



## TRIBUNALE DI AGRIGENTO



SEZIONE CIVILE



## Esecuzione Forzata



**LOTTO N°3**

N. Gen. Rep. 13/21



**Giudice Dr. D.M. Spanò**



ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica*

*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1121*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 359*

*C.F. MRCNGL57H14A089A - P.Iva 02282230942*



*con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto 88*

*cellulare: 3287590824*

*Pec: [angelo.marchica@ingpec.eu](mailto:angelo.marchica@ingpec.eu)*



Perito: Ing. Angelo Marchica  
Custode: Avv. Chetty Nero



**Beni in Porto Empedocle ( AG )  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Via Garibaldi Porto Empedocle (AG).

- A. Composto da: tre vani e un W.C sotto scala. Posto al piano terra sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **83,00**

Identificato al catasto fabbricati: distinto al foglio 25 mappale 1267, categoria C/1, classe 6, zona censuaria 1, superficie totale 60,00 mq, rendita: 707,13

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semiperiferia residenziale (normale) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: negozi al dettaglio di vario genere, la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono: Agrigento e Realmonte  
Collegamenti pubblici (km): superstrada (0,60 km), autobus urbano (0,2 km). Porto (2,00 km)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere utilizzato dai proprietari.

**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. *Spese condominiali: condominio in proprio*

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

- 4.2.1. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare, trascritto a Agrigento in data 12/02/2021

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico: edificio costruito antecedentemente allo 01/09/1967*  
4.3.2. *Conformità catastale: nessuna difformità.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non determinabili in quanto condominio in proprio (inesistente)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

proprietari dal 30/05/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita, trascritto a Agrigento in data 31/05/1991

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Edificio costruito antecedentemente allo 01/09/1967 presumibilmente post guerra

Descrizione **del locale** di cui al punto **A**

Perito: Ing. Angelo Marchica  
Custode: Avv. Chetty Nero

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale sito in Porto Empedocle Via Garibaldi  
Composto da: tre camere e un W.C. sotto scala. Posto al piano terra di un edificio a due piani sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **83,00**.

Identificato al catasto fabbricati distinto al foglio 25 mappale 1267, categoria C/1, classe 6, zona censuaria 1, superficie totale 60,00 mq, rendita: 707,13.

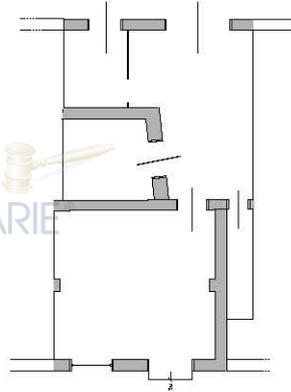
L'edificio è stato costruito precedentemente allo 01/09/1967

L'unità immobiliare possiede la seguente altezza interna netta di centimetri 335.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore generale V/82, l'immobile è identificato nella zona omogenea "B1" area di recupero

Destinazione	Parametro	Superficie netta	Coefficiente	Superficie raggugliata
<b>NEGOZIO</b>				
SALA ESPOSIZIONE	Sup. reale netta	29,60	1,00	29,60
SALA RETRO ESPOSIZIONE	Sup. reale netta	28,30	1,00	28,30
CELLA FRIGORIFERA	Sup. reale netta	8,95	1,00	8,95
W.C.	Sup. reale netta	3,35	0,60	2,01
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>70,20</b>		<b>68,86</b>



**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: scuretti in metallo, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: rivestimento: intonaco civile

*Pavim. Esterna:* materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone

*Ingresso:* tipologia: ante a battente; materiale: alluminio/vetro; condizioni: buone;

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia,

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato il metodo sintetico, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato commerciale, ossia, comprensivo delle superfici nette dei vani calpestabili, nonché, delle superfici degli spessori murari, il tutto, definiti secondo il criterio per il calcolo delle *superfici commerciali*. Si è assunto come valore medio di stima l'importo di € 1.400,00 (millequattrocento/00) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare si ottiene il valore venale dei bene.

Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

L'edificio, composto da un piano terra e due elevazioni sovrastanti fuori terra, è stato realizzato nella parte alta del comune di Porto Empedocle, in un contesto residenziale che gode dei benefici riservate alle zone con presenza di attività commerciali. L'edificio di forma geometrica rettangolare è in comunione con altri corpi di fabbrica, la struttura portante è del tipo mista, con copertura a falde. La pavimentazione del locale utilizzato a negozio per rivendita floreale è di ceramica, mentre le pareti delle murature sono rivestite con intonaco del tipo civile.

Gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato, gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia, l'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete comunale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, agenzie immobiliari mediante internet.

### 8.3. Valutazione corpo

#### A. negozio

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
NEGOZIO	83,00	1.400,00	116.200,00
	<b>83,00</b>		<b>€ 116.200,00</b>

- Valore corpo:

**€ 116.200,00**

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente	Nessuno
Riduzione per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	€ 17.430,00

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 98.770,00

### 8.6. In cifra tonda

**€ 98.800,00**