

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

Causa civile

N.R.G.E. 128/2024

GIUDICE: DOTT.SSA BEATRICE RAGUSA

ELABORATO PERITALE

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Francesco Danile

Iscritto All'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento al n. 1027
Iscritto all'Albo dei tecnici del Tribunale di Agrigento al n. 424

Indirizzo: via Giuseppe Tomasi di Lampedusa ,37 92100 –

Agrigento Telefono/fax: 0922 – 072099 Cell: 328-2833775

Indirizzo e – mail: danilefr@gmail.com

PEC: francesco.danile@archiworldpec.it

Bene in Agrigento Via Unità D'Italia, 68

92100 Agrigento C/da San Giusippuzzo

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

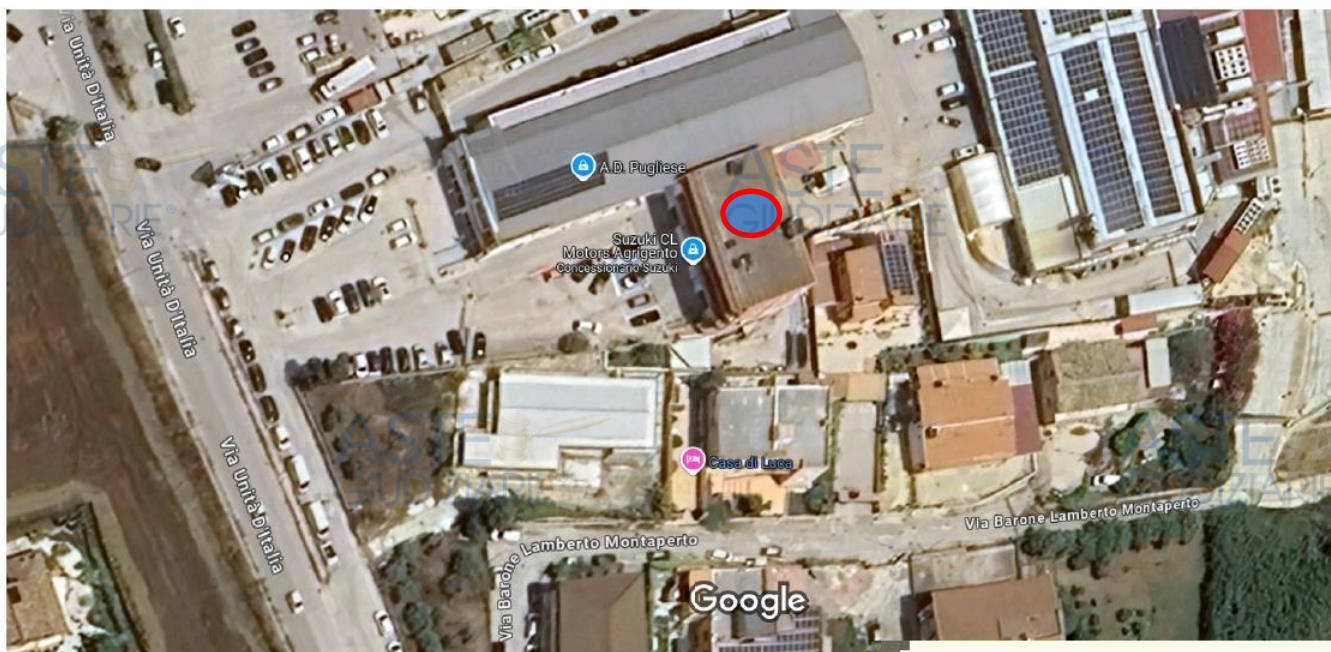
Appartamento sito in Agrigento, via Unità D'Italia n. 68, piano secondo censito al catasto fabbricati al foglio 121 particella 363 sub 15 categoria A/3 classe 4 consistenza vani 10,5 superficie catastale totale mq 218, escluso aree esterne scoperte mq 180, rendita euro 867,65.

Confini: a sud con stessa particella (corpo scala e Sub. 14); ad est con altra ditta Part. 561; a nord con altra ditta; ad ovest con altra ditta Part. 560 (area condominiale ingresso principale e parcheggi).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto della presente relazione di perizia risulta l'immobile di cui ai punti 1 del precedente paragrafo ovvero un appartamento ubicato in Agrigento, via Unità D'Italia n. 68 ed un lastrico solare di pertinenza facente parte dello stesso complesso edilizio che funge da copertura allo stesso. L'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato adiacente ad altra proprietà a complessive tre elevazioni fuori terra a sud/ovest, dove al piano terra sono presenti dei locali commerciali adibiti a rivendita automobili e quattro elevazioni fuori terra lato nord/est dove sono presenti al piano terra locali adibiti a deposito seminterrati. Il fabbricato è stato realizzato nel 1975 circa, con struttura intelaiata in cemento armato e copertura piana in cemento armato e ricade in una zona periferica verso nord-est rispetto al centro urbano di Agrigento distante dallo stesso centro cittadino circa Km 4, urbanisticamente ex zona "D" dedicate alle attività produttive di beni e servizi nel vecchio P.R.G ad oggi nuovo P.R.G zona " B" dedicate al completamento dei tessuti esistenti, sottozona "B3.3" denominate aree parzialmente edificate, non ci sono vincoli paesaggistici e/o archeologici presenti.

Risulta raggiungibile accedendo dalla Via Imera o dal Piazzale Rosselli, per immettersi quindi sul Viadotto Imera e percorrere quindi lo stesso sino a raggiungere l'ingresso del quartiere denominato fontanelle e la C/da San Giusippuzzo che consente di raggiungere facilmente la via Unità D'Italia n. 68. Immobile al momento dell'acquisto non presentava nel rogito in allegato, l'attestato di prestazione Energetica "APE" e la planimetria dell'immobile in quanto documenti non obbligatori all'atto della stipula dell'atto di compravendita, ad oggi le leggi in materia vigenti prevedono come obbligatori entrambi gli allegati pertanto l'A.P.E. dovrà essere prodotto all'atto della vendita.



Inquadramento del fabbricato con vista satellitare

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ma arredato in quanto i debitori riferivano di trovarsi domiciliati presso altra sede per motivi di personali.

Rogito di acquisto Notaio Fanara Giuseppe N. rep. 32012 registrato il 03-03-2009 al n.1343.

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: nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:



4.2.2 Trascrizioni:



4.2.3 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2.4 Costo delle cancellazioni delle formalità trascritte (ipoteche e pignoramenti):



Iscrizione di cui al punto 4.2.1.1	= € 94,00 + € 700,00	= € 794,00
Trascrizioni di cui ai punti 4.2.2.2	= € 294,00	= € 294,00
		<u>€ 1088,00</u>



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

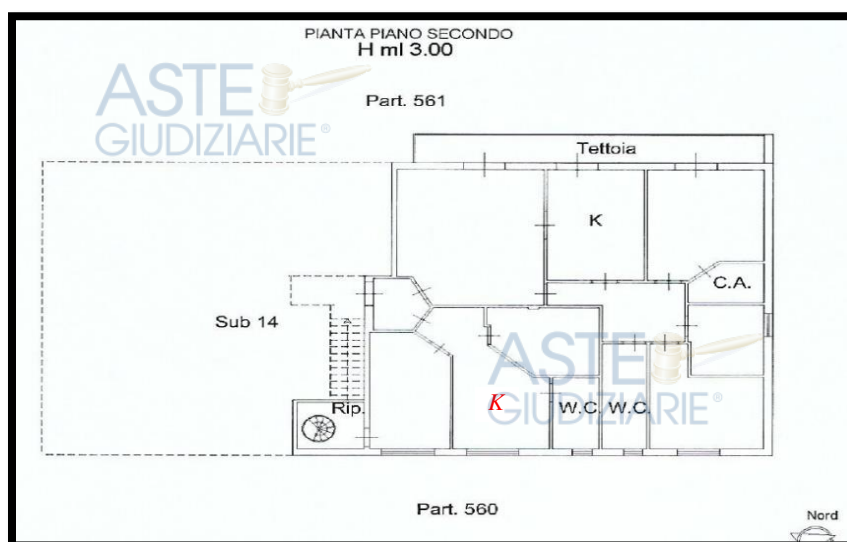
Dai documenti presenti in atti (Certificazione notarile e C.E. in Sanatoria) si evince che per il fabbricato di cui il bene oggetto della procedura fa parte è stato rilasciato il seguente titolo edilizio: Concessione Edilizia in sanatoria n. 2201 L. 47/85 del 28/11/2008 (pratica edilizia n. 5541/86).

In data 10.12.2024 è stata inviata a mezzo p.e.c. all'ufficio tecnico del Comune di Agrigento Richiesta di accesso agli atti al fine di acquisire documentazione inerente l'immobile in esame (si confronti Allegato 1).

In risposta a suddetta richiesta l'Ufficio tecnico comunale forniva, in data 18/12/2024 copia della Concessione Edilizia in sanatoria succitata con i relativi elaborati grafici allegati.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati tra stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo e disegni allegati al titolo edilizio si riscontra la conformità urbanistica del fabbricato ma una difformità nella distribuzione degli ambienti interni del bene oggetto della presente, regolarizzato dalla ditta proprietaria attuale del bene in Catasto, con pratica Docfa inerente "Ampliamento-Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni - Variazione Di Toponomastica del 15/06/2021 Pratica n. AG0036624 in atti dal 16/06/2021 (n. 7917.1/2021).

Ma carente di Autorizzazione e/o Cila obbligatori riguardo alla realizzazione dei lavori interni di manutenzione straordinaria, cui non si conosce l'effettiva data di realizzazione nonché ad opera di quale soggetto, la quale non si ha notizia di un titolo edilizio abilitativo, ma comunque realizzati tra il 28/11/2008 (vedasi elaborati grafici approvati ed allegati Concessione Edilizia in sanatoria n. 2201 L. 47/85 del 28/11/2008 (pratica edilizia n. 5541/86) e il 15/06/2021 data di presentazione Docfa (**Ampliamento-Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni - Variazione Di Toponomastica**). Nello specifico l'immobile dal **1987 al 2015** da una primaria distribuzione spazi interni constava di **7.5 vani** e una rendita catastale pari **Euro 619,75** e dal **2021 al 2024** consta di **10.5 vani** e una rendita **Euro 867,65**, con la realizzazione di nuovi servizi quali cucina e bagno che configurano di fatto la manutenzione straordinaria, pertanto si dovrà provvedere a presentare una Cila in sanatoria e una pratica docfa, cui costi saranno detratti dal valore del bene stimato.





4.3.2 Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata conformità tra lo stato di fatto dell'appartamento rispetto a quanto raffigurato nelle relative planimetrie catastali aggiornate a livello planimetrico, ma è stato rilevato un vano cucina nell'unità posta a dx, non presente, nella pratica docfa succitata di cui al punto 4.3.1 (**Ampliamento-Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni - Variazione Di Toponomastica**) in planimetria, che configura di fatto una difformità, segnata in rosso con la lettera **(K)**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

Non pervenute Condominio non costituito

5.2 Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Non pervenute Condominio non Costituito

5.3 Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Non pervenute Condominio non Costituito

5.4 Cause in corso

Nessuna a parte la presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico comunale si evince che per l'immobile oggetto della procedura è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 2201 L. 47/85 del 28/11/2008 (pratica edilizia n. 5541/86).

Descrizione dell'Edificio e dell'immobile

Appartamento ubicato al primo secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra (Lato Ovest ingresso condominiale), realizzato in struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana pertinenza esclusiva dello stesso, ubicato in Agrigento nella via Unità D'Italia n. 68 e lastrico solare succitato di pertinenza ubicato al piano terzo dello stesso edificio.

L'edificio ricade in una zona periferica verso Nord-est rispetto al centro urbano di Agrigento distante dallo stesso centro cittadino circa Km 4.

Risulta raggiungibile accedendo dalla Via Imera o dal Piazzale Rosselli, per immettersi quindi sul Viadotto Imera e percorrere quindi lo stesso sino a raggiungere l'ingresso del quartiere denominato fontanelle e la C/da San Giusippuzzo che consente di raggiungere facilmente la via Unità D'Italia n. 68.

L'ingresso all'intero del lotto ove ricade l'immobile è consentito tramite cancello metallico (scorrevole) che consente di raggiungere l'area condominiale di pertinenza adibito a parcheggio.

L'appartamento, internamente risulta composto da due unità indipendenti cui accesso è garantito da un disimpegno segnato dalla porta d'ingresso principale a cui si accede da un vano scala condominiale senza ascensore;

A Sx del disimpegno così distribuito: un ingresso/salone collegato alla cucina con porta il legno massello tipo scrigno a due ante a scomparsa, tre camere, una cucina, un bagno ed una cabina armadio, è presente un balcone in corrispondenza del prospetto sud/ovest, accessibile dalla cucina dal salone e dalla camera da letto.

A Dx del disimpegno così distribuito: un ingresso collegato alla cucina open-space, due camere, una cucina, un bagno ed un ripostiglio dove è presente una scala a chiocciola per l'accesso alla copertura di pertinenza esclusiva, dove è presente un impianto solare termico, composto da due unità, per la produzione di acqua calda sanitaria con boiler di accumulo e distribuzione per gravità. Internamente risultano dotati da impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie ed elementi radianti tradizionali a parete, impianto di raffrescamento tramite split a parete ed impianto fognario allacciato alle reti cittadine "si precisa che tutti gli impianti presenti e descritti non sono stati verificati per assenza di utenze in quanto l'immobile risulta disabitato".

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate; cucina e bagno presentano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica sono presenti tutti i sanitari a corredo dei bagni.

Sia il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto che l'appartamento si presentano nel loro insieme in buone condizioni di manutenzione.



Fabbricato di cui l'immobile fa parte



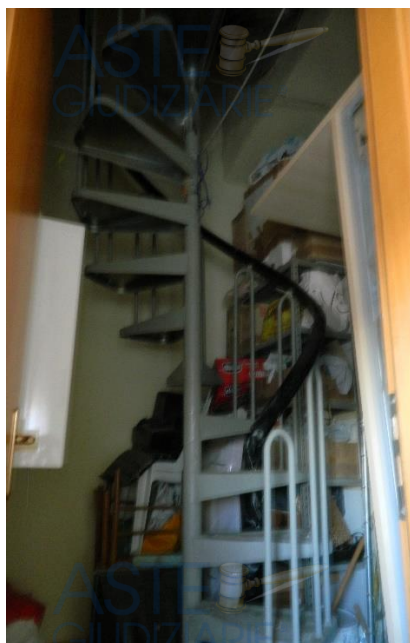
Particolare Ingresso carrabile area condominiale parcheggio



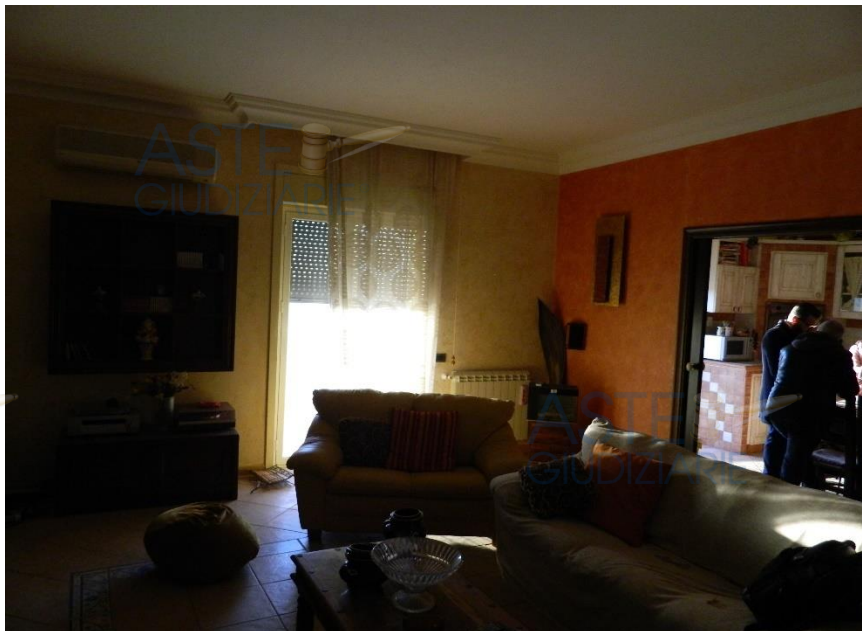
ASTE GIUDIZIARIE® Ingresso condominiale



Particolare Scala Condominiale



Particolare Scala a chiocciola Interna



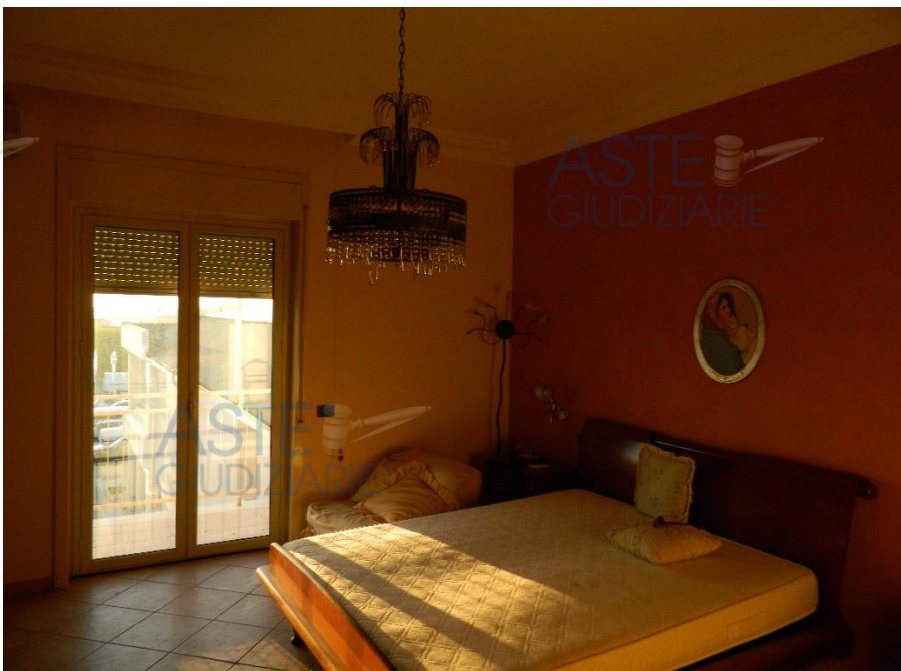
Ingresso/Salotto unità immobiliare posta a Sinistra del disimpegno



Cucina unità immobiliare posta a Sinistra del disimpegno



Cucina unità immobiliare posta a Destra del disimpegno



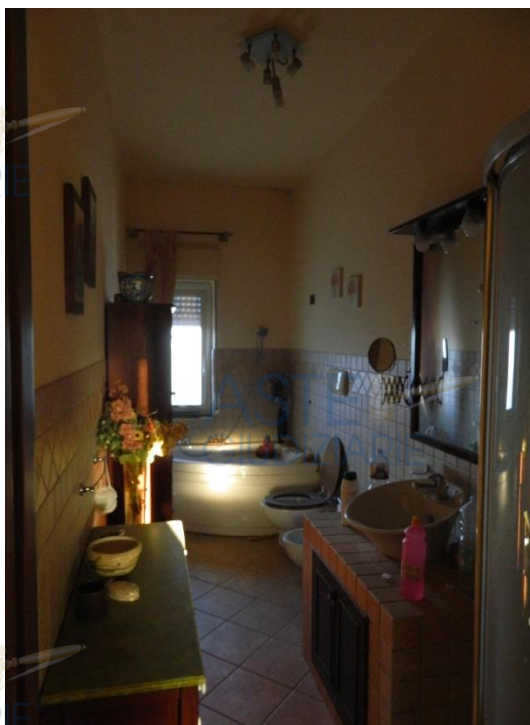
Camera da letto unità immobiliare posta a Sinistra del disimpegno



Cameretta unità immobiliare a Destra del disimpegno



Particolare Copertura di pertinenza con solare Termico



Bagno unità immobiliare posta a sinistra del disimpegno



Bagno unità immobiliare posta a destra del disimpegno



Particolare Ingresso Principale vista dal disimpegno unità immobiliare a destra

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: dirette

Strutture verticali: tamponamenti in laterizi

Travi: travi in c.a.

Solai: in latero cemento

Copertura: piana

Balconi: soletta a sbalzo in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: in alluminio con vetro doppio

Infissi esterni: avvolgibili in pvc con cassettoni

Pareti esterne: tamponamenti in laterizi

Pavim. Interna: gres porcellanato

Scale: scale interne all'appartamento a chiocciola

Ascensore: nessuno, vano scala condominiale

Impianti:

Elettrico: sottotraccia con frutti in pvc

Idrico: sottotraccia con alimentazione dalla rete idrica del gestore

Fognatura: allaccio a pubblica fognatura

Termico: radiatori alimentati da caldaie autonome a g.p.l. con serbatoio esterno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri di stima

Metodo sintetico
Metodo analitico

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, Agenzie immobiliari di Agrigento ([REDACTED])
[REDACTED] quotazione “ da 450,00 a 550,00” €. Mq - [REDACTED] quotazione
“da 500,00 a 650,00 €. Mq” - [REDACTED] quotazione
“da 500,00 a 550,00€. Mq”) e banche dati in possesso del sottoscritto.

8.3 Valutazione immobile di cui al punto 1

Il valore degli immobili in argomento è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato, utilizzando sia il metodo cosiddetto “sintetico” che il metodo “analitico” e facendo la media dei due valori determinati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
Appartamento	Sup. reale lorda	218	0,80	174
Balcone	Sup. reale lorda	13	0,30	3,9
Lastrico solare	Sup. reale lorda	321	0,10	32,1
		552		210

Tabella 1 – Determinazione valore equivalente

- Metodo Sintetico:

Appartamento: relativamente all’immobile descritto, a seguito di indagini di mercato effettuate, considerata la situazione attuale del mercato immobiliare nel Comune di Agrigento ed in particolare nella zona di interesse, sulla scorta anche delle indicazioni date dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (si confronti Fig. 1), si è accertato che i valori unitari di immobili simili oggi oscillano tra un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 750,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Nello specifico è stata condotta una indagine di mercato prendendo in esame tre comparativi, ovvero tre appartamenti con caratteristiche simili all’immobile oggetto di perizia, proposti in vendita e visionabili sui seguenti siti internet:

- <https://www.idealista.it/immobile/31618417/> (Quadrilocale in vendita in via Unità D'Italia, mq 120 prezzo richiesto euro 50.000 5° piano con ascensore alla data del 13.02.2025) (€. 416,66 mq);

<https://www.idealista.it/immobile/29942015/> (Quadrilocale in vendita a San Giusipuzzu - Fontanelle; mq 125 prezzo richiesta euro 78.000 -3° piano con ascensore alla data del 13.02.2025) (€. 624,00 mq);

<https://www.idealista.it/immobile/31926924/> (Trilocale in vendita a San Giusipuzzu - Fontanelle; mq 154 prezzo richiesta euro 65.000- 3° piano con ascensore alla data del 13.02.2025) (€. 422,00 mq);

Prezzo medio €. 487,55

Per l'appartamento in questione, tenuto conto di opportuni coefficienti correttivi, si è ritenuto congruo adottare il seguente valore intermedio unitario: € 500,00 per metro quadrato di superficie.

Applicando tale importo al valore equivalente della superficie dell'appartamento individuato in Tabella 1 (mq 210.00), si è ottenuto:

$$V_{ms, app} = \text{€}/\text{mq } 500,00 \times \text{mq } 210 = \text{€ } 105.000,00$$

(diconsi euro centocinquemilamila/00)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	960	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L

Fig. 1 – Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

Nel complesso quindi il valore del bene oggetto della procedura (appartamento e lastrico solare) determinato con il metodo sintetico risulta pari a:

$$V_{ms, app} = € 105.000,00$$

(in lettere euro centocinquemila/00)

- Metodo Analitico:

Appartamento: il reddito annuo lordo (RL) che potrebbe essere ricavato dall'appartamento è stato stimato, sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Agrigento è pari ad € 5.493,60 annui, corrispondenti ad € 457,80 mensili.

Per determinare il reddito netto si devono operare le detrazioni relative ad imposte, quote e spese: $RN = RL - (I+Q+S)$ con:

I (Imposte): 25% RL = € 1373,40

Q (Quote):

- sfitto: 1,00% RL = € 54,93

- inesigibilità: 0,50% RL = € 27,46

- manutenzione + ammortamento: 3,00% RL = € 164,80

sommano: € 247,19

S (Spese): nel caso in oggetto, non si hanno spese di amministratore ed assicurazione, quindi l'importo delle spese può essere posto pari a: € 50,00.

Pertanto il reddito netto è risultato:

$$RN = € 5.493,60 - (1373,40 + 247,19 + 50,00) = € 3.823,01$$

Per il saggio di capitalizzazione, tenuto conto del mercato di immobili analoghi nella zona di Agrigento ove ricade l'immobile in questione e delle condizioni generali dell'immobile medesimo, si è ritenuto congruo il valore medio pari al 3,0%. Si è ottenuto quindi:

$$V_{ma, app} = RN/r = € 3.823,01/0,03 = € 114.690,30$$

(diconsi euro centoquattordicimilaseicentonovanta/30).

Nel complesso quindi il valore del bene oggetto della procedura (appartamento e lastrico solare) determinato con il metodo analitico risulta pari a:

€ 114.690,30

In cifra tonda € 114.690,00

(diconsi euro centoquattordicimilaseicentonovanta).

I valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico sono sufficientemente confrontabili. Pertanto si può eseguire la media che costituisce dunque il valore di mercato degli immobili in oggetto:

$$V = (V_{ms} + V_{ma}):2 = \text{€}. (105.000,00+114.690,00):2 = \text{€ } \underline{\underline{109.845,00}}$$

(diconsi euro centonovemilaottocentoquarantacinque/00).

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata: **€ 10.984,50**

Costi necessari per la cancellazione delle formalità trascritte: **1088,00**

Costi necessari per c.i.l.a. in sanatoria opere interne difformi, di cui € 1000,00 per oblazione € 500,00 per spese tecniche: **€ 1500,00**

Costi necessari per redazione A.P.E: **€ 200,00**

Costi necessari per certificato di abitabilità: **€ 1000,00**

Costi necessari per pratica docfa di cui € 50,00 per diritti, € 500,00 per spese tecniche : **€ 550,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (appartamento e lastrico solare)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni succitate nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e con il costo cancellazione formalità trascritte a carico della procedura:

€ 94.522,50

In cifra tonda € 94.500,00
(in lettere euro novantaquattromilacinquecento/00)

Fanno parte della presente allegati:

1. C.E. in sanatoria con elaborati grafici e tecnici;
2. Reportage Fotografico stato di fatto;
3. Virtual tour formato mp4 immobile stato di fatto;
4. Documenti utilizzati per la stima.

Agrigento, 26 Febbraio 2025

Il CTU
Arch. Francesco Danile