
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata


contro


Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. 000192/16

Giudice Dr. **Dott. Federica Bonsangue**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Davide Curto
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1412
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 888
C.F. CRTDVD83H13A089Z - P.Iva 02747000848

con studio in Agrigento (Agrigento) Viale della Vittoria 239
telefono: 0922591056
cellulare: 3928709914
fax: 0922591056
email: archingdavide@hotmail.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Agrigento (Agrigento) Via Neve 4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Agrigento (Agrigento) Via Neve 4. Composto da Ingresso, 3 camere e Wc posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 142 mappale 1604 subalterno 10, categoria A3, classe 5, superficie catastale 163, composto da vani 5,5, posto al piano 1, - rendita: 369,27, - registrata all'UTE con la scheda Presente
Coerenze: La scheda catastale è coerente a meno della parziale chiusura del vano a Sud-Est (modifiche interne regolarizzabile con CILA e DOCFA)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 Contratto di apertura credito a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Notaio Antonina Ferraro in data 25/08/2004 ai nn. 58777/17215 rep iscritto a Agrigento in data 01/09/2004 ai nn. 21673/4070
importo ipoteca: € 1.500.000
importo capitale: € 750.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di [REDACTED] in data 16/09/2016 trascritto a Agrigento in data 16/09/2016 ai nn. 2323/2016

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

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: La scheda catastale è coerente a meno della parziale chiusura del vano a Sud-Est (modifiche interne regolarizzabile con CILA e DOCFA) regolarizzabili mediante CILA
Tributi ed oneri comunali: € 600,00
Oneri totali: € 600,00

4.3.2. Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti difformità: La scheda catastale è coerente a meno della parziale chiusura del vano a Sud-Est (modifiche interne regolarizzabile con CILA e DOCFA) regolarizzabili mediante DOCFA
 Oneri tecnici e tributi Catastali: € 450,00
 Oneri totali: € 450,00

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 PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

██████████ proprietario da data antecedente al ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di ██████████ in data 13/05/1977 ai nn. 56798 rep. trascritto a Agrigento in data 20/05/1977 ai nn. 8292/7639 Da potere di ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:**P.E. n. Immobile realizzato i data antecedente al 1942****Descrizione di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Agrigento (Agrigento) Via Neve 4.
 Composto da Ingresso, 3 camere e Wc posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0
 Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 142 mappale 1604 subalterno 10, categoria A3, classe 5, superficie catastale 163, composto da vani 5,5, posto al piano 1, - rendita: 369,27, - registrata all'UTE con la scheda Presente
 Coerenze: La scheda catastale è coerente a meno della parziale chiusura del vano a Sud-Est (modifiche interne regolarizzabile con CILA e DOCFA)
 L'edificio è stato costruito nel in data antecedente al 1939, ristrutturato nel mai
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	163,00	1,00	163,00
	Sup. reale lorda	163,00		163,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Solai: tipologia: in ferro con voltine, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: pessime.

Accessori:

Giudice Dr. Dott. Federica Bonsangue
 Perito: Arch. Davide Curto

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

Sintetica per comparazione diretta

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento, Notarili, Osservatorio del Mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		0	€ 97.800,00	€ 97.800,00

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:

€ 14.670,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.050,00

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:

€ 83.130,00

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:

€ 82.080,00

Relazione lotto 001 creata in data 20/09/2020

Codice documento: E002-16-000192-001

Giudice Dr. Dott. Federica Bonsangue
Perito: Arch. Davide Curto



**Beni in Licata (Agrigento)
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Licata (Agrigento).
Composto da Unico Vano posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 119 mappale 2075 subalterno 11, categoria C6, classe 4, superficie catastale 48, posto al piano T, - rendita: 339,62, - registrata all'UTE con la scheda Presente
Coerenze: La scheda catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Licata (Agrigento).
Composto da n. 5 amere, n.2 wc, cucina posto al piano Quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 119 mappale 2075 subalterno 63, categoria A2, classe 3, superficie catastale 176, composto da vani 7,5, posto al piano 4, - rendita: 581,01, - registrata all'UTE con la scheda Presente
Coerenze: La scheda catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Mutuo a favore di [redacted] contro [redacted] in data 16/09/2016 trascritto a Agrigento in data 16/09/2016 ai nn. 2323/2016
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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. Federica Bonsangue
Perito: Arch. Davide Curto

██████████ proprietario dal 13/02/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Salvatore Abbruscato in data 13/02/1984 ai nn. 4483 rep. trascritto a Agrigento in data 12/05/1984 ai nn. 9176/8124 Da Potere di ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia n. 51 per lavori di Costruzione di un complesso Edilizio Lotto B-C-D intestata a ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 23/12/1980 l'igibilità è stata rilasciata in data 01/12/1982

Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Licata (Agrigento).
Composto da Unico Vano posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 119 mappale 2075 subalterno 11, categoria C6, classe 4, superficie catastale 48, posto al piano T, - rendita: 339,62, - registrata all'UTE con la scheda Presente
Coerenze: La scheda catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi
L'edificio è stato costruito nel 1980.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	48,00	1,00	48,00
	Sup. reale lorda	48,00		48,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Accessori:

Descrizione di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Licata (Agrigento).
Composto da n. 5 amere, n.2 wc, cucina posto al piano Quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 119 mappale 2075 subalterno 63, categoria A2, classe 3, superficie catastale 176, composto da vani 7,5, posto al piano 4, - rendita: 581,01, - registrata all'UTE con la scheda Presente
Coerenze: La scheda catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi
L'edificio è stato costruito nel 1980.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	176,00	1,00	176,00
	Sup. reale lorda	176,00		176,00

Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr. Dott. Federica Bonsangue
Perito: Arch. Davide Curto



Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Sintetica per comparazione diretta

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento, Licata, Notarili, Osservatorio del Mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio	
			ponderale	Valore diritto e quota
A		0	€ 24.000,00	€ 24.000,00
B		0	€ 140.800,00	€ 140.800,00
			€ 164.800,00	€ 164.800,00

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:

€ 24.720,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 140.080,00

Relazione lotto 003 creata in data 20/09/2020
Codice documento: E002-16-000192-003

Giudice Dr. Dott. Federico Bonsangue
Perito: Arch. Davide Curto



il perito
Arch. Davide Curto

Giudice Dr. Dott. Federico Bonsangue
Perito: Arch. Davide Curto



In riferimento alla Nota in data 14/12/2020 si precisa quanto segue:

Nella propria relazione di perizia sono esplicitamente citate le fonti attraverso le quali lo scrivente è addivenuto alla determinazione del prezzo di stima e le stesse come il G.E. cita sono: "Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari di Agrigento, ed Osservatori del mercato, Notarili, Osservatorio del Mercato immobiliare....."

Lo scrivente ha condotto una indagine di mercato attraverso le fonti sopraindicate, tale indagine si è svolta prevalentemente su fonti "orali" poiché le il reperimento di "fonti scritte" avrebbe costituito un costo non giustificabile dal punto di vista del rimborso spese, ma ancor prima avrebbe costituito un aggravio di spesa non autorizzato sulla procedura esecutiva. Ciò premesso lo scrivente invia in uno alla presente le uniche "fonti scritte" che non avrebbero/non hanno rappresentato un aggravio di costi sulla procedura e segnatamente le Rilevazioni O.M.I.

In merito alla "presunta omissione" del prezzo al mq, va precisato che il software con cui viene compilata la stima denominato "Tribu Office" accreditato presso il Ministero della Giustizia, soffre di grandi lacune nella redazione dei report di stampa e non rilascia pienamente i dati di input, ma si limita a rilasciare i dati che "moto proprio" ritiene opportuno rilasciare. Ad ogni buon conto lo scrivente compila un riepilogo che potrà fare comprendere meglio quanto indicato nella propria relazione:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE Mq	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo €	Correzioni di stima		VALORE Base d'Asta €
				Riduzione 15% €	Spese per regolarizzazio- ne€	
LOTTO 1 appartamento	163,00	600,00	97.800,00		1.050,00	82.080,00
LOTTO 2 appartamento	148,00	600,00	88.800,00 44.400,00 (quota 1/2)	6.660,00		37.740,00
LOTTO 3 Garage appartamento	48,00 176,00	500,00 800,00	24.000,00 140.800,00	24.720,00		140.080,00

In riferimento ai valori unitari presi in considerazione e le relative tabelle O.M.I. si fa presente che i dati, per i lotti 1 e 2, hanno assunto il valore prudenziale di € 600,00/mq ciò in relazione al pessimo stato d'uso degli stessi immobili (Abitazioni civili), che necessitano di importanti interventi di ristrutturazione edilizia. Per il Lotto n. 3 si sono considerati i valori ottimali e rispettivamente di € /mq 500,00 per il garage e €/mq 800,00 per l'appartamento.

Si ritiene pertanto che la perizia, pur non essendo corredata della copia fisica delle "fonti scritte", sia comunque fatta con la diligenza del caso e consente di apprezzare con esattezza il valore del compendio immobiliare, poiché contiene i dati (seppur non visibili) ma che nel tabulato di cui sopra si riportano per una maggiore intelleggibilità.

Certamente con la presente nota esplicativa, sarà più agevole per il G.E. potere apprezzarne poiché ora sono "palesi" sia il valore del costo unitario (al metro quadrato), sia il valore della superficie.

Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico conferito.

Il CTU

