
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
doValue S.p.A.

N. Gen. Rep. **000127/17**

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Custode Giudiziario Dott.ssa Maria Bertolino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 557
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 347
C.F. DPSMRA64B11B602R- P.Iva 01926710847

con studio in Ravanusa (Agrigento) Corso Garibaldi n. 226
telefono: 0922 881188
cellulare: 328 1848069
fax: 0922 1836465
email: arch.mariodipasquali@libero.it

Beni in Agrigento (Agrigento) Cortile Lauricella civ. 2
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) Cortile Lauricella, civ. 2.
Composto da Alloggio al piano primo che comprende tre balconi, cucina, pranzo, bagno, wc, soggiorno e tre camere.
Da una comparazione tra la planimetria catastale e la situazione riscontrata sui luoghi ci si può accorgere di una maggiore consistenza dell'abitazione attuale rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (cfr. All. A2).
Di tale maggior consistenza, costituita da circa 24 mq di superficie coperta e 26 mq di spazi esterni, non è dimostrata la titolarità in capo ai debitori. L'argomento è stato approfondito nella relazione depositata in data 05.11.2021 che qui si intende integralmente richiamata.
Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **143**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata ad "A+B", foglio 142 mappale 2632 subalterno 2, categoria A/4, classe 6, superficie catastale 75mq, composto da vani 4, posto al piano 1, - rendita: 179,73.
Coerenze: Via A. Restivo a Sud, Cortile Lauricella ad Est e Nord, altri immobili ad Ovest e Nord.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile ha una prestazione energetica corrispondente alla Classe Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica di cui in "All. H");

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato in Agrigento nel Cortile Lauricella. Fa parte di maggior edificio di antica fattura, costituito da tre elevazioni fuori terra di cui una in parte seminterrata. L'edificio è stato di recente oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (Cfr. All. E3).

Caratteristiche zona:	Centro Storico (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; le attrazioni storiche presenti sono: chiesa di Santa Maria dei Greci, chiesa di Santo Spirito e Duomo..
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,9), tangenziale (1), ferrovia (0,9), superstrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore in qualità di proprietario del bene.

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 concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. - PALERMO, contro "A+B"**, con atto iscritto a Agrigento in data 05/01/2007 ai nn. 360/72.

importo ipoteca: € 135.000,00

importo capitale: € 90.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto del 2016 (opposto dai debitori) e successiva sentenza n. 549 del 29.03.2017 a favore di Unicredit SpA e per essa doBank SpA contro "A+B" a firma di Unep - TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 01/06/2017 trascritto a AGRIGENTO in data 19/06/2017 ai nn. 9615/8101

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 conformazione planimetrica (considerata al netto dell'ampliamento di cui si è detto nel paragrafo 1) rilevata al momento del sopralluogo presenta una distribuzione degli ambienti leggermente differente da quella rappresentata nella planimetria catastale, unico documento in grado di descrivere uno stato dei luoghi antecedente all'attuale.

Tali differenze sono riscontrabili nella planimetria di raffronto allegata sub A1 (cfr. All. A1).

Le variazioni intervenute potrebbero essere regolarizzate previo il pagamento, previsto in caso di avvenuta omessa comunicazione di inizio lavori, di una sanzione amministrativa; regolarizzabili mediante pagamento della sanzione ex art. 3 c. 5 della L.R. 16/2016.

sanzione amministrativa: €1.000,00

oneri tecnico: €800,00

Oneri totali: €1.800,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) La planimetria catastale presenta una distribuzione degli ambienti diversa da quella rilevata al momento del sopralluogo.

b) Esiste, inoltre, una non esatta corrispondenza tra la giacitura dell'immobile e la suddivisione particellare della mappa catastale. La giacitura dell'immobile insiste, infatti, sulle particelle 2633, 2634 e 2632 (cfr. All. C2). regolarizzabili mediante:

a) variazione docfa con aggiornamento delle planimetrie;

b) bonifica degli identificativi catastali.

pratica docfa completa di onorari: €700,00

Oneri totali: €700,00

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 E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"A" e "B" per 1000/1000 proprietari dal 05/01/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pusateri in data 07/12/2006 ai nn. 118.803/26.147 trascritto a Agrigento in data 05/01/2007 ai nn. 359/286.

Con il suddetto titolo, "A" e "B" acquistavano da "C" e "D" l'immobile in oggetto.

6.2 Precedenti proprietari:

"C" e "D" per 1000/1000 proprietari da data antecedente il ventennio al 05/01/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio G. Fanara in data 10/08/1998 trascritto a Agrigento in data 26/08/1998 ai nn. 13880/12542.

Con il suddetto titolo, "C" e "D" acquistavano da "E"+3 l'immobile in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato costruito prima del 1942 come può evincersi dalla data riportata sulla planimetria catastale (cfr. all. C2) redatta nel 1939.

P.E. n. 176/2010 per lavori di Manutenzione straordinaria intestata a "A+B". Autorizzazione edilizia presentata in data 05/03/2010- n. prot. 13879 rilasciata in data 15/11/2010- n. prot. 419 (All. E3).

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) Cortile Lauricella civ. 2.

Composto da Alloggio al piano primo che comprende tre balconi, cucina, pranzo, bagno, wc, soggiorno e tre camere.

Da una comparazione tra la planimetria catastale e la situazione riscontrata sui luoghi ci si può accorgere di una maggiore consistenza dell'abitazione attuale rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (cfr. paragrafo n. 1).

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **143**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata ad "A+B" foglio 142, mappale 2632 subalterno 2, categoria A/4, classe 6, superficie catastale 75mq, composto da vani 4, posto al piano 1, - rendita: 179,73.

Coerenze: Via A. Restivo a Sud, Cortile Lauricella ad Est e Nord, altri immobili ad Ovest e Nord.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1942.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da 2,90-3,10 m.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile ha una prestazione energetica corrispondente alla Classe Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in "All. H");

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Consiglio comunale n. 18 dell'1/02/2012: "Preso atto del Piano Regolatore Generale, delle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche e correzioni apportate dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente giusto Decreto di approvazione del Dirigente Generale n. 1106 del 28 ottobre 2009, pubblicato nella GURS n. 60 del 24 dicembre 2009 e successivi Decreti n. 459/2010, n. 760/2010 e n. 538/2011" l'immobile è identificato nella zona ZONA_A1-CENTRO STORICO -

Norme tecniche ed indici: NTA (Artt: Art. 27 - Zona A1 - Centro antico di Agrigento)

(...) Al fine di ricollocare nel Centro Storico un certo numero di residenti, nei settori individuati dal Piano Particolareggiato saranno consentiti interventi di consolidamento statico, adeguamento funzionale delle reti e dei servizi tecnologici, opere di ristrutturazione edilizia con limitati aumenti di superficie (in ogni caso contenuti entro la sagoma e la cubatura esistenti), cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche originarie, interventi di adeguamento agli standard di legge e alla normativa edilizia.

Comunque, le attività edificatorie saranno consentite nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato in corso di approvazione, esteso all'intero Ambito indicato nella Tav. di Zonizzazione 1:10.000 e dovranno essere sottoposte al parere preventivo della Soprintendenza di Agrigento.

In attesa della Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo di cui alla legge n. 457/78; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riqualificazione e recupero dei contenitori edilizi per funzioni legate ad attività di formazione, tempo libero, e università (Cfr. All. E1).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup. reale netta	10,10	1,00	10,10
cucina	Sup. reale netta	18,14	1,00	18,14
balconi	Sup. reale netta	4,40	0,25	1,10
bagno	Sup. reale netta	3,11	1,00	3,11
wc	Sup. reale netta	2,55	1,00	2,55
disimpegno	Sup. reale netta	4,70	1,00	4,70
pranzo	Sup. reale netta	8,79	1,00	8,79
disimpegno	Sup. reale netta	10,23	0,15	1,53
camera	Sup. reale netta	10,46	1,00	10,46
camera	Sup. reale netta	17,05	1,00	17,05
pertinenza	Sup. reale netta	6,86	0,25	1,72
murature e rampa di accesso	Sup. reale netta	46,61	1,00	46,61
	Sup. reale netta	143,00		125,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Solai: tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: lastre lapidee su gattoni in acciaio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di elementi lapidei (calcareniti), coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di gress o simile, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: intonaco di cemento con finitura a gesso, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio rivestita in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: piastrelle di terracotta industriale, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è proceduto con il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tenessero conto di determinate caratteristiche specifiche (posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, comfort termico, vetustà, etc.) si è pervenuti a determinarne il più probabile valore di mercato illustrato in tabella. Entrando nel dettaglio del calcolo delle superfici commerciali, è stato adottato un coefficiente correttivo pari a 0,25 relativamente alla superficie dei balconi ed un coefficiente pari a 0,25 per la superficie esterna posta al limite NO indicata nella planimetria catastale come "cucina" e nella planimetria di rilievo (cfr. All. A1) come "pertinenza".

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.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	143	€79.291,48	€79.291,48

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€7.929,15
- Riduzione monetaria: bonifica vasca cemento-amianto	€500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€2.500,00
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: **€70.862,33**

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: **€68.362,33**

Relazione lotto 001 creata in data 24/01/2022
Codice documento: E002-17-000127-001

il perito
Arch. Mario Di Pasquali

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Dott.ssa Maria Bertolino
Perito: Arch. Mario Di Pasquali