
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione
contro

~~ANNO 2013/14~~

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Canicatti

N. Gen. Rep. 000154/19

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Custode Giudiziario Avv. Cristina Broccio

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. MNCINGL65S16B0020 - P.Iva 01743510842

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123
telefono: 0922879488

fax: 0922879488
email: angelo.monachello@virgilio.it

**Beni in Canicatti' (Agrigento) via Giudice Antonino Saetta
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) via Giudice Antonino Saetta.

Composto da un ingresso che immette in un corridoio da dove si accede alla cucina-pranzo, al soggiorno, a due camere da letto, a due wc e un ripostiglio. Un balcone veranda si apre lungo il prospetto nord di via Giudice Saetta. L'unità immobiliare si trova al quarto piano, salendo le scale lato destro. L'appartamento nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione (foto dalla n°1 alla n°8).

Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 128,62

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ~~FRANCESCO~~, nata a ~~...~~ il ~~...~~ c.f. ~~...~~, proprietà superficaria per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI; Comune di Canicatti con sede in Canicatti c.f. 00179660840, proprietà per l'area foglio 66 mappale 900 subalterno 10, categoria A/2, classe 4, superficie catastale totale: 139 mq., Totale escluse aree scoperte: 131 mq., composto da vani 6,5 vani, posto al piano quarto, - rendita: €. 570,68, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1 Coerenze: l'appartamento confina ad est ed ad ovest con altra ditta, a nord ed a sud con spazio condominiale di pertinenza.

Note: (allegato n°12)

Istrumento (atto pubblico) del 22/09/2005 nota presentata con modello Unico in atti dal 05/10/2005 Repertorio n.51870, Rogante: Abbruscato Salvatore, Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia (n. 16528.1/2005)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A, B)

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "C3.2" (area interessate dal P.E.E.P.) dell'abitato del Comune di Canicatti. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, etc. A circa 3 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 640 in direzione Agrigento. Nelle immediate vicinanze troviamo l'Ospedale, negozi al dettaglio, attività commerciali di vario genere ed Istituti Scolastici. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

(satellitare)

I beni in perizia, sono un appartamento posto al quarto piano, interessato dalla presente procedura esecutiva. Le unità immobiliari de quo prospettano su di un'area di pertinenza dello stabile recintata ed asfaltata, con airole ben curate. Gli immobili fanno parte di un fabbricato edificato tra la fine degli anni "90 ed i primi anni del 2000, libero da tutti i lati. Il Condominio è composto da sei elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Giudice Saetta. L'intero fabbricato, si presenta in ottime condizioni ed è dotato di ascensore, il vano scala a rampe parallele è posto all'interno ed è munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (scarso), supermercato (buono), cinema (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Canicatti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (2 km).

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Cristina Broccio
Perito: Geom. Angelo Monachello

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ~~.....~~ e ~~.....~~ in qualità di proprietario del bene.
Alla data del sopralluogo del C.T.U., l'Appartamento risultava occupato dagli esecutati, che costituisce la loro abitazione principale, nonché dimora abituale e che ne detiene la residenza anagrafica del nucleo familiare come risulta all'Anagrafe del Comune di Canicatti.

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 Atto di Concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 21-02-2002 a favore di IRCAC ISTITUTO REGIONALE PER IL CREDITO ALLA COOPERAZIONE, CON SEDE IN PALERMO (C.F. 00549700821), contro Società Cooperativa ~~.....~~, a firma di notaio Abbruscato Salvatore, da Licata in data 15/12/1998 ai nn. 21968, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 11/12/2001 ai nn. 20882/1494 importo ipoteca: €3.054.326,10 e in ripetizione

(allegato di cancelleria)

In ripetizione

-in data 5-01-2002 ai nn. 223/9

-in data 23-05-2002 ai nn. 9193/826

a) atto di quietanza e rettifica di mutuo rep. 24259, da me notaio ricevuto in data 21/12/2000, registrato in Palermo l'8 gennaio 2001 n.219 nonché da:

b) contratto definitivo di mutuo rep. n.27902, da me notaio ricevuto in data 16-04-2004, registrato in Palermo il 3-05-2004 al n. 2104 ed infine da

c) contratto di frazionamento post-definitivo di mutuo rep. 29046 da me notaio ricevuto in data 13-04-2005, registrato in Palermo il 28-04-2005 al n. 1888

In forza di questi ultimi due contratti le menzionate ipoteche sono state rispettivamente annotate:

-la prima (n.1494 reg.part.):

-in data 23 giugno 2004 ai nn. 15940/675(quietanza e conferma) e

-in data 16 giugno 2005 al n. 14657/1245 (frazionamento in quota);

-la seconda (n.9 reg. part.):

-in data 16 giugno 2005 ai nn. 14658/1246 (frazionamento e quota);

-la terza (n.826 reg.part.):

-in data 23 giugno 2004 ai nn. 15941/676 (quietanza e conferma) e

-in data 16 giugno 2005 ai nn. 14659/1247 (frazionamento in quota).

Di tale mutuo i coniugi ~~.....~~ E ~~.....~~, NEL CONTESTO DELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE REP. N. 51870 DEL 22 SETTEMBRE 2005, accollarono una quota capitale di originari euro 68.493,77.

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicatti in via Giudice Saetta snc, individuato al N.C.E.U. di Canicatti al fg. 66 part.lla 900 sub 10, posto al piano quarto;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di IRCAC ISTITUTO REGIONALE PER IL CREDITO ALLA COOPERAZIONE, con sede in Palermo (c.f. 00549700821 contro ~~.....~~ nata a ~~.....~~ il ~~.....~~ c.f. ~~.....~~, diritto di proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni e ~~.....~~ nato a ~~.....~~ il ~~.....~~ c.f. ~~.....~~, diritto di proprietà per 500/1000 in regime di comunione

legale dei beni a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 19/10/2019 ai nn. 2177/2019 di rep. trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 30/10/2019 ai nn. 17800 reg.part. e nn. 15195 reg. gen.

Si fa presente che nel sopraccitato pignoramento è indicato erroneamente il diritto di piena proprietà anziché per il diritto di proprietà superficciaria (Allegato di cancelleria e relazione notarile).

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì in via Giudice Saetta snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 66 part.IIa 900 sub 10, posto al piano quarto;

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: ***Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento della cucina all'interno del soggiorno e nella realizzazione di un bagno nel vecchio vano cucina.***

Regolarizzabili mediante Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 36 del DPR n.380/01 (ex art. 13 della L. 47/85) Presentazione di una SCIA in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, che consistono nell'aver spostato la cucina nel locale soggiorno e il wc al posto della cucina. **(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°14 e planimetria catastale allegato n°13).**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, nonché la C.E. n. 92/2002, si evince che l'immobile presenta le succitate difformità.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì in via Giudice Saetta snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 66 part.IIa 900 sub 10, posto al piano quarto;

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua configurazione catastale (planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°14 e planimetria catastale allegato n°13)***

L'unica variazione consiste nell'aver utilizzato il vano soggiorno come cucina pranzo ed il vano cucina è stato trasformato in wc. rientra nella casistica prevista dalla circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio. Vista la circolare 2/2010 del 09 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio, che fornisce chiarimenti sugli obblighi introdotti dal **comma 14, dell'art. 19 del D.L. 78/2010**. Visto quanto in essa precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita; la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita.

In questo caso si ritiene opportuno **non procedere** alla stesura della regolarizzazione catastale con pratica Docfa in Variazione perché si tratta di una difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì in via Giudice Saetta snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 66 part.IIa 900 sub 10, posto al piano

quarto;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
pur trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

~~_____~~, nata a ~~_____~~ il ~~_____~~ c.f. ~~_____~~, proprietaria superficaria per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni con ~~_____~~, nato a ~~_____~~ il ~~_____~~ c.f. ~~_____~~, proprietaria superficaria per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni. proprietario dal 22/09/2005 ad oggi in forza di atto di assegnazione di alloggi ai soci a firma di notaio Salvatore Abbruscato, da Canicatti in data 22/09/2005 ai nn. 51870 di rep. e n. 14890 di racc. registrato a Canicatti in data 29/09/2005 ai nn. 1648, serie 1T trascritto alla Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/10/2005 ai nn. 25336/25345 (allegato n°01) Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicatti in via Giudice Saetta snc, individuato al N.C.E.U. di Canicatti al fg. 66 part.Ila 900 sub 10, posto al piano quarto;

6.2 Precedenti proprietari:

~~_____~~ con sede in Canicatti, c.f. ~~_____~~ proprietaria superficaria 1000/1000 e ~~_____~~ con sede in Canicatti proprietaria per l'area proprietario da data antecedente il ventennio al 22/09/2005 in forza di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a firma di notaio Antonino Pecoraro da Canicatti in data 19/11/1999 ai nn. 45076 di rep. registrato a Canicatti in data 03/12/1999 ai nn. 1596, volume S1; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 17/12/1999 ai nn. 21691/19084 (allegato di cancelleria) Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Cannarozzo, individuato in Catasto Terreni al fg. 66 part.Ile 220, 346, 335, 421, 383, 389, 397, 375, 429, 357 e 367

~~_____~~ con sede in Canicatti, c.f. ~~_____~~ proprietaria superficaria 1000/1000 e ~~_____~~ con sede in Canicatti proprietaria per l'area proprietario da data antecedente il ventennio al 22/09/2005 in forza di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a firma di notaio Antonino Pecoraro da Canicatti in data 14/03/1997 ai nn. 35470 di rep. registrato a Canicatti in data 02/04/1997 ai nn. 593, volume S1, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 09/04/1997 ai nn. 5593/5020 (allegato di cancelleria) Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Cannarozzo, individuato in Catasto Terreni al fg. 66 part.Ile 220, 346, 335, 421, 383, 389, 397, 375, 429, 357 e 367

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 45/1997 per lavori di costruzione di n°20 alloggi sociali ai sensi dell'art.1 della L.R.n.79-75 e succ. modifiche ed integrazioni, all'interno del PEEP lotto "L3".
Intestata alla ~~_____~~, con sede a Canicatti, in via ~~_____~~, in persona del Presidente e legale rappresentante ~~_____~~.
Concessione Edilizia presentata in data 27/02/1997 rilasciata in data 09/01/1998- n. prot. avente C.E. n. 80/97.
L'ufficio Tecnico del Comune di Canicatti in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 11-01-2021 prot. n°887, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".
(allegato n°2 e 3)
Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Cannarozzo, individuato in Catasto Terreni al fg. 66 part.Ile 220, 346, 335, 421, 383, 389, 397, 375, 429, 357 e 367

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Cristina Broccio
Perito: Geom. Angelo Monachello

P.E. n. 146/1999 per lavori di variante alla C.E. 80/97 per la costruzione di n°20 alloggi sociali ai sensi dell'art.1 della L.R.n.79-75 e succ. modifiche ed integrazioni, all'interno del PEEP lotto "L3".

Intestata a Cooperativa Edilizia a.r.l. " [redacted] ", con sede a Canicatti, in via [redacted] n. [redacted], in persona del Presidente e legale rappresentante [redacted].

Concessione Edilizia in Variante presentata in data 07/12/1999 rilasciata in data 16/06/2000- n. prot. avente C.E. in Variante n.78/2000.

L'ufficio Tecnico del Comune di Canicatti in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 11-01-2021 prot. n°887, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".
(allegato n°2 e 4)

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Cannarozzo, individuato in Catasto Terreni al fg. 66 part.lla 220, 346, 335, 421, 383, 389, 397, 375, 429, 357 e 367

P.E. n. 91/2002 per lavori di variante alla C.E. 80/97 e 78/00 per la costruzione di n°20 alloggi sociali ai sensi dell'art.1 della L.R.n.79-75 e succ. modifiche ed integrazioni, all'interno del PEEP lotto "L3".

Intestata a Cooperativa Edilizia a.r.l. " [redacted] ", con sede a Canicatti, in via [redacted] n. [redacted], in persona del Presidente e legale rappresentante [redacted].

Concessione Edilizia in Variante presentata in data 06/06/2002 rilasciata in data 30/12/2002- n. prot. avente C.E. in Variante n.92/2002.

L'ufficio Tecnico del Comune di Canicatti in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 11-01-2021 prot. n°887, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".
(allegato n°2 e 5)

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in c.da Cannarozzo, individuato in Catasto Terreni al fg. 66 part.lla 220, 346, 335, 421, 383, 389, 397, 375, 429, 357 e 367

Descrizione appartamento di cui al punto A

Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 per anni 84 (di cui restanti 100) di appartamento sito in Canicatti (Agrigento) via Giudice Antonino Saetta.

Composto da un ingresso che immette in un corridoio da dove si accede alla cucina-pranzo, al soggiorno, a due camere da letto, a due wc e un ripostiglio. Un balcone veranda si apre lungo il prospetto nord di via Giudice Saetta. L'unità immobiliare si trova al quarto piano, salendo le scale lato destro. L'appartamento nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione (foto dalla n°1 alla n°8).

Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 128,62

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted], nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], proprietà superficaria per 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI; Comune di Canicatti con sede in Canicatti c.f. 00179660840, proprietà per l'area foglio 66 mappale 900 subalterno 10, categoria A/2, classe 4, superficie catastale totale: 139 mq., Totale escluse aree scoperte: 131 mq., composto da vani 6,5 vani, posto al piano quarto, - rendita: €. 570,68, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'appartamento confina ad est ed ad ovest con altra ditta, a nord ed a sud con spazio condominiale di pertinenza.

Note: (allegato n°12)

Istrumento (atto pubblico) del 22/09/2005 nota presentata con modello Unico in atti dal 05/10/2005 Repertorio n.:51870, Rogante: Abbruscato Salvatore, Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia (n. 16528.1/2005)

L'edificio è stato costruito nel dal 1997 a 2002.

L'unità immobiliare è identificata con il numero sno, edificio A di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,70.

(allegato n°08, 09, 10, 11, 12 e 13)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006. L'immobile è identificato nella zona "C3.2"- Aree ricadenti nel piano per l'edilizia economica e popolare. (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°6 e 7)

Norme tecniche ed indici: Art. 25

Zone C3

Sono così classificate le aree già destinate o da destinare specificatamente alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica. In relazione alla loro caratteristiche, con riferimento alla pianificazione progressa, le zone C3 sono

distinte in:

- zone C3.1 Ambiti già vincolati per edilizia residenziale pubblica all'interno dei Piani di lottizzazione approvati;
- zone C3.2 Aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A. 16.12.1993;
- zone C3.3 Aree destinate ad edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito delle zone C3.1 si applicano gli indici e parametri specificati nel secondo comma del precedente art. 23 per le zone C1; in tali zone l'edificazione avverrà attraverso programmi costruttivi per i quali non viene prefissata l'estensione minima. Nell'ambito delle zone C3.2 si applicano le previsioni del PEEP approvato, che si intendono integralmente recepite e trascritte nella Variante generale.

Le previsioni della Variante generale per le zone C3.3 infine si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- d) rapporto di copertura non superiore al 50%;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada **rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.**

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Civile Abitazione | Sup. reale lorda | 128,62 | 1,00 | 128,62 |
| | Sup. reale netta | 119,57 | 1,00 | 119,57 |
| | Volume reale | 385,86 | 1,00 | 385,86 |
| | Sup. reale lorda | 128,62 | | 128,62 |
| | Sup. reale netta | 119,57 | | 119,57 |
| | Volume reale | 385,86 | | 385,86 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Travi:

Solai:

Copertura:

Scale:

Fondazioni:

Balconi:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Pareti esterne:

materiale: c.a., condizioni: buone.
materiale: c.a., condizioni: buone.
tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
materiale: c.a., condizioni: buone.
tipologia: anta a battente doppia ed anta a battente singola, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.

| | |
|-----------------------------|--|
| <i>Pavim. Interna:</i> | materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone. |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. |
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone. |
| <i>Plafoni:</i> | materiale: decorati, condizioni: buone. |
| <i>Rivestimento:</i> | ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone. |
| <i>Rivestimento:</i> | ubicazione: bagno, materiale: marmo, condizioni: buone. |
| <i>Scale:</i> | posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone. |
| <i>Manto di copertura:</i> | materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone. |
| Impianti: | |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| <i>Fognatura:</i> | tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| <i>Ascensore:</i> | tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| <i>Citofonico:</i> | tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| <i>Condizionamento:</i> | tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| <i>Termico:</i> | tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)(Allegato n°15)**

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4), (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 101,77 kWh/m² *anno**. Si fa presente che l'impianto termico dell'unità immobiliare non è dotato di libretto di impianto e di controlli di efficienza energetica, e poiché,

Termico:

secondo le disposizioni del nuovo portale ENEA del dipartimento energetico, la registrazione dell'APE è subordinata alla presenza del libretto dell'impianto termico, ad oggi l'APE viene depositato in allegato alla presente perizia in attesa di registrazione dopo la redazione del suddetto libretto ad opera di un tecnico impiantista regolarmente iscritto nell'elenco del Dipartimento Regionale dell'Energia dei soggetti installatori/manutentori di impianti termici della Regione Siciliana.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio tecnico di Canicatti,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

La Tecno Casa

Assitour Immobiliare, di via IV novembre

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

- **Mediatori Locali.**

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°8)
Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona C3.2 dell'abitato del Comune di Canicatti), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- **Valore corpo:**

- Valore accessori:

- Valore complessivo intero:

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 97.000,00

€ 0,00

€ 97.000,00

€ 81.480,00

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Cristina Broccio
Perito: Geom. Angelo Monachello

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°14)

Per quanto riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 750,00 al mq si superficie lorda.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Civile Abitazione | 128,62 | € 750,00 | € 96.465,00 |
| - Valore corpo: | | | € 96.465,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 96.465,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 81.030,60 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | appartamento | 128,62 | € 96.732,50 | € 81.255,30 |

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:

€ 12.188,29

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto risulta avere una comoda vendibilità nella sua interezza.

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:

€ 69.067,00

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:

€ 67.567,00

Relazione lotto 001 creata in data 09/09/2021
Codice documento: E002-19-000154-001

il perito
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Avv. Cristina Broccio
Perito: Geom. Angelo Monachello