

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 36/2020

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Vitalba Pipitone

Creditore procedente

Contro

LOTTO 3

ELABORATO PERITALE

Immobile destinato a uffici sito in Favara via Della Repubblica n° 21
censito al Catasto Fabbricati al
foglio 68 mappale 2385 sub 5 piano primo

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti





Beni in Favara (Agrigento) via Della Repubblica n° 21 Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Appartamento destinato ad uffici sito in Favara (Agrigento), ad angolo tra la via Della Repubblica n° 21 e via Vittorio Bachelet, censito al Catasto Fabbricati al foglio 38 mappale 2385 sub 8, piano primo. Il cespite si trova a nord-ovest della città di Favara ed è composto di un appartamento destinato ad uffici, rifinito in ogni sua parte, posto al primo piano di un immobile sprovvisto di ascensore. Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da quattro livelli fuori terra con ingresso principale da via Della Repubblica n° 21. Il condominio è composto da quattro unità immobiliari di cui una con destinazione a civile abitazione, due ad ufficio e una in corso di costruzione. L'accesso al condominio è solo pedonale poiché confina direttamente con via pubblica. Coerenza con i confini: l'unità immobiliare accessibile tramite copro di scala comune condominiale comune a tutti i sub e occupa l'intero piano primo, pertanto, confina con il piano sottostante censito al sub 7 e con il piano sovrastante sub 5. L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) di circa mq 220,50 con altezza interna di ml 3,00.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto dei Fabbricati Comune di Favara									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
38	2385	8	1		A/2	5	7 vani	Totale: 180 m ² Totale escluse aree scoperte**: 171 m ²	Euro 469,98

** 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: periferico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (1)

STATO DI POSSESSO:

Il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare è occupato da.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

2.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

2.2.1 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di XXX, con sede in XXX, contro XXX

con verbale di pignoramento immobiliare del 06/02/2020 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n 296/2020, trascritto il 24/02/2020 ai nn. 4490/2100.

2.2.2 Altre trascrizioni: **Nessuna**

2.2.3 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

2.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

2.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare facente parte del lotto n 3, è presente agli atti una Concessione Edilizia in Sanatoria n 228/2007 del 03/03/2007.

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

a. La destinazione d'uso del cespite indicato in concessione edilizia in sanatoria è di un appartamento per civile abitazione con indicazione nei vari vani riferito ad esso (salone, letto, cucina, ecc..), mentre durante il sopralluogo di rito, il bene è destinato a uffici. Il cambio di destinazione è stato effettuato senza la realizzazione di opere murarie.

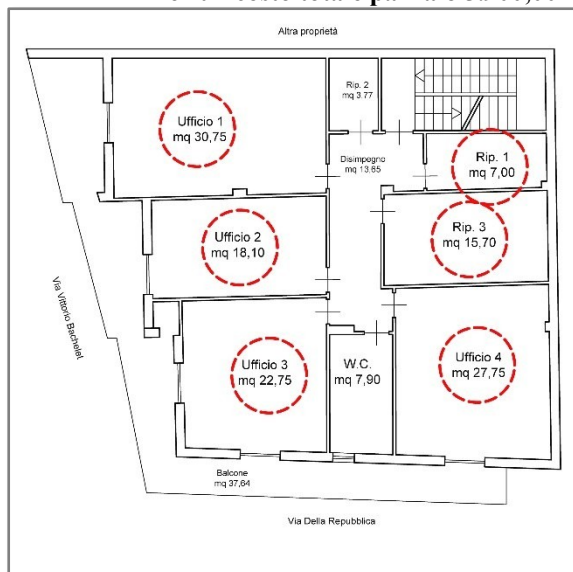
Considerato la difformità, si ritiene che l'abuso commesso sia compatibile con la disciplina urbanistica oggi vigente nel Comune di Favara.

Le modifiche effettuate all'interno dell'unità immobiliare rientrano tra gli interventi sanabili ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001.

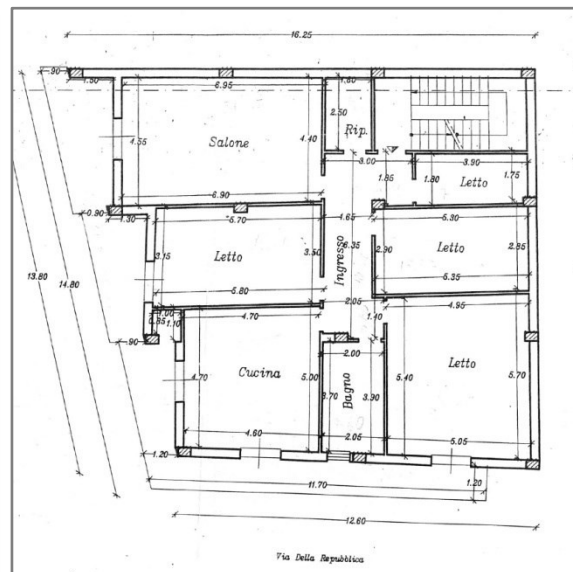
Costi per la regolarizzazione:

- Oneri e sanzioni amministrative pari a: € 4.400,00
- Presunte spese tecniche pari a: € 1.500,00

Per un costo totale pari a € 5.900,00



Pianta piano secondo – rilievo geometrico del 07/07/2022



“Pianta piano primo e secondo” – Concessione edilizia in sanatoria n 228/2007

2.3.2 Conformità catastale:

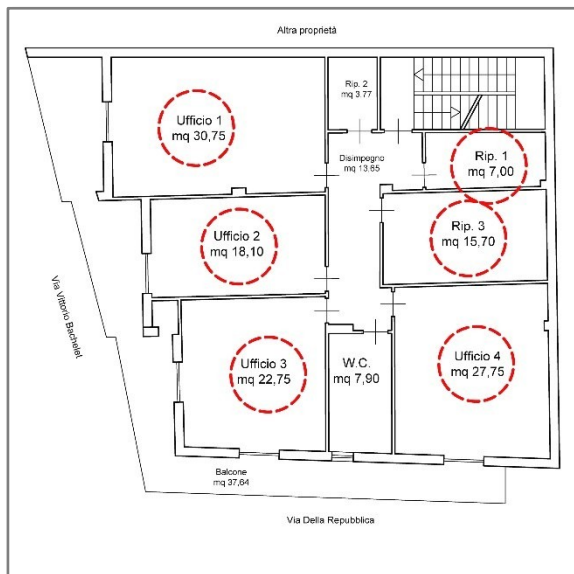
Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per i cespiti in esame, evidenzia la non conformità catastale.

Per il corpo identificato con la particella 2385 sub 8, dalla sovrapposizione della planimetria catastale, con data di presentazione 08/06/2009, con il rilievo geometrico effettuato dal sottoscritto CTU durante la fase di sopralluogo risulta:

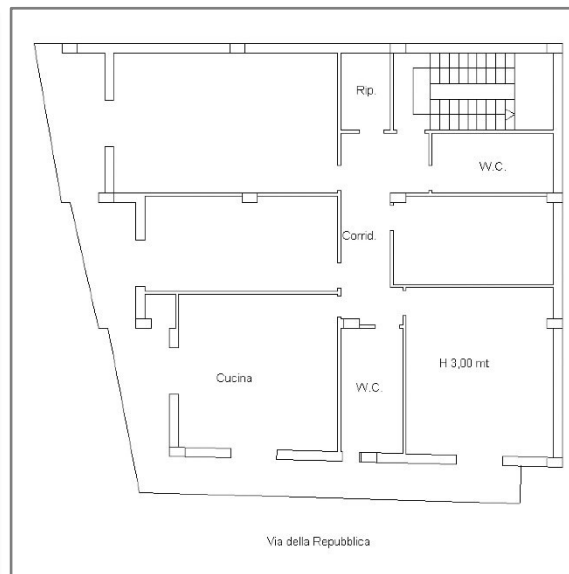
- a. Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a uffici e studi privati categoria A/10 (Unità immobiliari destinati ad attività professionali). Tale anomalia si evidenzia, oltre alla categoria catastale che attualmente il bene è censito in A/2, dalla destinazione dei vari ambienti con l'indicazione in planimetria catastale di cucina e camere e un secondo wc. Di fatto la cucina è stata trasformata in ufficio come le camere e il secondo wc in ripostiglio,

La planimetria catastale del cespite oggetto di perizia non è conforme allo stato di fatto, pertanto si dovrà presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

I presunti Costi: € 500,00



Pianta piano secondo – rilievo geometrico del 07/07/2022



Pianta piano primo – planimetria catastale del 08/06/2008

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: nessuna

4. STORIA DEL BENE:

4.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 03/06/2009 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Fanara in data 03/06/2009, Repertorio n 32571/12956 trascritto in data 20/06/2009 nn 16530/12968.

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 05/03/2004 al 03/06/2009			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Maria Nipote in data 05/03/2004, Repertorio n 32182 trascritto in data 10/03/2004 nn 5712/4528.

Proprietario dal 17/08/1997 al 05/03/2004			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà per 20/30
2			Proprietà per 2/30
3			Proprietà per 2/30
4			Proprietà per 2/30
5			Proprietà per 2/30
6			Proprietà per 2/30

Note: XXX, acquistano in comunione legale dei beni con compravendita, terreno su cui è stato edificato l'immobile particella 111/b, a firma del Notaio Vincenzo Ferrara in data 05/02/1974, Repertorio n 10186 trascritto in data 15/02/1974 nn 4493/4195. Per la successione ereditaria in morte del sig XXX e denuncia di successione n 5/752, trascritta il 11/02/2002 ai nn. 2491/2280, XXX riceve la quota di 5/30 e i rispettivi figli XXX ricevono ciascuna la quota di proprietà pari a 2/30.

4.3 Storia catastale:

Dal 15/06/2021 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
38	2385	8	1	A/2	5	7 vani	Totale: 180 m ² Totale escluse aree scoperte**: 171 m ²	Euro 469,98	Variazione del 15/06/2021 allineamento automatico della zona censuaria a seguito della VCT del 04/01/2020 L.R. del 14/12/2019 n. 25
Indirizzo: via Della Repubblica n. 21 - Piano 1									
Dal 09/11/2015 al 15/06/2021									Catasto dei Fabbricati
38	2385	8		A/2	5	7 vani	Totale: 180 m ² Totale escluse aree scoperte**: 171 m ²	Euro 469,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: via Della Repubblica n. 21 - Piano 1									
Dal 11/09/2009 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
38	2385	8		A/2	5	7 vani		Euro 469,98	Variazione nel classamento del 11/09/2009 pratica n. ag0281420
Indirizzo: via Della Repubblica n. 21 - Piano 1									
Dal 08/06/2009 al 11/09/2009									Catasto dei Fabbricati
38	2385	8		A/2	3	7 vani		Euro 339,83	Variazione della destinazione del 08/06/2009 pratica n. ag0191844 da ufficio-abitazione
Indirizzo: via Della Repubblica n. 21 - Piano 1									
Dal 03/6/2008 al 08/06/2009									Catasto dei Fabbricati
38	2385	6		A/10	4	7 vani		Euro 805,00	Variazione nel classamento del 03/06/2008 pratica n. ag0168203 variazione di classamento
Indirizzo: via Della Repubblica n. 21 - Piano 1									
Dal 12/02/2008 al 03/6/2008									Catasto dei Fabbricati
38	2385	6		A/10	2	7 vani		Euro 1.120,00	Variazione della destinazione del 12/02/2008 pratica n. ag0045457 appartamento a ufficio
Indirizzo: via Della Repubblica n. 21 - Piano 1									
Dal 01/01/1992 al 12/02/2008									Catasto dei Fabbricati
38	2385	3		A/2	4	7,5 vani		Euro 426,08	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: via Bachelet - Piano 1									
Dal 18/07/1988 al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
38	2385	3		A/2	4	7,5 vani		Euro 0,74	Costituzione del 18/07/1988 (n. 62.1/1988)
Indirizzo: via Bachelet - Piano 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).

5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara con nota protocollo n 32231 del 01/08/2022, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti presso il Comune:

5.1 Concessione Edilizia in Sanatoria n 228/2007 del 03/03/2007, pratica edilizia n 1453/A, rilasciata a XXX, per la domanda di sanatoria edilizia presentata il 30/09/1986 prot. int. N° 22688 intestata a XXXX, per le opere abusivamente eseguite in Via Della Repubblica consistenti in piano terra (foglio 38 particella 2385 sub 2 con destinazione magazzino), piano primo (foglio 38 particella 2385 sub 3 con destinazione appartamento) e piano secondo (foglio 38 particella 2385 sub 4 con destinazione appartamento).

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica (iscritto all'elenco Regionale dei certificatori al n 3433) per l'unità immobiliare destinata ad abitazione oggetto di Esecuzione forzata, e in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione è stata attribuita la classe 'B' di efficienza energetica e con una Prestazione Energetica pari a: EP_{gl,nrem} = 533,71 kWh/m² anno. Una copia dell'APE è stata trasmessa telematicamente al www.apesicilia.enea.it (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana in data 17/02/2023 con l'attribuzione del codice identificativo 20230217-084017-82666.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 38 particella 2385, ricade in zona omogenea B2 "tessuti urbani completati e/o in via di completamento" - del P.R.G. vigente del comune di Favara.



8. Descrizione del cespite al punto A



Il cespite si trova a nord-ovest della città di Favara ed è composto da un appartamento destinato a ufficio, rifinito in ogni sua parte, posto al primo piano di un immobile sprovvisto di ascensore. L'appartamento si affaccia su due lati su via pubblica e due lati ciechi su altre proprietà.

L'appartamento si sviluppa nell'intero piano primo del corpo di fabbrica ed è composto da quattro stanze destinate ad ufficio, un wc, due rispostigli, un archivio e un disimpegno, oltre a un balcone che lo perimetra sui due lati prospicienti le vie pubbliche.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) di circa mq 220,50 con altezza interna di ml 3,00.

Per quanto riguarda le finiture, portoncino in legno, porte interne in legno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle con cassonetto non coibentato; le pareti e i soffitti sono intonacati con gesso e tinteggiate; pavimenti con piastrelle in ceramica; Il bagno è completo dei sanitari in ceramica ed è presente una vasca da bagno.

L'impianto di riscaldamento è assente.



Caratteristiche descrittive:



	Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano primo	Ufficio 1	Sup. netta	26,48	1	26,48
	Ufficio 2	Sup. netta	38,52	1	38,52
	Ufficio 3	Sup. netta	5,08	1	5,08
	Ufficio 4	Sup. netta	22,46	1	22,46
	Ripostiglio 1	Sup. netta	4,27	1	4,27
	Ripostiglio 2	Sup. netta	7,62	1	7,62
	Ripostiglio 3	Sup. netta	9,80	1	9,80
	W.C.	Sup. netta	12,10	1	12,10
	Disimpegno	Sup. netta	13,65	1	13,65
	Balcone 1	Sup. netta	37,64	0,25	9,41
		Sup. totale netta		177,62	

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., senza ascensore, condizioni: buone.
Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.
Copertura: tipologia: falda, materiale: tipo isopan condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Parete esterna:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: con polistirene da 4 cm, condizione: buone.
Soffitto: materiale: intonaco di gesso, condizioni: ottime.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetro camera, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in plastica con motorino, condizioni: ottime.
Pavim. Interna: materiale: cotto, condizioni: ottime.
Porta di ingresso: tipologia: anta battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

- Idrico:* Sotto traccia. Per dichiarazione del Sig. Alba Antonio, il cespite è provvisto di cisterna di accumulo idrico condominiale di circa 15.000 litri, posta interrata al piano terra in altro sub.
Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.
Citofono Tipologia: audio, condizioni: buone.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

AI fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento al valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima si fa riferimento a osservatori dei valori immobiliari e intermediari della compravendita presenti nel territorio come OMI, agenzie immobiliari operanti nel territorio di Favara, eseguendo una ricerca di valori di mercato d'immobili similari nella zona ove è ubicato il cespite oggetto di stima.



Uffici

V_{mab} Valore unitario medio

Agenzia immobiliare (medio)	min 500,00 €/mq	max 750,00 €/mq	Valore medio (V_{mab}) 625,00 €/mq
-----------------------------	-----------------	-----------------	---

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

a) K₁ Coefficienti estrinseche (caratteristiche di zona)				
posizionamento	zona centrale 1,03	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 1,03	no 1,00	
(1,00 X 1,00 X 1,00 X 1,00) =				1,000
b) K₂ Coefficienti intrinseche (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)				
vetustà (anni):	meno di 5 anni 1,10	da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1,00	da 20 a 40 anni 0,98
tipologia		plurifamiliare 1,00	casa a schiera 1,03	casa singola 1,05
qualità edilizia		signorile 1,05	civile 1,03	normale 1,00
area condominiale:		presente 1,02	assente 1,00	
piano:	piano terra o superiore con ascensore 1,00		assente 1° piano 0,98	assente 3° piano 0,90
dimensioni:	tra mq 61 e 80 0,98	tra mq 81 e 100 1,00	tra mq 101 e 120 0,98	tra mq 121 e 150 0,98
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:	tre o più 1,03	due 1,00	uno 0,99	
veduta esterna:	panoramico 1,08	doppia 1,03	strada pubblica 0,95	cortile interno 0,90
(0,98 X 1,00 X 1,00 X 1,00 X 0,98 X 0,98 X 0,98 X 1,00 X 0,99 X 1,03) =				0,941

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento "ad" per la piena proprietà è dato da:

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

$$V_{ab} = 625,00 \text{ €/mq} \cdot (1,000 \cdot 0,941) \cdot 149,39 \text{ mq} = \text{€ 87.816,93}$$

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K_1 e K_2

Immobile	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
Appartamento	87.816,93 €	87.816,93 €

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:

€ 8.781,69

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.400,00

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:

€ 72.635,24

