

TRIBUNALE DI AGRIGENTO IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata promossa da:

N. Gen. Rep. 000159/12

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

ELABORATO PERITALE

LOTTO 04

Tecnico incaricato: Arch. Rocco Maria Danilo Sferrazza Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1497 Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 810 C.F. SFRRCM73T08B520Z - P. IVA: 02741000844
Con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Vitt. Emanuele, 102 Cellulare: 328 37 63 938
email: arch.sferrazza@pec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da:

. Beni in Canicattì (Agrigento) Via A. De Gasperi, 120

Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. grezzo sito in Canicattì (Agrigento) Via A. De Gasperi, 120 in ragione di:

- Usufrutto per la quota di 1000/1000
- Nuda proprietà per la quota di 500/1000

Composto da n° 7 vani più accessori.

L'immobile è situato al secondo piano scala A di uno stabile a cinque elevazioni fuori terra destinato a uso commerciale/residenziale. Lo stabile è caratterizzato da uno stato manutentivo complessivamente buono: i prospetti rivestiti in materiale plastico non necessitano allo stato di rifacimenti; l'atrio di accesso in corrispondenza di Via De Gasperi n. 120 e la scala a doppia rampa sono ben rifiniti; l'ascensore è accessibile da un livello rialzato. L'immobile oggetto della procedura si presenta allo stato rustico: la geometria degli ambienti è definita da tramezzature in muratura di blocchi forati intonacati con malta cementizia.

Alcuni ambienti confinanti con spazi accessori esterni sono sprovvisti di infissi esterni. L'immobile è dotato di spazi accessori loggiati lungo il lato sud/est dello stabile e di un ampio spazio accessorio terrazzato lungo il lato nord/ovest. Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 353
Identificato al catasto fabbricati: foglio 71 mappale 809 subalterno 508, categoria in corso di costruzione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica commerciale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni. Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), ospedali (buono), polizia (buono), supermercato (ottimo). Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Caltanissetta. Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), autobus (2), ferrovia (3), tangenziale (0,5), autostrada (15).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro nata a il _____, _____ nato a il _____, _____ nato a il _____, con atto iscritto a Agrigento in data 08/04/2004 ai nn. 8564/1549

importo ipoteca: € 75.000,00

importo capitale: € 39.142,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 01/06/2004 a favore di MONTEPASCHI SERIT, contro Angela nata a Canicattì il _____, con atto iscritto a Agrigento in data 17/06/2004 ai nn. 15358/2809 importo ipoteca: € 51.508,26

importo capitale: € 25.754,13

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

2 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a. Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 24/11/2006 a favore di SERIT SICILIA, contro nata a il _____, con atto iscritto a Agrigento in data 10/02/2007 ai nn. 4346/764 importo ipoteca: € 20.012,42 importo capitale: € 10.006,21 Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 28/02/2007 a favore di

SERIT SICILIA, contro nata a il _____, con atto iscritto a Agrigento in data 10/07/2007 ai nn. 19247/5032
importo ipoteca: € 33.397,78 importo capitale: € 16.698,89

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 25/05/2010 a favore di SERIT SICILIA, contro
_____ nato a il _____, con atto iscritto a Agrigento in data 29/06/2010 ai nn. 15249/2007 importo
ipoteca: € 172.583,02

importo capitale: € 86.291,51

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Agrigento - del 05/10/2011 a
favore di BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO - CANICATTÌ, contro _____ nato a Canicattì il
_____ nato a il _____, nata a il _____ e _____ nato a il _____, con atto iscritto
a Agrigento in data 20/10/2011 ai nn. 22583/2453 importo ipoteca: € 65.000,00

importo capitale: € 32.360,26

4.2.2. Pignoramenti:

contro nata a il _____ e _____ nato a il _____ con atto trascritto a Agrigento in data 11/07/2012
ai nn. 14201/12028

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: NESSUNA regolarizzabili mediante

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: NESSUNA regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

nata a il _____ C.F. _____ per l'intero usufrutto; _____ nato a il _____ C.F. _____ per la
quota di 1/2 in nuda proprietà; _____ nato a il _____ C.F. _____ per la quota di 1/2 in nuda
proprietà. Proprietario dal 23/12/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Salvatore
Abbruscato in data 23/12/1996 ai nn. 36568 trascritto a Agrigento in data 03/01/1997 ai nn. 175/164

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

3 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da:

6.2 Precedenti proprietari:

_____ nato a il _____ C.F. _____ piena proprietà. Proprietario da data antecedente il ventennio al 23/12/1995 in forza di atto finale di liquidazione di società ed assegnazione di beni ai soci a firma di Salvatore Abbruscato in data 23/12/1995 ai nn. 34927 trascritto a Agrigento in data 13/01/1996 ai nn. 906/805 con sede in C.F. proprietario da data antecedente il ventennio al 23/12/1995 in forza di atto di compravendita a firma di Salvatore Abbruscato in data 01/09/1991 ai nn. 20849 trascritto a Agrigento in data 13/09/1991 ai nn. 17173/15425 Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono compresi in un fabbricato per civile abitazione e negozi costruito sugli appezzamenti di terreno censiti al N.C.E.U. al Fg. 71 Pt.688 ex 33/b, 102 e 33 ex 33/a pervenuti alla

Riferito limitatamente a: Immobile censito al N.C.U.E. al Fg. 71 Pt. 688 ex 33/b con sede in C.F. proprietario da data antecedente il ventennio al 23/12/1995 in forza di atto di compravendita a firma di Salvatore Abbruscato in data 14/08/1991 ai nn. 20639 trascritto a Agrigento in data 11/09/1991 ai nn. 16974/15236 Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono compresi in un fabbricato per civile abitazione e negozi costruito sugli appezzamenti di terreno censiti al N.C.E.U. al Fg. 71 Pt.688 ex 33/b, 102 e 33 ex 33/a pervenuti alla società con sede in. Riferito limitatamente a: Immobile censito al N.C.U.E. al Fg. 71 Pt. 102 e 33 ex 33/a

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione n. 64 del 1991 per lavori di costruzione di un fabbricato a destinazione mista da adibire a commercio e abitazione composto da piano semicantinato, piano rialzato, 2°, 3° piano e sottotetto non abitabile (rispetto alla SS 123) intestata nato a e nata a il. Concessione Edilizia presentata in data 10/03/1990 rilasciata in data 20/06/1991 P.E. n. Concessione n. 80 del 27/10/1995 per lavori di variante della Conc. Edilizia n.64/91 consistente in modifiche interne e di prospetto, e diversa distribuzione delle superfici relative alle destinazioni di zona, intestata a Concessione Edilizia in

Variante presentata in data 06/08/1992 rilasciata in data 27/10/1995

Descrizione grezzo di cui al punto A

grezzo sito in Canicattì (Agrigento) Via A. De Gasperi, 120 in ragione di:

- Usufrutto per la quota di 1000/1000 a favore di Angela
- Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di Angela)

Composto da n° 7 vani più accessori.

L'immobile è situato al secondo piano scala A di uno stabile a cinque elevazioni fuori terra destinato a uso commerciale/residenziale. Lo stabile è caratterizzato da uno stato manutentivo complessivamente buono: i

prospetti rivestiti in materiale plastico non necessitano allo stato di rifacimenti; l'atrio di accesso in corrispondenza di Via De Gasperi n. 120 e la scala a doppia rampa sono ben rifiniti; l'ascensore è accessibile da un livello rialzato. L'immobile oggetto della procedura si presenta allo stato rustico: la geometria degli ambienti è definita da tramezzature in muratura di blocchi forati intonacati con malta cementizia. Alcuni ambienti confinanti con spazi accessori esterni sono sprovvisti di infissi esterni. L'immobile è dotato di spazi accessori loggiati lungo il lato sud/est dello stabile e di un ampio spazio accessorio terrazzato lungo il lato nord/ovest. Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 353 Identificato al catasto fabbricati: foglio 71 mappale 809 subalterno 508, categoria in corso di

costruzione.

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

4 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da:

L'edificio è stato costruito nel 1995.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 120 di interno, ha un'altezza interna di circa

2,80m.

Con decreto interdirigenziale in data 23 dicembre 2013 (in G.U. n. 303 del 28.12.2013) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita, al nuovo saggio legale dell'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 (in G.U. n. 292 del 13.12.2013), in vigore dal 1° gennaio 2014).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.6 del 12/02/2008 e n.13 del 18/03/2008 l'immobile è identificato nella zona F4

Norme tecniche ed indici: Art. 42 delle Norme Tecniche d'Attuazione

Zone F - Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, ovvero di piani esecutivi di iniziativa privata, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura.

Nei casi previsti dalla legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle zone F può essere affidata in concessione a imprese private.

Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

F1 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere

F2 - Parchi urbani e territoriali

F3 - Attrezzature per l'istruzione superiore

F4 - Attrezzature commerciali della grande distribuzione

F16 - Aree attrezzate



I progetti relativi alle zone F dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Di seguito si riportano gli indici ed i parametri da applicare in ciascuna zona F.

F1 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere. All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture ed impianti sanitari di interesse generale e sociosanitari di qualsiasi natura, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 4 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/3 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 50%.

F4 - Attrezzature commerciali della grande distribuzione. All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla grande distribuzione commerciale all'ingrosso. La realizzazione è subordinata alla approvazione di specifici piani esecutivi da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri: 1) indice di densità edilizia non superiore a 4 mc/mq; 2) altezza massima delle costruzioni commisurata alle distanze come specificato nell'art. 9 del D.M. 2.04.1968 per le zone C.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna zona F negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, nel rispetto delle procedure stabilite dall'art.1, 4° c, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico. Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione da parte di soggetti privati.

Parimenti gli indici ed i parametri sopra specificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

5 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12



promossa da: Compagnia Italiana di Previdenza Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a. Sono comunque fatti salvi i progetti riguardanti le zone F, anche di massima, già approvati alla data di adozione della Variante. Destinazione Parametro Valore reale/poteniale Coefficiente Valore equivalente

Ingresso Sup. reale netta 10,10 0,50 5,05

Ambiente 1 Sup. reale netta 18,40 1,00 18,40

Ambiente 2 Sup. reale netta 3,00 1,00 3,00

Ambiente 3 Sup. reale netta 8,80 1,00 8,80

Ambiente 4 Sup. reale netta 1,80 1,00 1,80

Ambiente 5 Sup. reale netta 3,80 1,00 3,80

Ambiente 6 Sup. reale netta 12,40 1,00 12,40

Ambiente 7 Sup. reale netta 15,50 1,00 15,50

Ambiente 8 Sup. reale netta 3,50 1,00 3,50

Ambiente 9 Sup. reale netta 3,60 1,00 3,60

Ambiente 10 Sup. reale netta 18,70 1,00 18,70

Ambiente 11 Sup. reale netta 14,20 1,00 14,20

Ambiente 12 Sup. reale netta 3,50 1,00 3,50

Ambiente 13 Sup. reale netta 6,10 1,00 6,10

Disimpegno 1 Sup. reale netta 25,60 1,00 25,60

Disimpegno 2 Sup. reale netta 12,90 1,00 12,90

Disimpegno 3 Sup. reale netta 27,70 1,00 27,70

Terrazzo Sup. reale netta 115,50 0,14 16,52

Veranda Sup. reale netta 12,40 0,30 3,72

Balcone 1 Sup. reale netta 7,00 0,30 2,10

Balcone 2 Sup. reale netta 8,10 0,30 2,43

Sup. reale netta 332,60 209,32

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone. Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: pessime.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: pessime.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

6 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da: Compagnia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare. Nel giudizio di stima, in generale, i fattori determinanti sono:

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie ;

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona, intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché il contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), ecc... Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da: - epoca di costruzione ;

- dimensione e tipologia della struttura;
- caratteristiche tecnico-costruttive;
- stato di conservazione manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;

- livello di piano, esposizione e luminosità;

- razionalità distributiva degli spazi interni;

- servizi ed impianti tecnologici;

- pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino , ecc.);

- situazione ipotecaria;

- destinazione d'uso e capacità di reddito;

- ecc.;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie netta commerciale; a tal proposito si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Agrigento; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

Agenzie immobiliari consultate: da 800,00 a 1.100,00 €/mq

Agenzia del territorio- OIM: abitazioni di tipo civile: da 800,00 a 1.200,00 €/mq

E' naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnico/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento: lo scrivente CTU ritiene di stabilire per l'immobile un valore di mercato pari a 800,00 €/mq sulla base delle considerazioni, informazioni e delle assunzioni svolte nei vari paragrafi della relazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Agrigento

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

7 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da:

8.3. Valutazione corpi

Riepilogo:

ID Immobile Superficie lorda Valore intero medio ponderale Valore diritto e quota

A Grezzo 353 € 167.453,20 € 133.962,56

8.4. 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 20.094,38 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova: € 113.868,18

Relazione lotto 004

Codice documento: E002-12-000159-004

il perito

Arch. Rocco Maria Danilo Sferrazza

Giudice Dr. Avv. Antonella Palamara

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

8 di 8

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da:

Allegato N.01

Estratto del Foglio di Mappa,

Visure Catastali e Planimetriche

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da:

Allegato N.02

Concessioni Edilizie

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da:

Allegato N.03

Rilievo Metrico e Fotografico

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza



Esecuzione Forzata N.000159/12

promossa da:

Allegato N.04

Comunicazioni

Perito: Arch. RoccoMaria Danilo Sferrazza

Arch. Sferrazza Rocco Maria Danilo

Via Umberto I, 59 – 92023

Campobello di Licata

Tel: 328 37 63 938

e-mail: r.sferrazza@hotmail.it

