

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 149/2021

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Vitalba Pipitone

Creditore precedente

omissis

Contro

omissis

LOTTO 3

ELABORATO PERITALE

Immobile residenziale sito in Canicattì via Rinazzi n° 70
censito al Catasto Fabbricati al
foglio 73 mappale 649 sub 1 piano scantinato - terra e primo
foglio 73 mappale 1147 piano terra

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



Beni in Canicattì (Agrigento) via Rinazzi n° 70 Lotto 3

1. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Tra i cespiti oggetto di pignoramento sono indicati due immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 73 particella 649 sub 1 villino e al foglio 73 particella 1147 magazzino, da sopralluogo di rito effettuato in data 24/05/2022 si è potuto evincere che i due immobili costituiscono un elemento unitario. Le due unità, nell'insieme, hanno una forma di un rettangolo allungato che sul lato minore a nord-est confina con via pubblica e gli altri tre lati con altra proprietà privata. Dalla via pubblica si accede in modo pedonale o carrabile sul bene identificato con la particella 649 sub 1 che rappresenta un villino costituito da scantinato, piano terra, primo e un'ampia corte di circa 977 mq. Proseguendo verso sud-est sulla particella 649 si accede al cespite identificato con la particella 1147, che costituisce magazzini al piano terra e un'ampia corte di circa 1095 mq con piscina interrata. La conformazione dei due cespiti indica che il bene identificato alla particella 1147 è a servizio della vil la accatastata con la particella 649 sub 1.

I cespiti si trovano a est del territorio della città di Canicattì a 2 Km dall'abitato, in una zona abbastanza urbanizzata caratterizzata da villette.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Villa sita in Canicattì (Agrigento) via Rinazzi n° 70, censito al Catasto Fabbricati al foglio 73 mappale 649 sub 1 piano scantinato, terra e primo.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina a nord con la via Rinazzi, a ovest con la particella 548, a est con la particella 591 e a sud con la particella 1147 (facente parte del pignoramento).

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (esclusa corte e comprensiva di balconi) una superficie lorda di circa 349,10. L'altezza interna è media di ml 3,00.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
omissis	omissis	Proprietà per 1/2
omissis	omissis	Proprietà per 1/2

Catasto dei Fabbricati Comune di Canicattì									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
73	649	1	2		A/7	2	10 vani	Totale: 209 m ² Totale escluse aree scoperte**: 196 m ²	Euro 981,27

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Caratteristiche zona: periferia residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.
Servizi della zona: asilo nido (scarsi), farmacie (scarsi), scuola elementare (scarsi), scuola media inferiore (scarsi).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - agricolo
Collegamenti pubblici (km): autobus (3)

B. Magazzino sito in Canicattì (Agrigento) via Rinazzi n° 70, censito al Catasto Fabbricati al foglio 73 mappale 1147 piano terra.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina a nord con la particella 649 (facente parte del pignoramento), a ovest con la particella 215, a sud con la particella 176 e a est con la particella 588.



L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (esclusa corte e piscina) una superficie lorda di circa 85,00 mq. L'altezza media interna è di ml 3,45 per l'ambiente indicato come magazzino e di ml 2,85 per i locali deposito.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
omissis	omissis	Proprietà per 1/2
omissis	Omissis	Proprietà per 1/2

Catasto dei Fabbricati Comune di Canicattì									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
73	1147		2		C/2	2	70 mq	171 mq	Euro 187,99

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Caratteristiche zona: periferia residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.
Servizi della zona: asilo nido (scarsi), farmacie (scarsi), scuola elementare (scarsi), scuola media inferiore (scarsi).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - agricolo
Collegamenti pubblici (km): autobus (3)



STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono occupati dalla famiglia di omissis

1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

1.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

1.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

1.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

1.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1.2.1 *Iscrizioni:*



Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del 28/05/2013 repertorio 100/2013 emesso dal Tribunale di Agrigento a favore di omissis, contro omissis con sede a omissis omissis nata a omissis, omissis

Importo ipoteca: € 250.000,00

Importo capitale: € 124.811,13

1.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di omissis, con sede in omissis contro omissis nato a omissis e omissis nata a omissis a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/12/2021 n° 2239 e trascritto in data 18/01/2022 ai nn. 821/701.

1.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna*

1.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

1.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

1.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

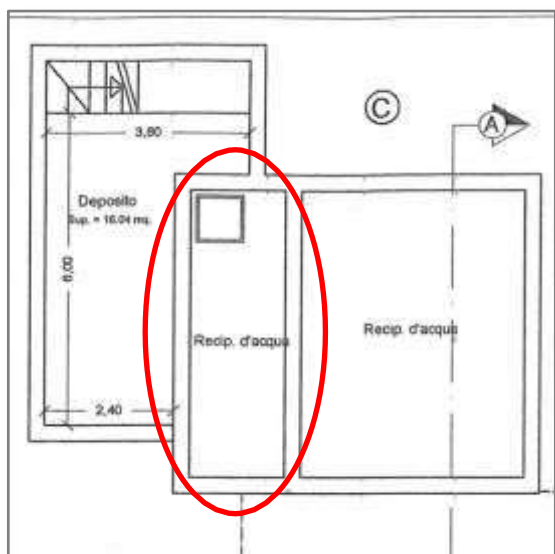
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicatti, per i cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare facente parte del lotto n 3, è presente agli atti una Concessione Edilizia in Sanatoria n 283/09 del 09/10/2009.

Nel raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia e il rilievo geometrico effettuato dal sottoscritto durante le fasi di sopralluogo, si evince la **non regolarità urbanistica** e in particolare:

- a. Sul lato sud-ovest della particella 1147 a confine con altre proprietà è stata realizzata una struttura in acciaio per ricovero animali;



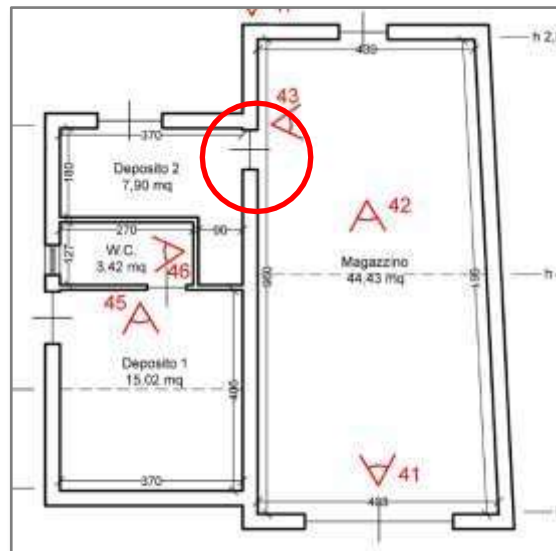
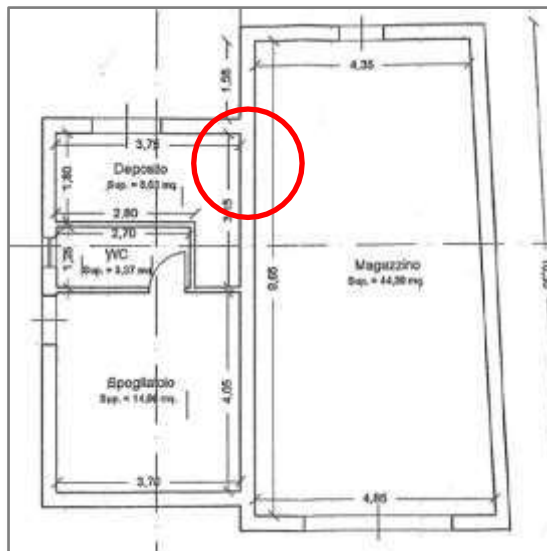
- b. Cambio di destinazione d'uso, nella pianta piano interrato (edificio A) il locale interrato con accesso da botola è indicato come recipiente d'acqua mentre durante il sopralluogo di rito era destinato a ripostiglio;



c. Realizzazione di piscina interrata pertinenziale all'abitazione.



d. Apertura vano porta su muratura portante tra il vano indicato in "Pinta piano terra (edificio B)" e il deposito (cespite identificato con la particella 1147



Considerato le difformità ai punti a, b, c, d si ritiene che gli abusi commessi al punto a e b non siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente sia nel Comune di Canicattì sia per la Regione Siciliana, pertanto si dovranno ripristinare i luoghi con la demolizione della struttura in acciaio destinata al ricovero animali e ristabilire l'uso di cisterna nell'attuale ripostiglio interrato; Per i punti c e d si ritiene che gli abusi commessi siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente nel Comune di Canicattì e può essere presentata richiesta di conformità ai sensi dell'art. 14 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" e successiva modifica e integrazione L.R. 6 agosto 2021, n. 23 "Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Oltre alla presentazione della richiesta di conformità urbanistica, va chiesta al competente ufficio del Genio civile di Agrigento Pareri d'idoneità statica e sismica ai sensi dell'art. 110 della L.R. 16 aprile 2003, n. 4.

Pertanto i costi per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo per le opere in esame, possono essere regolarizzati con la richiesta del Permesso di Costruire con intervento realizzato, ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001 recepito dall'art.14 della L.R. n.16/2016, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta

Sanzioni amministrative pari a: € 2.950,00

Presunte spese tecniche pari a: € 3.000,00

Per un costo totale pari a € 5.950,00

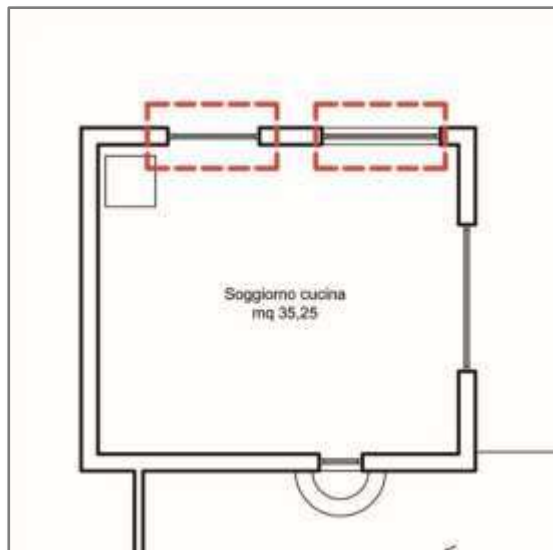


1.3.2 Conformità catastale:

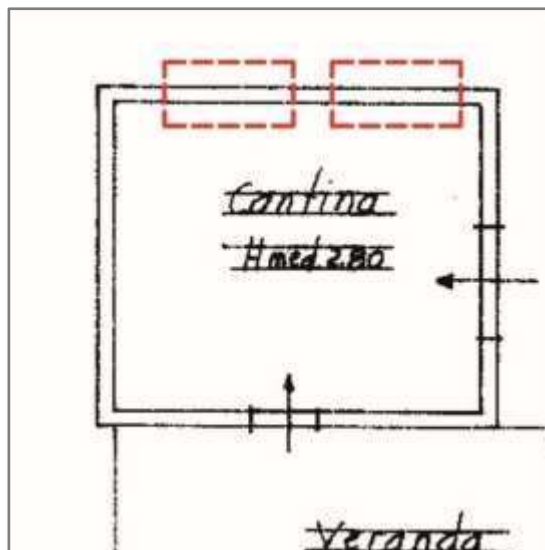
Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per i cespiti in esame, evidenzia la non conformità catastale.

Per il corpo identificato con la particella 649 sub 1, dalla sovrapposizione della planimetria catastale, data di presentazione 13/05/1993, con il rilievo geometrico effettuato dal sottoscritto CTU durante la fase di sopralluogo risulta:

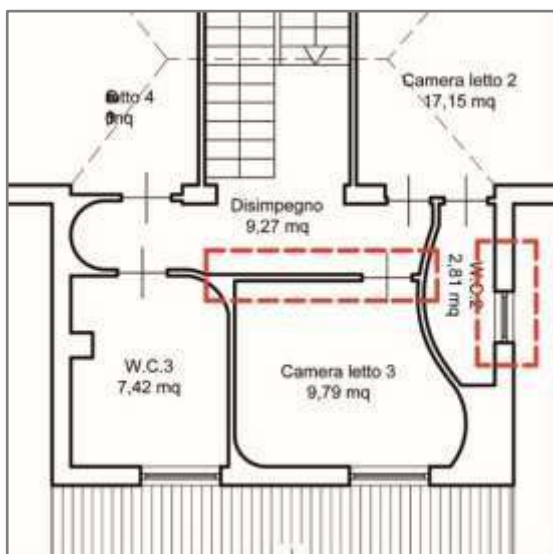
- nella rappresentazione grafica della planimetria catastale a piano terra e nello specifico ove è indicato "cantina" non sono rappresentati gli infissi sul lato sud-ovest;
- nella rappresentazione grafica della planimetria catastale la distribuzione interna dei vani al piano primo è diversa rispetto lo stato dei luoghi.



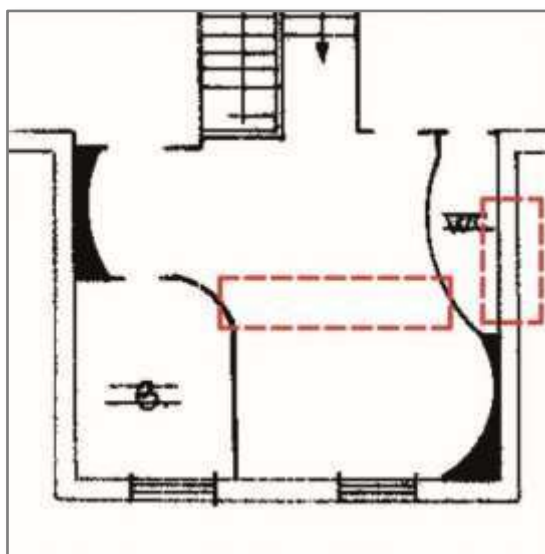
Punto a. Pianta piano terra – rilievo geometrico del 24/05/2022



Punto a. Pianta piano terra – planimetria catastale del 13/05/1993



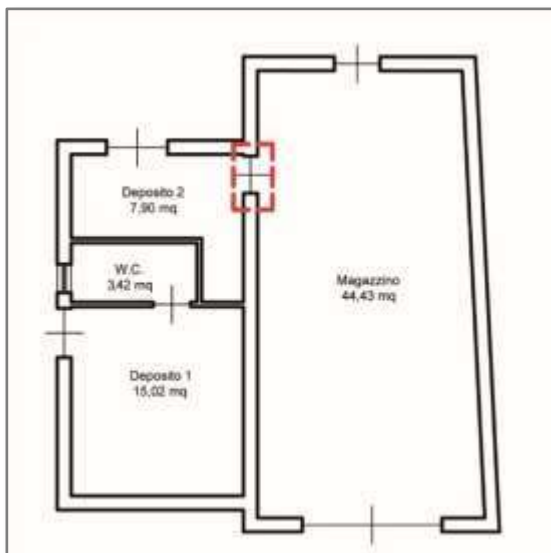
Punto b. Pianta piano primo – rilievo geometrico del 24/05/2022



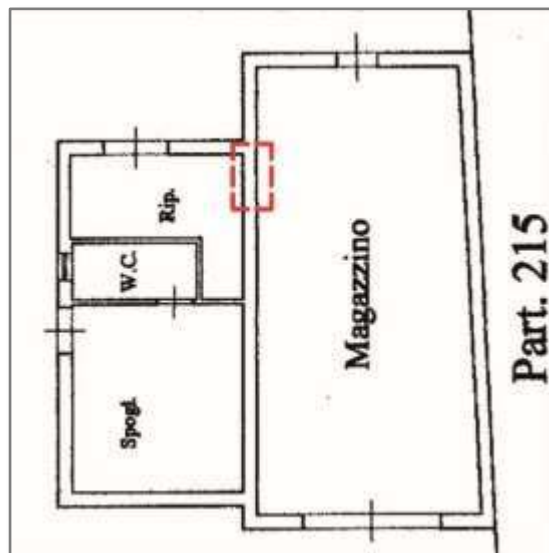
Punto b. Pianta piano primo – planimetria catastale del 13/05/1993

Per il corpo identificato con la particella 1147, dalla sovrapposizione della planimetria catastale, data di presentazione 17/11/2006, con il rilievo geometrico effettuato dal sottoscritto CTU durante la fase di sopralluogo risulta:

- nella rappresentazione grafica della planimetria catastale la distribuzione interna dei vani manca la rappresentazione grafica della porta di collegamento tra il magazzino e il ripostiglio;
- manca l'accatastamento della piscina.



Punto c. Pianta piano terra – rilievo geometrico del 24/05/2022



Punto c. Pianta piano terra – planimetria catastale del 17/11/2006

Le planimetrie catastali dei due cespiti oggetto di perizia non sono conformi allo stato di fatto, pertanto si dovrà presentare per ogni cespite una pratica PREGEO e una DOCFA all’Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

I presunti Costi: € 2.500,00

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € ---
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: € ---
 Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € ---

3. STORIA DEL BENE Particella 649 sub 1:

3.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 07/12/1984 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/2
2	OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/2

Note: Atto di compravendita del terreno particella n° 649, a firma del Notaio Antonio Pecoraro in data 07/12/1984, Repertorio n 11439 trascritto in data 04/01/1985 nn 189/171.

3.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 11/12/1981 al 07/12/1984			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/2
1	OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/2

Note: Atto di compravendita del terreno particella n° 649, a firma del Notaio Antonio Pecoraro in data 11/12/1981, Repertorio n 7527

3.3 Storia catastale:

Dal 09/11/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
73	649	1	2	A/7	2	10 vani	Totale: 209 m² Totale escluse aree scoperte**: 196 m²	Euro 981,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: contrada Adamo Corrici - Piano T-1

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 01/01/1994 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
73	649	1	2	A/7	2	10 vani		Euro 981,27	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Indirizzo: contrada Adamo Corrici - Piano T-1

Dal 13/05/1993 al 01/01/1994									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
73	649	1	2	A/7	2	10 vani		L. 2.000.000	<i>Variazione per ampliamento del 13/05/1993</i>
Indirizzo: contrada Adamo Corrici - Piano T-1									

Dal 01/01/1992 al 13/05/1993									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
73	649		2	A/7	1	9 vani		L. 1.530.000	<i>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</i>
Indirizzo: contrada Adamo Corrici - Piano T-1									

Dal 30/01/1989 al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
73	649		2	A/7	1	9 vani			Costituzione del 30/01/1989
Indirizzo: contrada Adamo Corrici - Piano T-1									

Note: Costituzione su particella terreni n 649, seminativo di classe 3

4. STORIA DEL BENE Particella 1147:

4.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 07/12/1984 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/2
2	OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/2

Note: Atto di compravendita del terreno particella n° 649, a firma del Notaio Antonio Pecoraro in data 07/12/1984, Repertorio n 11439 trascritto in data 04/01/1985 nn 189/171.

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 11/12/1981 al 07/12/1984			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/2
1	OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/2

Note: Atto di compravendita del terreno particella n° 649, a firma del Notaio Antonio Pecoraro in data 11/12/1981, Repertorio n 7527

4.3 Storia catastale:

Dal 09/11/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
73	1147		2	C/2	2	70 m ²	Totale: 171 m ²	Euro 187,99	<i>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>
Indirizzo: contrada Adamo Corrici n. snc - Piano T									

Dal 21/09/2007 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
73	1147		2	C/2	2	70 m ²		Euro 187,99	<i>Variazione nel classamento del 21/09/2007 pratica. AG0353914</i>
Indirizzo: contrada Adamo Corrici n. snc - Piano T									

Dal 17/11/2006 al 21/09/2007									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
73	1147		2	C/2	1	70 m ²		Euro 162,68	<i>Costituzione del 17/11/2006 pratica n. AG0162075</i>
Indirizzo: contrada Adamo Corrici - Piano T-1									

Dal 12/06/2003 al 17/11/2006								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
73	1147		-	Ente Urbano	11	80			Tipo mappale del 10/11/2006 pratica n. AG0156794

Note: Costituzione di fabbricato su particella terreni n 650

Dal 12/06/2003 a oggi							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
73	650		-	Soppresso				Tipo mappale del 10/11/2006 pratica n. AG0156794

Dal 11/12/1981 al 12/06/2003							Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
73	650		-	Semin Arbor I	11 80	Euro 5,48	Euro 2,13	Frazionamento del 11/12/1981

5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì in data 27/07/2022, per i cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti presso il Comune:

5.1 Concessione Edilizia in Sanatoria n 283/09 del 09/10/2009, rilasciata a omissis, *“l’opera oggetto della domanda di concessione edilizia in sanatoria consiste in due corpi di fabbrica, uno composto da un piano terra adibito ad abitazione (Edificio “A”), e l’altro composto da un piano terra (Edificio “B”) adibito a locale al servizio dell’abitazione...”*

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Uno dei quesiti previsti nella nomina del CTU è la redazione “dell’attestato di certificazione energetica per ogni fabbricato o unità abitativa“, a tal proposito il sottoscritto ha effettuato una prima ricerca di eventuale APE già presente realizzato, tramite il sito del CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) con esito negativo la visura APE. Al fine della redazione dell’APE necessita che la caldaia installata nel cespite in oggetto sia registrata al catasto energetico, pertanto il sottoscritto ha eseguito tramite il sito del CITE (Catasto impianti termici), con esito negativo la visura impianti. Durante il sopralluogo la caldaia era sprovvista di libretto impianto, obbligatorio per l’emissione dell’APE poiché il soggetto certificatore deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto d’impianto.

L’immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L’area di sedime dei cespiti oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 73 particella 649 e particella 1147, ricadono in zona omogenea “E1” Aree agricole normali - del P.R.G. vigente del comune di Canicattì.

8. Descrizione del cespite al punto A

Villa sita in Canicattì (Agrigento) via Rinazzi n° 70, censito al Catasto Fabbricati al foglio 73 mappale 649 sub 1 piano scantinato, terra e primo.

Coerenza con i confini: l’unità immobiliare in esame confina a nord con la via Rinazzi, a ovest con la particella 548, a est con la particella 591 e a sud con la particella 1147 (facente parte del pignoramento).

La villetta è rifinita in ogni sua parte è perimetrata da corte/giardino e si sviluppa su tre livelli: scantinato destinato a magazzino/deposito, piano terra e piano primo destinato a villa. Al piano terra troviamo una cucina, un soggiorno-pranzo, un wc, una camera da letto, una stanza studio, un corpo scala per l’accesso al piano primo, una veranda coperta nel lato nord e una nel lato sud. Quest’ultima la collega a un ambiente ove è ubicata una cucina e un soggiorno che si affaccia sulla piscina della particella 1147. Al piano primo troviamo tre camere da letto di cui due con balconcino e infine sono presenti nel piano due wc.

L’unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (esclusa corte e comprensiva di balconi) una superficie lorda di circa 349,10. L’altezza interna è media di ml 3,00.



Caratteristiche descrittive e calcolo delle superfici equivalenti:

	Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pian inte.	Deposito 2	Sup. netta	19,87	0,5	9,94
	Soggiorno pranzo	Sup. netta	34,90	1	34,90
	Studio	Sup. netta	11,37	1	11,37
	Cucina	Sup. netta	5,08	1	5,08
	ingresso	Sup. netta	6,88	1	6,88
Piano terra	ripostiglio	Sup. netta	1,50	1	1,50
	W.C.1	Sup. netta	5,17	1	5,17
	Camera letto 1	Sup. netta	12,86	1	12,86
	Veranda coperta 1	Sup. netta	49,14	0,9	44,23
	Veranda coperta 2	Sup. netta	21,84	0,9	19,66
	Cucina soggiorno	Sup. netta	35,25	1	35,25
	Corte giardino	Sup. netta	977,43	0,1	97,74
	Disimpegno	Sup. netta	9,27	1	9,27
	Camera letto 2	Sup. netta	17,15	1	17,15
	Balcone 1	Sup. netta	5,86	0,35	2,05
Piano Prima	W.C.2	Sup. netta	2,81	1	2,81
	Camera da letto 3	Sup. netta	9,79	1	9,79
	W.C.3	Sup. netta	7,42	1	7,42
	Camera da letto 4	Sup. netta	16,60	1	16,60
	Balcone 2	Sup. netta	5,86	0,35	2,05
		Sup. totale netta		1256,05	

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.

Copertura: tipologia: falda, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: buona.

Soffitto: materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetro camera, materiale: alluminio, protezione: oscuranti in alluminio, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica e marmo, condizioni: buone.

Porta di ingresso: tipologia: anta battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico: Sotto traccia, per dichiarazione della proprietario: l'impianto non è allacciato alla rete pubblica e i serbatoi di accumulo presenti vengono riempiti con autobotte.

Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

Citofono Tipologia: audio, condizioni: buone

9. Descrizione del cespite al punto B

C. mappale 1147 piano terra.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina a nord con la particella 649 (facente parte del pignoramento), a ovest con la particella 215, a sud con la particella 176 e a est con la particella 588.

Sulla particella 1147 insiste oltre ad una piscina interra di dimensioni cospicue, un fabbricato a servizio sia della piscina che della villa censita nella particella 649 (facente parte di questo lotto). Il fabbricato all'interno è suddiviso in due parti, una costituita da un magazzino e da un deposito in comunicazione tra di loro e una da un deposito e un wc.



L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (esclusa corte e piscina) una superficie lorda di circa 85,00 mq. L'altezza media interna è di ml 3,45 per l'ambiente indicato come magazzino e di ml 2,85 per i locali deposito.

Caratteristiche descrittive e calcolo delle superfici equivalenti:

	Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pia no terra	Magazzino	Sup. netta	44,43	0,5	22,22
	Deposito 1	Sup. netta	15,02	0,5	7,51
	W.C.	Sup. netta	3,20	1	3,20
	Deposito 2	Sup. netta	7,90	1	7,90
	Corte, giardino, piscina	Sup. netta	1094,88	0,1	109,49
	Sup. totale netta		1165,43		150,31

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: tipologia: portante in muratura, materiale: conci di tufo, condizioni: buone.

Cordoli: materiale: c.a., condizioni: buoni.

Copertura: tipologia: falda, materiale: legno. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetro camera, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: buone.

Porta di ingresso: tipologia: saracinesca, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico: Sotto traccia, per dichiarazione della proprietario: l'impianto non è allacciato alla rete pubblica e i serbatoi di accumulo presenti vengono riempiti con autobotte.

Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.





10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato per la piena proprietà dell'appartamento "V_{ap}" si è scelto il procedimenti pluri-parametrici di stima che fa riferimento al valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente che sintetizza tutti i contributi legati alle caratteristiche dell'immobile.

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m$$

dove

V_m = valore medio degli immobili similari;

K_i = prodotto dei coefficienti K₁, K₂, ... K_n legati alle caratteristiche dell'immobile.

S_m = superficie equivalente di mercato

Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima è stato fatto riferimento a osservatori dei valori immobiliari e intermediari della compravendita presenti nel territorio come OMI, agenzie immobiliari.

Dall'analisi del mercato immobiliare si è potuto ottenere:



Villa

V_{mab} Valore unitario medio

OMI	min	800,00	€/mq	max	970,00	€/mq
Agenzie immobiliari	min	600,00	€/mq	max	1050,00	€/mq
		Valore medio (Vmab)			855,00	€/mq

Al fine del calcolo del coefficiente **K_i** si sono tenuti conto di alcuni coefficienti:

a) K₁ Coefficienti estrinseche (caratteristiche di zona)								
posizionamento	zona centrale	1,05	semi centrale	1,00	periferica	0,98	degradato	0,95
urbanizzazione e arredo urbano			buono	1,05	medio	1,00	scarso	0,95
ceto sociale			alto	1,03	medio	1,00	degradato	0,97
scorci panoramici			si	1,07	no	1,00		
(0,98 X 0,95 X 1,03 X 1,00) =						0,959		
b) K₂ Coefficienti intrinseche (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)								
vetustà (anni):	meno di 5 anni	1,10	da 5 a 10 anni	1,05	a 10 a 20 anni	1,00	da 20 a 40 anni	0,95
tipologia			plurifamiliare	1,00	casa a schiera	1,03	casa singola	1,05
qualità edilizia			signorile	1,05	civile	1,03	normale	1,00
recinzione proprietà:			presente	1,02	assente	0,98		
piano:	piano terra o superiore con ascensore	1,00	assente 2° piano	0,98	assente 3° piano	0,90		
dimensioni:	tra mq 61 e 80	0,98	tra mq 81 e 100	1,00	mq 101 e 120	0,98	tra mq 121 e 150	0,95
impianto di riscaldamento autonomo:			presente	1,02	assente	0,98		
manutenzione:	ottimo	1,05	buono	1,03	normale	1,00	scadente	0,95
servizi igienici:			doppio	1,03	singolo	0,98		
veduta esterna:	panoramico	1,08	triplo	1,03	trada pubblica	0,95	cortile interno	0,90
(0,95 X 1,05 X 1,03 X 1,02 X 1,00 X 0,95 X 1,02 X 1,00 X 1,03 X 1,03) =						1,077		

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento "V_{ab}" per la piena proprietà è dato da:

$$V_{ab} = V_{mab} \cdot K_1 \cdot S_m$$

$$V_{ab} = 855,00 \text{ €/mq} \cdot (0,959 \cdot 1,077) \cdot 502,04 \text{ mq} = \text{€ 443.445,11}$$

dove **K_i** = prodotto tra i coefficienti **K₁** e **K₂**

Immobile	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
Villa	443.445,11 €	443.445,11 €

Riduzione del valore del 10% 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:

€ 44.344,51

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.450,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

10.2 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:

€ 390.650,60

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

