

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n. 149/2016-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Quesiti del Giudice:**

- 1) Verificare e controllare la completezza della documentazione del fascicolo;
- 2) Esatta individuazione del Bene;
- 3) Descrizione del Bene oggetto del pignoramento;
- 4) Verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene;
- 5) Elaborare la certificazione energetica;
- 6) Calcolo della superficie del bene;
- 7) Valutazione del bene;

La sottoscritta Arch. Carmelina Drago nata a Catania, il 12/04/1973 iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 902, con studio tecnico sito in Favara in Via IV Novembre N. 64, riceveva la convocazione per la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento, Dr.ssa Maria Cultrera, la quale fissava la prima udienza di giuramento in data 13.10.2015 al fine di procedere alla stima degli immobili oggetto di esecuzione ed all'acquisizione dei documenti necessari per il completamento del lavoro.

L'immobile oggetto della presente CTU è il seguente:

1. Fabbricato residenziale sito in Racalmuto (AG) contrada Piedi di Zichi ed individuato al NCEU foglio 44 particella 417 sub 31 (appartamento) e box macchina individuato NCEU foglio 44 particella 417 sub 13

**Di seguito denominati Lotto 1**

**Quanto sopra premesso la scrivente Dichiaro**

Di espletare il presente incarico attenendomi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività disposta per le stime immobiliari. Dopo aver preso visione dei documenti allegati al fascicolo l'esperto.

Inoltre per espletare l'incarico il CTU ha acquisito la seguente documentazione riportata in allegati:

**UTC del Comune di Agrigento:**

- 1) Concessione Edilizia dell'intero immobile sul quale insiste l'appartamento oggetto di stima;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmelina Drago  
Studio tecnico in Favara, via IV novembre, 64  
tel. - 3337823372 - fax 0922.20420 -  
melinda.drago@libero.it arch.drags@archiworldpec.it

## Agenzia del Territorio di Agrigento

1. Estratto di Mappa; \_\_\_\_\_
2. Visura catastale; \_\_\_\_\_
3. Planimetria Catastale; \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Copia dei titoli di proprietà titolo di assegnazione dell'immobile .

Infine redigeva

La Certificazione Energetica; *APE*

La pianta dell'appartamento e del posto auto;

Procedeva alla stima **Ma sintetica comparativa a corpodei** beni oggetto della presente relazione;

## LOTTO N 1

### 1.1 DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima è composto da un appartamento al terzopiano ed un box macchina con ingresso autonomo carrabile e collegamento pedonale con il vano scala.

1.2 **DATI CATASTALI:** N.C.E.U.: Foglio 44, particella 417 sub 31 e 13, categoria A/3, classe 3 vani 7,5 Proprietà dell'area concedente è il Comune di Agrigento, proprietario della superficie per 1/1 in regime di comunione di beni;

1.3 **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE:** l'immobile attualmente è occupato dalla famiglia del signor. \_\_\_\_\_

1.4 **REGOLARITA' URBANISTICA:** L'immobile ha una regolare Concessione edilizia rilasciata il 11.05.1999 N. 162/98 al Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di presidente della cooperativa edilizia Regina Elena per la costruzione di N. 16 alloggi sociali.

1.5 **PROPRIETA':** Il comune di Racalmuto è proprietario del suolo, il sig. \_\_\_\_\_ con Atto di assegnazione a firma del Notaio Dottor Antonino Pecoraro il 11.12.2009 in Racalmuto presso lo studio tecnico dell'Ing. Alessi sito in Via Falcone e Borsellino viene redatto l'Atto di assegnazione degli immobili ai loro proprietari. Rep. N. 73603 raccolta n. 25830.

### 1.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmelina Drago  
Studio tecnico in Favara, via IV novembre, 64  
tel. - 3337823372- fax 0922.20420 -  
melinda.drago@libero.it - arch.drago@archiworldpec.it

- A) **Trascrizione** NN 229/174 del 08/01/201 nascente da atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in Notaio Antonio Pecoraro di Canicatti rep.73603/25830 del 11/12/2009 a favore di Roberto Pecoraro nato a Canicatti il 19/01/1954 per la quota di 1/1 del diritto di superficie in regime di comunione legale contro società Regina Elena Società Cooperativa con sede in Racalmuto C.F. 01344300841 per la quota di 1/1 del diritto di superficie ;
- B) **Ipoteca Volontaria Iscritta** iscritta in data 16/06/2006 ai NN 16304/4010 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Antonio Pecoraro in Canicatti, rep. N.67832/22023 del 31/05/2006, con montante di € 1.965.000,00a garanzia di un capitale di € 1.309.734,70, favore di Banco di Sicilia, società per azioni e con sede in Canicatti contro società Regina Elena Società Cooperativa con sede in Racalmuto C.F. 01344300841
- Unità negoziale n.11: appartamento in Racalmuto in Contrada piedi di Zichi piano terzo in catasto al foglio 44 particella 417 sub 13 con frazione di ipoteca di € 122.812,50 a garanzia della frazione di mutuo di € 81.858,42.

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

3

La scrivente dopo il giuramento di rito ha studiato ed analizzato i fascicoli e l'oggetto della presente Consulenza. La difficoltà maggiore incontrata durante le operazioni di perizia è stata quella di rintracciare il la famiglia del sig. Roberto Pecoraro. Dopo diversi mesi finalmente tramite contatti telefonici la scrivente è riuscita a programmare il sopralluogo per visionare i due cespiti e potere redigere la relazione di stima.

### 2.1 SOPRALLUOGO

Come detto precedentemente dopo diversi mese la scrivente è riuscita a rintracciare i signori Roberto Pecoraro ed a concordare con loro telefonicamente un appuntamento per l'espletamento del sopralluogo .

### 2.4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In data 19.04.2017 alle ore 10.45, in Racalmuto presso l'appartamento (oggetto della presente esecuzione immobiliare) del Sig. Roberto Pecoraro sono svolte le operazioni di perizia. Erano presenti oltre al

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmelina Drago  
Studio tecnico in Favara, via IV novembre, 64  
tel. - 3337823372- fax 0922.20420 -  
melinda.drago@lhasp.it archdragop@archiworldpec.it



sig. (moglie di ). L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato dalla famiglia

Alla presenza di tutti la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo, verificando lo stato dei luoghi e la conformità dello stato di fatto dell'appartamento e del box macchina con i disegni del catasto e quelli di progetto.

L'immobile su cui insiste l'appartamento, si trova in contrada Zichi e precisamente all'incrocio fra le vie pubbliche Via G. Lauricella e Via Papa Giovanni Paolo Secondo. L'ingresso alla proprietà si trova sulla Via Giovanni Paolo Secondo. L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre il piano terra, ha una forma regolare e un ampio parcheggio all'aperto, il piano terra è destinato esclusivamente a magazzini per il ricovero delle macchine.

La pianta dell'appartamento ha una forma regolare, lo stesso è esposto Nord/Sud e precisamente la zona giorno con cucina lavanderia e sala da pranzo si trova a sud, mentre il reparto notte è esposto a Nord. L'ingresso immette immediatamente nel salotto, sulla destra c'è la sala da pranzo a seguire la cucina abitabile con angolo cottura in muratura. Dalla cucina si accede ad un bagno e alla lavanderia. Il reparto notte si trova a Nord dove ci sono tre ampie camere da letto ed un secondo bagno. L'appartamento ha una superficie utile di mq 106, la superficie commerciale è di 123mq.

I pavimenti sono in gress porcellanato, i battiscopa in gress e le porte in legno tamburato color noce. I due bagni, il bagno di rappresentanza ed il bagno/lavanderia sono rivestiti in gres e sono in ottime condizioni. Tutto l'appartamento ha buone rifiniture, gli infissi sono in alluminio taglio termico gli oscuranti sono avvolgibili in PVC. L'appartamento ha i balconi sia nel lato Sud che nel lato Nord. Il box, individuato catastalmente con foglio è attualmente allo stato grezzo, non è pavimentato e le pareti sono solamente ingessate. L'accesso carrabile è a Sud mentre sul lato Nord c'è l'accesso pedonale che immette direttamente nella scala condominiale.

## 2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- **Localizzazione Urbana:** Zona periferica;
- **Tipologia edilizia:** Edilizia convenzionata in cooperativa;
- **Numero piani fuori terra:** P.T. posto auto, 3 piani uso abitativo;
- **Disponibilità dell'appartamento:** occupato dalla famiglia
- **Tecniche murarie:** struttura intelaiata in CA;
- **Copertura:** a doppia Falda;
- **Riserva idrica:** condominiale//;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmelina Drago  
Studio tecnico in Favara, via IV novembre, 64  
tel. - 3337823372- fax 0922.20420 -  
melinda.drago@libero.it - arch.drago@archiworldpec.it

- **Ingresso:** prospiciente sulla strada//;
- **Scala interna:** SI;
- **Ascensore :** SI
- **Appartamenti per ogni piano:** due;
- **Impianto di riscaldamento:** no//;
- **Impianti di condizionamento:** no//;
- **Acqua calda sanitaria:** Boiler elettrico;
- **Infissi interni :** alluminio;
- **Infissi esterni:** avvolgibili in PVC;
- **Pavimento:** gress porcellanato;
- **Superficie utile:** 106 mq
- **Superficie balconata:** 21 mq
- **Superficie del box auto:** 23mq
- **Superficie commerciale** (sup. utile + 30% sup. balconata + 30% sup. box)

### 3 CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E VALORE DELL'IMMOBILE

La sottoscritta ha utilizzato come tecnica di valutazione dell'immobile la stima sintetica comparativa consultando le agenzie immobiliare della città. Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Ai fini della valutazione si dovrà tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il criterio con il quale viene determinato il valore del bene è quello di mercato, con il metodo sintetico-comparativo, tenendo presente le condizioni del bene e quindi l'appetibilità sul mercato.

Le condizioni estrinseche considerate sono la posizione rispetto alla zona in cui lo stesso si trova, la strada di accesso dalla quale è servito e della viabilità circostante. Detto valore costituisce un elemento dinamico di forte rilievo nella stima o di parte di esso, riflettendosi sia sulla redditività che sul valore di mercato. Le condizioni intrinseche che riguardano l'esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc) collegamenti con altre zone della città e con il centro, vicinanza di zone "a verde", salubrità della zona, intensità del traffico e rumori zona popolare, residenziale o di prestigio.

L'immobile si trova in una zona residenziale e periferica rispetto al centro urbano.



L'immobile ha una superficie utile di mq 106, una superficie balconata di mq 21, una superficie di magazzino PT di 23mq ed infine una superficie commerciale pari a mq 123.

**3.1 Tecnica di valutazione:** Stima sintetica comparativa a corpo; La comparazione con immobili con caratteristiche simili venduti o acquistati in zone limitrofe (consultando le agenzie immobiliari del territorio), danno un valore di mercato variabile fra i 650,00 €/mq ed i 750,00 €/mq, la scrivente in relazione alla caratteristiche dell'immobile ha stimato un valore di mercato di 750,00€/mq poiché rientra nella stima anche lo spazio di pertinenza e il garage (posto macchina) al piano terra. (mq 123x750,00€/mq)

**Valore Commerciale dell'immobile € 92.250,00**

#### 4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- 4.1) 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: riduzione del 15%;
- 4.2) oneri di urbanizzazione dovuti al Comune per la sanatoria dell'immobile//;
- 4.3) Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente://
- 4.4) Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: //
- 4.5) Giudizio di comoda divisibilità: buono

#### 5 CONCLUSIONI

L'immobile come descritto precedentemente è un appartamento sito in Racalmuto (AG) in Via Giovanni Paolo Secondo, contrada Zichi. Il complesso immobiliare sul quale insiste l'appartamento oggetto della presente controversia, ha uno spazio di pertinenza privato, destinato a parcheggio, è un'edilizia convenzionata. L'appartamento è sito al terzo piano e l'immobile ha l'ascensore. La superficie utile dell'appartamento è di mq106, la superficie balconata è di mq 21. Come detto precedentemente il lotto è composto anche di un magazzino (posto auto) al piano terra, con ingresso privato esterno e comunicazione interna con il vano scala, la superficie è di mq 23.

Quindi la superficie commerciale è di mq123.

**Il valore commerciale dell'immobile è di € 92.250,00 dalla somma vanno ridotti il 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmelina Drago  
Studio tecnico in Favara, via IV novembre, 64  
tel. - 3337823372- fax 0922.20420 -  
molinda.drago@libero.it - arch.drago@archiworldpec.it



rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (che corrisponde a € 13.800,00).

**Quindi il valore a base d'asta è di € 78.450,00.**

La sottoscritta rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Agrigento, 17.01.2018

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**IL CTU**

**Arch. Carmelina Drago**

7

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmelina Drago  
Studio tecnico in Favara, via IV novembre, 64  
tel. - 3337823372 - fax 0922.20420 -

melinda.drago@libero.it - archdrag@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

