diverso numero e distribuzione dei vani interni, deve essere regolarizzato con l'aggiornamento dei dati catastali con pratica Docfa.

##### 4.3.3 Certificazione energetica:

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto il 19/10/2017 e in pari data caricato nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana con ID 479770 (allegato 5)

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

Non risulta un condominio costituito formalmente e le spese comuni (pulizia scala, luce, etc.) vengono regolarizzate fra gli stessi condomini.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : **non disponibili:** € \_\_\_\_\_

Spese straordinarie di gestione immobile: al momento della perizia **non disponibili:** € \_\_\_\_\_

Spese condominiali scadute o insolute alla data della perizia, **non disponibili:** € \_\_\_\_\_

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

proprietario per la quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita notaio NIPOTE MARIA sede Favara rep.26972 in data 20/03/2001 iscritto ai nn. Registro generale 6697 e Registro particolare 5974 .



## 6.2 Precedenti proprietari:

in forza di concessione edilizia del Sindaco di Favara in data 28/06/1977  
L'alloggio, assegnato con contratto di locazione dell'01/03/1981 a (allegato 6) è stato successivamente ceduto in proprietà allo Stesso, ai sensi della Legge 24/12/1993 n.560 e L.R. n.43/94 e successive modifiche e integrazioni con atto di compravendita del 20/03/2001 rep. N.26972 rogato da notaio Nipote Maria in Favara (AG).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dopo la concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Favara in data 28/06/1977 NON risultano rilasciate altre concessioni e/o autorizzazioni che hanno riguardato l'immobile.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Alloggio sito in Favara (Ag) via Pietro Germi n.3 piano 3, interno 6, scala B identificato in catasto fabbricati alla partita 15176 foglio 41 mappale 1191 subalterno 25, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 194,79 utilità comuni: fg.41part. 1191 sub 1 - sub 3 – sub 16 intestato

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina di n.8 alloggi ultimata nel 1979, si compone di n. 2 camere da letto, sala, wc, ripostiglio e cucina abitabile, disimpegnati da un corridoio centrale, è posta al 3° piano, con accesso da scala condominiale con finestre senza ascensore, ha un'altezza interna di 2.90 metri ca, la superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali e balconi risulta **142,28** mq .

La zona dove sorge la palazzina è un'area periferica, destinata ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare, vi si accede dalla via Germi, traversa della via S. Angelo, nelle vicinanze della SP3 e viale E. Berlinguer con parcheggio libero.

L'unità immobiliare nel suo insieme si presenta in buono stato, i materiali sono di buona/discreta qualità, la distribuzione interna dei vani è stata modificata rispetto al progetto originario fig.1 , è stata eliminata la lavanderia/wc esistente e sono stati uniti i due vani soggiorno esistenti in uno locale adibito a ingresso-sala fig.2 (allegato 7).

Le finiture interne sono di discreta qualità, gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti ed in buono stato, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas collocata nel balcone chiuso da una struttura di alluminio e vetri della cucina.

Coerenze: via Germi, proprietà , proprietà , proprietà e altri.



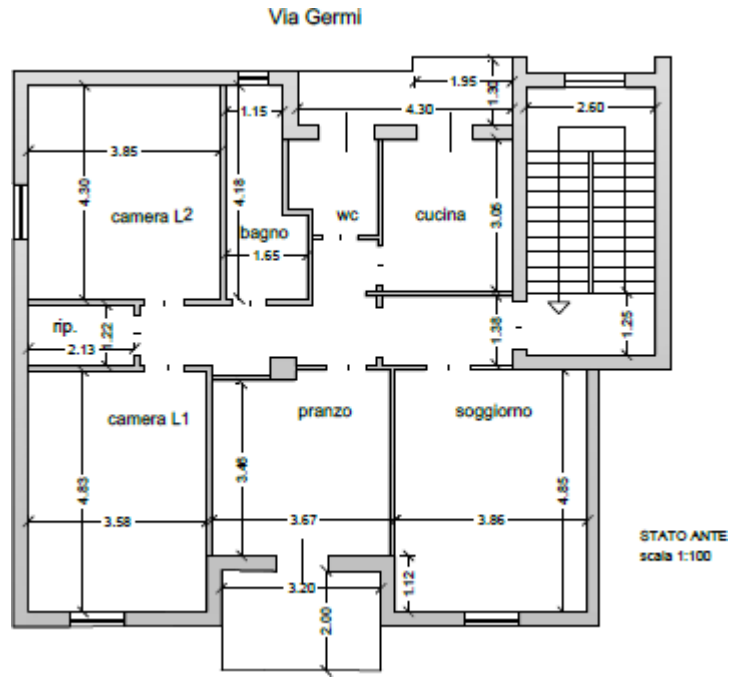


Figura 1.

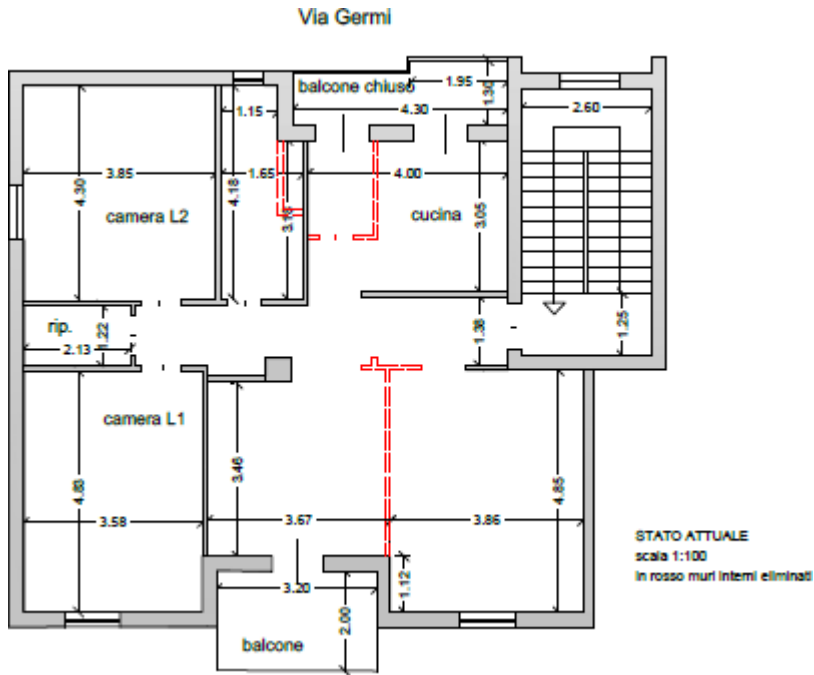


Figura 2





Foto 1 via P. Geremi ingresso palazzina B



Foto 2 – ingresso e prospetto del bene visto da Nord



Foto 3 - Prospetto del bene visto da Sud



Foto 4 – Scala di ingresso





Foto 5 – corridoio ingresso



Foto 6 – camera matrimoniale L1



Foto 7 – camera letto L2



Foto 8 – WC







Foto 9 – cucina

#### Destinazione urbanistica:

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Favara è stato adottato con delibera commissariale n. 13 del febbraio 2015. L'unità immobiliare ricade in zona «B2» - tessuti urbani completati e/o in via di completamento - (allegato 9). Comprende le aree in generale edificate di recente formazione con tessuti urbani completati o in via di completamente, Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche.

#### Calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750

| Destinazione       | Parametro               | Mq. reali     | Coefficiente        | Valore equivalente |
|--------------------|-------------------------|---------------|---------------------|--------------------|
| sala               | Sup. reale lorda        | 31.42         | 1,00                | 31,42              |
| camera 1           | Sup. reale lorda        | 17.70         | 1,00                | 17,70              |
| camera 2           | Sup. reale lorda        | 16.60         | 1,00                | 16,60              |
| cucina             | Sup. reale lorda        | 12.20         | 1,00                | 12,20              |
| wc                 | Sup. reale lorda        | 6.49          | 1,00                | 6,49               |
| balconi            | Sup. reale lorda        | 11.40         | 0,25                | 2.85               |
| ripostiglio        | Sup. reale lorda        | 1.38          | 1,00                | 1,38               |
| Corridoio          | Sup. reale lorda        | 9.89          | 1,00                | 9,89               |
| pareti interne     | Sup. reale lorda        | 5.00          | 1,00                | 5,00               |
| pareti perimetrali | Sup. reale lorda        | 30.20         | 0,50                | 15,10              |
|                    | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>142.28</b> | <b>Sup. comm.le</b> | <b>118,63</b>      |



### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: struttura a telaio in c.a. - condizioni: buone  
*Solai:* tipologia: latero cemento  
*Balconi:* materiale: soletta in c.a. - condizioni: buone

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, protezione: serrande in plastica - condizioni: buone  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco - condizioni scadenti: macchie diffuse, umidità di risalita, distacchi  
*Pavimentazione Interna:* materiale: marmo e marmette di cemento, condizioni: buone  
*Rivestimenti pareti:* ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone  
*Porta ingresso:* materiale: legno  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno - condizioni: scadenti.  
*Scale:* posizione: a due rampe unica, rivestimento: marmo - condizioni: buone.

#### Impianti:

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile  
*Elettrico:* tipologia: con cavi sotto traccia - conformità: non disponibile  
*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale  
*Idrico:* tipologia: con tubazioni sotto traccia, alimentazione: da rete comunale,  
*Telefonico:* tipologia: inesistente  
*Termico:* tipologia: riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criteri di Stima**

#### **Premessa**

Da notizie ottenute da operatori immobiliari a Favara i prezzi negli ultimi anni hanno subito un forte calo e il prezzo medio degli appartamenti in vendita è circa il 30~35% inferiore alla quotazione media provinciale. Inoltre, si hanno quotazioni estremamente disomogenee e, nella maggioranza dei casi, i prezzi nelle zone semicentrali e periferiche sono molto lontani dai valori medi in aree centrali e/o ritenute di pregio in città. Ciò premesso, si è proceduto alla stima secondo i criteri seguenti:



- I. **Stima sintetica a vista** : basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU
- II. **Stima sintetica comparativa parametrica**: il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.) con riferimento ad unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da fonti di informazione
- III. **Capitalizzazione dei redditi**: procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in capitale attuale. Il valore viene determinato con riferimento ai valori della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare nel Comune di Favara zona D1 per unità di civile abitazione e commerciali in condizioni normali e con riferimento alle superfici lorde

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari: Vero Affare c.so V. Veneto Favara;  
Agenzia delle Entrate (Banca dati quotazioni immobiliari);  
Portali Mercato Immobiliare ( Internet)

## 8.3.

### Valutazione corpo

#### A. appartamento

##### Stima sintetica a vista :

Peso ponderale:1

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| - Valore corpo:                       | € 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

### Calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione                | Superficie equivalente | Valore medio unitario | Coefficiente | Valore equivalente (€) |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|------------------------|
| sala                        | 31,42                  | € 500,00              | 1,00         | 15.710                 |
| camera 1                    | 17,70                  | € 500,00              | 1,00         | 8.850                  |
| camera 2                    | 16,60                  | € 500,00              | 1,00         | 8.300                  |
| cucina                      | 12,20                  | € 500,00              | 1,00         | 6.100                  |
| wc                          | 6,49                   | € 500,00              | 1,00         | 3.245                  |
| balconi                     | 2,85                   | € 500,00              | 1,00         | 1.425                  |
| ripostiglio                 | 1,38                   | € 500,00              | 1,00         | 690                    |
| Corridoio                   | 9,89                   | € 500,00              | 1,00         | 4.945                  |
| pareti portanti interne     | 5,00                   | € 500,00              | 1,00         | 2.500                  |
| pareti portanti perimetrali | 15,10                  | € 500,00              | 1,00         | 7.550                  |
|                             |                        |                       |              | <b>59.315</b>          |

**Tabella per il calcolo del coefficiente correttivo per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare in base alla qualità di costruzione, età, posizione, ecc :**



| Elementi di deprezzamento                          | Coefficiente |
|--|--------------|
| Piano alto senza ascensore                         | -10%         |
| Un solo bagno (se l'alloggio è > di 80 mq)         | -5%          |
| Necessità di interventi manutenzione straordinaria | -10%         |
| Zona non servita da mezzi pubblici                 | -10%         |
| Mancanza di verde condominiale o pubblico          | -5%          |
| Elementi di valorizzazione                         |              |
| Riscaldamento autonomo                             | 8%           |
| Balconi utilizzabili                               | 2%           |
|  | <b>-30%</b>  |

|   |                    |
|---|--------------------|
| - Valore medio di mercato:                          | <b>500,00 €/mq</b> |
| - Superficie commerciale (secondo norma UNI 10750): | <b>118,63 mq</b>   |
| - Coefficiente correttivo:                          | <b>70 %</b>        |
| - Valore complessivo unità immobiliare:             | <b>€ 41.520,00</b> |

Stima capitalizzazione dei redditi (semplificata):

Peso ponderale:1

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate anno 2017/1° semestre -  
Provincia: Agrigento – Comune: Favara – Codice di zona: D1 – Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico – Destinazione: residenziale (allegato 9).

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 480                   | 700 | L                | 2                              | 3   | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 310                   | 450 | L                | 1,4                            | 1,8 | L                |

**Fascia/zona:** Periferica/VIE E TRAV; EMPEDOCLE, AMBROSINI, NENNI, CALLEA, STATI UNITI, CAP. MAZZA, S.ANGELO, B. MENDOLA, LA TORRE, OLANDA, FRANZIA

-----  
 RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) = € 2.400,00  
 $r_{min} = € 2.400 / (€ 310 \times 142,28 \text{ mq}) = 0,0547 (5,47 \%)$   
 $r_{max} = € 2.400 / (€ 450 \times 142,28 \text{ mq}) = 0,0374 (3,74 \%)$   
 $r_{medio} = (r_{min} + r_{max}) / 2 = 0,046 (4,6 \%)$   
 tasso di capitalizzazione  $r = 4,6 \%$  riferito al reddito lordo RL  
 durata dell'investimento  $n = \text{infinito}$   
 -----

Stima dell'immobile  $V_m = RL / r = \mathbf{€ 52.174,00}$



**Riepilogo:**

Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media delle tre stime:  
(€ 45.000,00 + € 41.520,00 + € 52.174,00) / 3 = € 46.936,00

| ID | Immobile     | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | appartamento | 142.28           | € 46.231,00                   | € 46.231,00            |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

|  |            |
|--|------------|
| Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita : | € 6.935,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione dati catastali presso UTE con pratica Docfa:  | € 600,00   |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente  | € -----    |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | € -----    |

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 38.696,00        |
| in cifra tonda .....   | € <b>39.000,00</b> |

**IL CTU**

Ing. Raimondo Marchica

