

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 242 /

2008 R. G. (RIUNITO CON IL PROC. 82/2009 E CON IL PROC.

: 212/2010)

NEI CONFRONTI DI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: STIMA IMMOBILE IN LICATA VIA L. STURZO TERZO PIANO

§ 1. PREMESSA:

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata redatta dal sottoscritto ing. Francesco LA NOVARA, iscritto al n. A814 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, per incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa D. SPANO' all'udienza del 08.01.2019.

§ 2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DEL

PIGNORAMENTO:

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento sito nel comune di LICATA (AG), al terzo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 108, particella 717 sub. 9, categoria A/2, classe 4, vani 7, rendita castale € 650,74.

§ 3. PROPRIETA'

L'immobile è di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] ne di comunione legale dei beni.

§ 4. PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO:

L'immobile è pervenuto alla suddetta proprietaria tramite atto di donazione del 28.09.1992 [REDACTED] rogato dal Notaio

Salvatore ABBRUSCATO. Il bene apparteneva [REDACTED]

[REDACTED]
in regime di comunione legale dei beni.

§ 5. ISCRIZIONI, TRASCRUZIONI PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI DI

SORTA:

• **Ipoteca legale**, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973, iscritta ad Agrigento il 29.11.2005 ai numeri **31251/8595**, in favore della

[REDACTED] servizio di riscossione tributi [REDACTED]

[REDACTED] 0 a fronte di un debito di un debito di € 3.209,70. Nella ispezione telematica si legge a pag. 3: *Annotazione presentata il 21.11.2014 (registro particolare n. 3578 – registro generale n. 20314) Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE;*

• **Ipoteca giudiziale** dipendente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale, sede di LICATA, in data 06.07.2006, iscritta ad Agrigento il 13.12.2006 ai [REDACTED] rtante la condanna al pagamento della somma capitale di € 20.349,57 [REDACTED] contro [REDACTED] il montante ipotecario di € 25.000,00;

• **Pignoramento immobiliare** notificato il 20.09.2008 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 20.11.2008 ai numeri [REDACTED] favore di [REDACTED] e [REDACTED]

• **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.10.1999 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 28.10.2019 ai numeri [REDACTED] in favore [REDACTED]

[REDACTED], per il montante ipotecario di € 144.607,93 a fronte di un debito di un debito di € 72.303,96

§ 6. REGOLARITA' URBANISTICA:

L'appartamento è sito nel comune di LICATA (AG) con ingresso nella via L. STURZO ad angola con la via GELA, piano terzo, annotato nel N.C.E.U. al foglio 108, particella 717 sub 9, categoria A / 2, classe 4, vani 7, rendita catastale € 650,74. La zona urbanistica in cui ricade l'immobile è denominata B3 (residenziale di completamento). Il fabbricato è stato costruito abusivamente. Per esso è stata presentata al comune di LICATA richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85. [REDACTED]

[REDACTED]

Le informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di LICATA hanno permesso di rilevare che per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione [REDACTED] e che è stata rilasciata l'abitabilità con [REDACTED]

§ 7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, VINCOLI ED ONERI

GIURIDICI:

L'immobile è attualmente [REDACTED]

[REDACTED] Tuttavia, nel corso del sopralluogo effettuato in data **03.04.2023** (che ha specificatamente riguardato l'immobile in questione – vedere verbale di sopralluogo) si è accertato che lo stesso si trova in locazione alla [REDACTED]

N [REDACTED]

[REDACTED]

Il contratto di locazione è stato registrato il 29.01.2023 presso l'Agenzia delle

Entrate, al [REDACTED] con codice identificativo
TXL23T000242000II.

Il canone di locazione annuo è stato stabilito in **€ 4.500,00 annuali**, l'importo
viene corrisposto in singole rate mensili di € 375,00.

Si da atto che non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile,
oltre le iscrizioni e trascrizioni indicate nel **§ 5**.

Dall'esame della documentazione si rileva che il bene pignorato non ricadono
su suolo demaniale. Inoltre lo stesso non è gravato da censo, livello o uso
civico.

Inoltre il proprietario, in occasione dei sopralluoghi svolti, ha dichiarato di
non avere cause in corso, relativamente al bene oggetto della presente stima,
ad eccezione del procedimento di esecuzione immobiliare [REDACTED]
con le altre procedure [REDACTED]

§ 8. FORMAZIONE DEL LOTTO:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, viene considerato come
componente di un unico lotto denominato: **LOTTO n. 2** così descritto:

Appartamento sito nel comune di LICATA (AG) facente parte di un fabbricato
costituito da quattro elevazioni all'interno del quale sono presenti sei unità
abitative, disposte tutte sullo stesso lato e servite da una scala centrale. Il
fabbricato ha una copertura a terrazzo. E' assente l'impianto ascensore.

L'appartamento si trova al terzo piano ed è censito nel N.C.E.U. al foglio **108**,
particella **717 sub 9**, categoria A / 2, classe 4, vani 7, rendita catastale €
650,74. La pianta dell'abitazione è conforme alla planimetria rilevabile nel
catasto fabbricati del comune di LICATA presso l'Agenzia delle Entrate di
Agrigento - Territorio.

§ 9. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 2:

METODOLOGIA ESTIMATIVA:

9.1 Metodologia estimativa:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, appare più appropriata l'applicazione del metodo sintetico per mezzo del quale si determina il più probabile valore di mercato ponendo a confronto immobili simili a quello oggetto di stima, assumendo come parametro di confronto il valore unitario per metro quadrato di superficie che, nella zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **168,00 mq.** (valore arrotondato) mentre il valore catastale è pari ad **€ 81.993,24** (€ 650,74 * € 126). La quota di possesso è pari al 100 %. Il valore per metro quadrato nella zona in esame è pari ad **€ 500,00**.

9.2. Tipologia e descrizione sintetica dell'immobile:

Si fa presente che l'appartamento è posto al terzo piano nel lato Ovest dell'edificio. L'accesso avviene tramite un ingresso posto nella via Luigi Sturzo n. 2. Si fa presente che nello stabile non è mai stato costituito il condominio e che, di conseguenza, le spese sono costituite dalla pulizia scala e fornitura della luce condominiale. Per quanto è dato di sapere, dette spese vengono ripartite in parti uguali tra i condomini.

9.3. Descrizione analitica dell'immobile:

L'appartamento oggetto della stima è adibito a civile abitazione. Allo stato attuale, come si è visto, è locato, [REDACTED] per un canone annuo di **€ 4.500,00** pagato con rate mensili anticipate. La zona ove ricade non è centrale ma è servita da negozi ed

altre attività. L'urbanizzazione primaria è esistente ed è efficiente.

L'esposizione è discreta (l'appartamento si sviluppa in direzione nord - est).

L'immobile presenta i seguenti ambienti:

- una cucina (mq. 20,65);
- due bagni (bagno 1 - mq. 6,10 e bagno 2 mq. 6,92);
- un ripostiglio (mq. 2,33);
- due camere da letto (mq. 20,12 camera 1 - mq. 11,84 camera 2);
- una cameretta (mq. 13,03);
- un salone (mq. 44,83);
- un ingresso / corridoio (mq. 22,55) ;
- due balconi (mq. 32,50 di superficie complessiva)

La **superficie lorda** è pari a **167,83 mq.** La superficie dei balconi è pari a **32,50 mq.** La **superficie commerciale** arrotondata dell'unità immobiliare è pari a **176,00 mq.** (arrotondato) L'altezza netta utile è pari a 2,90 m.

Non tutti i locali sono dotati di aperture verso l'esterno. Il grado di finitura è scarso. I pavimenti sono in marmo sull'intera superficie ad eccezione della cucina e del bagno per i quali è stato realizzato un pavimento in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e rifinite con idropittura lavabile; la cucina ed il bagno sono rifiniti con rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane. Le porte sono in legno tamburato.

Gli impianti idrici, di scarico, elettrici ed il citofono sono sotto traccia e funzionanti anche se in condizioni d'uso precarie.

I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati ed hanno uno spessore complessivo di cm. 10. Le pareti esterne hanno uno spessore finito di cm. 30.

Esse sono costituite da muratura in conci di tufo arenario.

I solai, dello spessore di cm. 20, sono realizzati con travetti in c.a. posti in opera e laterizi di alleggerimento. Il fabbricato non presenta l'intonaco esterno (trattasi di pareti al grezzo).

L'immobile non possedeva l'A. P. E. che, di conseguenza, è stato redatto dal sottoscritto. Dai calcoli effettuati risulta che esso possiede una classe energetica F, tenuto conto che i suoi consumi energetici sono pari a **80,26 KW h / m² annui**.

Detto immobile è stato registrato presso la piattaforma APE Sicilia con codice identificativo 20231027-084021-66851.

Nella tabella allegata è indicata la superficie di ogni vano e quella complessiva (TABELLA 1), quella commerciale, quella al netto dei muri nonché la superficie dei balconi.

§ 9.4 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO – PARAMETRICO PER PUNTI DI MERITO:

La valutazione consiste nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il valore 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare, da diminuire o aumentare in base alle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare a quello convenzionale.

Da quanto rilevato dalle fonti consultate (Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare – OMI), si è ottenuto un valore unitario per unità immobiliari dalle similari caratteristiche, pari ad **€ 500,00 al mq**, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile al giugno del 2023 è pari ad € 59.789,00 che si arrotonda ad **€ 59.800,00** (vedere stima dell'immobile allegata che si compone di sette pagine. La stima è stata elaborata con il software **ACTASTIME Pro 8.5.0** del quale il sottoscritto ing. Francesco La Novara detiene la licenza d'uso.

Va evidenziato che non vanno detratte spese per oblazione, onori concessori, bolli, tasse e spese tecniche ecc., stante che l'immobile ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria nell'anno 2015.

Inoltre, per quanto è dato di sapere, non sono presenti spese per arretrati condominiali.

Si opera una riduzione del valore ricavato del **5 %** per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore dell'immobile al netto della decurtazione testé indicata, nello stato di fatto in cui si trova può essere assunto pari a:

$$\underline{V}_v = € 59.800,00 - € 2.990,00 = \underline{\underline{€ 57.380,00}}$$

che rappresenta, pertanto, il **prezzo a base d'asta del lotto N. 2**.

Alla presente relazione si allega il fascicolo denominato **ALLEGATI** costituiti da un fascicolo di 93 pagine.

Rilevato quanto sopra, lo scrivente, ritenuto di avere adempiuto l'incarico affidato, trasmette al sig. Giudice dell'Esecuzione, alle parti nonché al custode giudiziale, la presente relazione che si compone di nove pagine nonché ulteriori sette pagine che riguardano la elaborazione della stima con il software ACTA stime di cui lo scrivente possiede regolare licenza d'uso.

Con Osservanza.

Agrigento, 03.11.2023

L'Esperto

ing. Francesco La Novara

