

Beni in Licata
Piazza Attilio Regolo, 37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Appartamento ad uso ufficio sito in Licata, Piazza Attilio Regolo n°37, piano primo, censito al N.C.E.U. Foglio 121 p.IIa 198 sub 19¹

Identificati in catasto:

Fabbricati

Foglio	P.IIa	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
121	198	19 ¹	A/2	2	4,5 vani	€ 290,51

PREMESSA

La sottoscritta Arch. [REDACTED], nominata C.T.U. nel corso dell'udienza del 17/10/2012, prestato il giuramento di rito in data 06/02/2013 a seguito delle indagini effettuate, delle informazioni raccolte, e del sopralluogo effettuato il 15/03/2013, redige la presente relazione di consulenza tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Licata (AG) piazza Attilio Regolo 37

Ubicazione zona urbanistica: semicentrale – zona porto

Caratteristiche zona: residenziale/commerciale

Principali collegamenti pubblici: strade urbane

La zona offre una sufficiente quantità di servizi

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Licata, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra sito ad angolo tra piazza Attilio Regolo e via Dogana. L'accesso all'appartamento pignorato avviene dal corpo scala prospiciente piazza Attilio Regolo.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato: l'immobile attualmente risulta [REDACTED], mediante scrittura privata di comodato d'uso gratuito del 20/09/2010 (che si allega)

1 Identificativo corretto in soppressione del sub 3 per registrazione del frazionamento di cui alla Denuncia di Variazione n. 158 del 31/01/1984

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici (*risultanti dalla certificazione notarile in atti*)

4.1.1. Domande giudiziali: **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

4.2.1. Iscrizioni:

■ Ipoteca volontaria derivante da contratto di finanziamento del 26/11/1992, Notaio ■ di Licata, iscritta il 04/12/92 ai nn° ■ a favore della ■

Importo totale ipoteca Lire 220.000.000

– Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il 24/02/1994, iscritta il 06/04/1994 ai nn° ■ a favore ■ S.p.A. con sede in Palermo;

Importo totale ipoteca Lire 140.000.000

– Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il 12/09/1995, iscritta il ■ ai nn° ■ a favore del ■ S.p.A. con sede in Palermo;

Importo totale ipoteca Lire 115.000.000

– Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il ■ del ■ con sede in Licata;

Importo totale ipoteca € 20.000,00

– Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il ■ favore del ■ con sede in Licata;

Importo totale ipoteca € 20.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

■ Atto di pignoramento immobiliare del 12/03/2012 rep. 93 emesso dal Tribunale di Agrigento trascritto il 05/06/2012 ai nn. 11993/10190 a favore del ■

■ Atto di pignoramento immobiliare del 17/06/1997 trascritto il 03/07/1997 ai nn. 10453/9358 a favore ■

– Atto di pignoramento immobiliare del 02/05/1997 trascritto il 09/05/1997 ai nn. 7363/6615 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo con sede in Licata

Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di richiesta del CTU [REDACTED], dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Licata non risultano rilasciate licenze edilizie o documentazione autorizzativa per la realizzazione del fabbricato su cui insiste l'appartamento pignorato. (vedi nota di risposta del Comune [REDACTED] 3 che si allega.

Tuttavia, dall'esame dell'atto di vendita del 19/05/1983 [REDACTED], reperito presso l'Archivio Notarile di Agrigento, con il quale viene compravenduto l'appartamento in esame, in merito alla provenienza dello stesso, è riportato che [REDACTED] l'appartamento pervenne per successione [REDACTED]

Da ciò si desume che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. Ciò è confermato sia dalla posizione urbanistica del fabbricato sia dalla tecnologia costruttiva riscontrata in sede di sopralluogo.

4.3.2 Conformità catastale:

L'immobile pignorato risulta identificato al NCEU del Comune di Licata al foglio 121 p.IIa 198 sub 3 ed intestato per [REDACTED] in maggior consistenza, poiché all'Agenzia del Territorio non risulta registrato il frazionamento di cui all'atto di compravendita del 19/05/1983 nel quale sono allegate due planimetrie, di cui una contrassegnata con la lettera "A" raffigurante l'appartamento acquistato [REDACTED] dante causa all'odierno intestatario, ed un'altra contrassegnata con la lettera "B" raffigurante l'appartamento oggetto di pignoramento.

La sottoscritta ha quindi provveduto a inoltrare istanza presso l'Agenzia del Territorio con [REDACTED] e prot. [REDACTED] per la registrazione del frazionamento e la voltura degli intestatari di cui alla denuncia di variazione n. [REDACTED].

A seguito dell'evasione di dette istanze è stato registrato il frazionamento ed all'immobile pignorato è stato attribuito il seguente identificativo: Foglio 121 p.IIa 198 sub 19

Difformità riscontrate:

Prima dell'evasione delle rettifiche catastali di cui alle istanze sopra menzionate, la planimetria catastale in atti rappresentava l'unità immobiliare precedente ovvero un'unica abitazione occupante l'intero primo piano.

Come detto in precedenza, a seguito delle correzioni apportate per la registrazione del frazionamento di cui alla denuncia di variazione n. [REDACTED] del [REDACTED], l'originaria unità immobiliare è stata suddivisa in due distinte abitazioni con rispettivi identificativi:

- foglio 121 p.la 128 sub 19 ([REDACTED])
- foglio 121 p.la 128 sub 20 ([REDACTED])

Dall'analisi delle nuove planimetrie catastali abbinate agli identificativi derivanti dal frazionamento del 1984 si evince che all'unità immobiliare pignorata è stata attribuita erroneamente la rappresentazione grafica dell'appartamento di cui al subalterno 20.

Ciò poiché nell'atto di vendita del 19/05/1983, ove è allegato il frazionamento, le planimetrie catastali sono erroneamente assegnate ovvero la descrizione degli immobili e dei rispettivi confini risulta corretta con lo stato di fatto mentre le rappresentazioni grafiche sono invertite tra le due vendite.

Tuttavia per tale errore di scambio delle planimetrie la sottoscritta ha presentato nuova istanza di rettifica catastale presso l'Agenzia del Territorio prot. [REDACTED] il cui esito è incerto a causa del suddetto errore nell'atto.

La sottoscritta si riserva di depositare successivamente un'integrazione documentale con gli esiti di tale istanza di rettifica.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	[REDACTED]	500/1000
2	[REDACTED]	250/1000
3	[REDACTED]	250/1000

Ai sigg.ri [REDACTED] l'immobile è pervenuto per averlo acquistato con atto di compravendita del 19/05/1983 rep. [REDACTED] ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Licata, trascritto ad Agrigento il [REDACTED], da potere [REDACTED]

In particolare con tale atto la sig.ra [REDACTED] acquistava, unitamente al coniuge [REDACTED].ri [REDACTED] la quota di 250/1000 ciascuno.

Successivamente, in virtù di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Agrigento il 09/06/08 e trascritto il 08/07/08 ai nn. [REDACTED], [REDACTED] quota di 250/1000 [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] l'appartamento pervenne per successione [REDACTED] [REDACTED] usto testamento pubblico del [REDACTED] pubblicato con verbale dell'08/02/1971 e registrato a Licata il 17/02/1971 al n. 248 vol. 171 come da denuncia di successione n. [REDACTED] registrata a Licata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna (vedi nota di risposta del Comune di Licata prot. [REDACTED] del 13/06/2013 che si allega)

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Appartamento:

L'immobile di che trattasi è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo facente parte di un fabbricato a 4 elevazioni fuori terra in muratura portante sito in Licata ad angolo tra piazza Attilio Regolo e via Dogana.

L'edificio è dotato di due distinti corpi scala e l'accesso all'appartamento in esame avviene dalla scala con ingresso da piazza Attilio Regolo n.37

All'interno si compone di n. 4 vani principali oltre n. 1 servizio igienico, per una superficie lorda complessiva di mq. 116 circa, e confina a nord con piazza A. Regolo, ad est con via Dogana, ad ovest con distacco da altra proprietà ed a sud con il vano scala.

Anche se la destinazione originaria era quella abitativa, oggi l'immobile è adibito ad ufficio senza particolari variazioni spaziali ad eccezione di un infisso in alluminio vetrato collocato all'ingresso per isolarsi dalla scala a vista.

La distribuzione spaziale è caratterizzata dalla presenza di un disimpegno che distribuisce due vani per lato. Gli ambienti posti sui lati nord, est ed ovest ricevono illuminazione naturale da ampie finestre configurate esternamente a trifore.

Le rifiniture dell'unità immobiliare sono vetuste e costituite da porte interne ed infissi esterni in legno a vetro singolo protetti da scuretti in legno di vecchia fattura, intonaci interni del tipo rustico e una più recente pavimentazione in piastrelle di ceramica non omogenea in tutti gli ambienti.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in sottotraccia ed il comfort termico è raggiunto con

l'utilizzo di n.4 climatizzatori monosplit a pompa di calore.

Le condizioni generali di manutenzione riscontrate all'interno dell'unità immobiliare sono scarse; è da segnalare infatti la presenza di macchie ed esfoliazione dello strato di idropittura in corrispondenza dei solai di quasi tutti i vani in particolar modo all'interno del servizio igienico e del vano adiacente dove i distacchi sono più consistenti.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna dell'immobile e delle condizioni di manutenzione si rimanda all'esame degli elaborati grafici e fotografici allegati.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI CONVENZIONALI:

calcolate secondo la norma UNI 10750

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
<i>Vani coperti piano primo</i>	98,43 mq	1	98,43	N, E, O	scarse

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEI FABBRICATI DESTINATI AD ABITAZIONE risultanti dall'attestazione di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e n. 311/2006, L. 90/2013:

In ragione delle caratteristiche costruttive, dei materiali da costruzione impiegati nonché degli impianti presenti, risultano le seguenti prestazioni energetiche:

PIANO PRIMO - Appartamento

- Prestazione energetica globale = 157,8 Kwh/mq x anno
- Classe Energetica attribuita: "G"

Si allega Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013 corredato da ricevuta di presentazione all'Assessorato Regionale dell'Energia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODOLOGIA ESTIMATIVA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarità tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$Vmb = po \times Sb$$

dove:

Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
po = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, é stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

DESTINAZIONE	PREZZO ORDINARIO RILEVATO (po)
<i>Abitazione di tipo civile</i>	740,00 – 1.050,00 €/mq.

In considerazione dello stato conservativo e di manutenzione dell'unità immobiliare nonché della vetustà e dalla tipologia di rifiniture interne si assume un valore unitario pari ad €/mq 740,00

Per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima, risulta così come segue determinato:

Appartamento

$$Vmb = \text{€/mq. } 740,00 \times 98,43 \text{ mq.} = \text{€ } 72.838,20$$

Quindi il valore di mercato dei beni ammonta ad **€ 72.838,20** euro (settantaduemilaottocentotrentotto/20)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Licata.

8.3 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 (se presenti) € 10.925,73

8.4 Prezzo base d'asta degli immobili

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra: € 61.912,47

* * * * *

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo del bene da porre a base d'asta, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, e con tutti gli oneri a carico della parte acquirente risulta, in cifra tonda, essere pari a:

Valore b.a. = € 61.900,00 (euro sessantunomilanovecento/00)

Racalmuto lì 19/09/2013

Arch. **IL C.T.U.**
[REDACTED]
