
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Intesa San Paolo S.p.A.
contro



N. Gen. Rep. **000191/09**

Giudice Dr. **Antonella Palamara**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Salvatore Lombardo
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1290
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 443
C.F. LMBSVT77C16B429L- P.Iva 02348540846

con studio in Agrigento (Agrigento) v.le Monserrato, 12
telefono: 0922598076
cellulare: 3334489289

email: sal_lo@libero.it

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) v. S. Randone, 71
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione c.da Ciuccafa v. S. Randone, 71.

Composto da un disimpegno centrale, un salone, tre camere da letto, due servizi igienici, una cucina, un cucinino e un ripostiglio. L'appartamento è fornito di balconi con esposizione a nord e a sud. L'immobile posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **152,09**

Identificato al catasto fabbricati: partita 10004569 intestata a [redacted] per la proprietà dell'area e alla [redacted] per il fabbricato foglio 21 mappale 307 subalterno 32, categoria A/3, classe 2, composto da vani 6,5, posto al piano 1, - rendita: 275,27 €.

Coerenze: L'immobile confina a nord con la via S. Randone, a sud con la via Gagini, ad ovest con l'unità immobiliare registrata alla particella 307 sub 27 in testa al [redacted] per la proprietà dell'area e alla [redacted] per il fabbricato, ad est con il vano scala condominiale e con l'unità immobiliare registrata alla particella 307 sub 33 in testa a [redacted] per la proprietà superficiaria per la quota di 1/2 ciascuno (v. allegato n. 7).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto si compone di un appartamento sito in un edificio posto in contrada Ciuccafa, nella periferia ovest del centro abitato di Porto Empedocle.

La zona si trova immediatamente a nord della SS 115 meridionale sicula ed è direttamente accessibile dalla strada statale mediante un apposito bivio realizzato al km 180+400 e dotato di impianto semaforico.

L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici realizzati da cooperative e quasi interamente destinati a civile abitazione, ad eccezione di alcune unità immobiliari a piano terra, che sono destinate ad attività commerciale.

L'immobile fa parte di un complesso di tre fabbricati realizzati dalla [redacted], ciascuno fornito di vano scala indipendente (senza ascensore), che si sviluppano lungo la direttrice ovest-est. In particolare l'appartamento è posto al primo piano lato ovest della palazzina centrale (scala B).

La zona immediatamente circostante il fabbricato non è fornita di particolari infrastrutture secondarie, tuttavia, percorrendo alcune centinaia di metri della SS115 è possibile raggiungere la zona nord dell'abitato di Porto Empedocle, che risulta fornita di quasi tutti i principali servizi pubblici.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (,2), superstrada (,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted], eseguiti in qualità di proprietario del bene

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 volontaria (annonata) derivante da mutuo concesso con atto del 16 maggio 1990 n. 18282 di rep. ai rogiti del notaio Rosario Marsala a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO**, contro [REDACTED], con atto iscritto a Agrigento in data 16/05/1990 ai nn. 8936/510
importo ipoteca: 3.999.000.000 lire

Detta ipoteca con atto di erogazione finale e quietanza, repertorio n. 26295, ricevuto dal notaio Antonino Marsala, del 13 maggio 1993, è stata frazionata in 20 (venti) quote ed annotata a margine dell'ipoteca giusta annotamento del 4-06-1996 ai nn. 11477/536.

Riferito limitatamente a: L'ipoteca grava sulla proprietà superficiaria di mq 828 di area sita in Porto Empedocle, in catasto al foglio 21 particelle 302, 304, 307.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ex art. 77 D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED], con atto iscritto a Agrigento in data 01/03/2005 ai nn. 4363/1266

importo ipoteca: 146.836,32 €

Il costo previsto per la cancellazione dell'ipoteca è pari a 828,18 € (tassa 35,00 € + bollo 59,00 € + imposta 734,18 €).

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ex art. 77 D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED], con atto iscritto a Agrigento in data 13/06/2007 ai nn. 16284/4335

importo ipoteca: 13.821,42 €

Il costo previsto per la cancellazione dell'ipoteca è pari a 262,00 € (tassa 35,00 € + bollo 59,00 € + imposta 168,00 €).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Banca Intesa SanPaolo S.p.A. con sede in Torino P.IVA.: 00799960158 contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 11/07/2009 ai nn. 1307 trascritto a Agrigento in data 11/09/2009 ai nn. 22894/18265 - Il costo previsto per la cancellazione del pignoramento è pari a 262,00 €.

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: La distribuzione interna dell'appartamento è differente da quella riportata negli elaborati allegati alla concessione edilizia rilasciata per la costruzione del fabbricato regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)
Si prevede una spesa complessiva per la regolarizzazione di: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

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:

€ 300,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze: Le informazioni sopra indicate sono state assunte dall'amministratore condominiale.

€ 0,00

€ 852,50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], in regime di comunione legale dei beni proprietario dal 13/11/1993 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di notaio Rosario Marsala in data 13/11/1993 ai nn. 27370 trascritto a Agrigento in data 02/12/1993 ai nn. 20695/18132. Fanno parte dell'assegnazione anche la proporzionale quota di comproprietà dell'area residua alla costruzione, degli spazi, enti e servizi condominiali che debbono considerarsi comuni fra i condomini per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c., per uso e destinazione.

6.2 Precedenti proprietari:

"[REDACTED]" con sede in Porto Empedocle proprietario da data antecedente il ventennio al 13/11/1993 in forza di costruzione diretta su area avuta concessa dal [REDACTED] per il diritto di superficie giusta convenzione a firma di notaio Rosario Marsala in data 14/09/1988 ai nn. 14486 registrato a Agrigento in data 03/10/1988 ai nn. 3291 trascritto a Agrigento in data 03/10/1988 ai nn. 16783/14750. Vi è stata una successiva nota di trascrizione in ripetizione in data 8 maggio 1990 ai nn. 8140/7307.

Con il suddetto atto, la Cooperativa ha avuto concesso dal Comune di Porto Empedocle il diritto di superficie (per la durata di anni 99, rinnovabile), sul lotto di terreno edificabile sito in Porto Empedocle, località Ciuccafa, contraddistinto con il lotto-tipo edilizio B Blocco edilizio n. 2 - unità edilizia 2/5-2/6 e 2/7 del PEEP 167 di contrada Ciuccafa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 3275 e successive varianti per lavori di costruzione di un edificio sociale per civile abitazione di n. 20 alloggi nel P.E.E.P./167 di c.da Ciuccafa - Tipo edilizio B - Blocco edilizio n. 2 - Unità edilizia 2/5-2/6-2/7 intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 02/02/1988- n. prot. 1865/265 rilasciata in data 05/01/1989- n. prot. 1357. (v. allegato n. 5)

P.E. n. 3688 per lavori di variante alla C.E. n. 1357 del 5-01-1989 relativa alla costruzione di un edificio sociale per n. 20 alloggi - blocco B- unità 2/5-2/6-2/7 intestata a [REDACTED]. Variante della Concessione Edilizia n° 1357 presentata in data 20/11/1991- n. prot. 19527/3191 rilasciata in data 13/03/1992- n. prot. 1570 Con la pratica edilizia n° 3688 veniva richiesta la variante relativamente alla distribuzione interna del terzo e del quarto piano ed alla distribuzione dei locali posti al piano terra degli edifici. Si precisa che non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'elaborato relativo alla distribuzione del pianoterra (v. allegato n. 5)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 77 (di cui restanti 99) di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione c.da Ciuccafa v. S. Randone, 71.

Composto da un disimpegno centrale, un salone, tre camere da letto, due servizi igienici, una cucina, un cucinino e un ripostiglio. L'appartamento è fornito di balconi con esposizione a nord e a sud. L'immobile posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 152,09

Identificato al catasto fabbricati: partita 10004569 intestata a [REDACTED] per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il fabbricato foglio 21 mappale 307 subalterno 32, categoria A/3, classe 2, composto da vani 6,5, posto al piano 1, - rendita: 275,27 €. Coerenze: L'immobile confina a nord con la via S. Randone, a sud con la via Gagini, ad ovest con l'unità immobiliare registrata alla particella 307 sub 27 in testa al [REDACTED] per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il fabbricato, ad est con il vano scala condominiale e con l'unità immobiliare registrata alla particella 307 sub 33 in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà superficiaria per la quota di 1/2 ciascuno (v. allegato n. 7).

L'edificio è stato costruito nel 1992, ristrutturato nel : il fabbricato non è stato ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,80 m ad eccezione del corridoio, che è controsoffittato, dove l'altezza utile è di 2,36 m.

L'appartamento è posto al primo piano dell'edificio centrale (scala B) realizzato dalla [REDACTED] nell'ambito del PEEP 167 di c.da Ciuccafa.

Il fabbricato è costituito da cinque elevazioni con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento. Esso risulta intonacato esternamente e versa in discrete condizioni generali di manutenzione, ad eccezione dei balconi che mostrano segni di degrado dovuti alla formazione di ruggine nelle armature. L'edificio è fornito di un vano scala in buone condizioni di manutenzione, che risulta accessibile sia dal civico n. 71 di v. S. Randone, sia dal civico n. 70 della via Gagini. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento è posto sul lato destro del pianerotto salendo le scale, ed è di dimensioni medio grandi. I locali presentano un buon livello di finitura e manutenzione e una dotazione di impianti pressochè completa e funzionale. L'appartamento versa in buono stato di manutenzione, anche se in corrispondenza del disimpegno è stata rilevata la presenza di tratti della pavimentazione dissestati.

L'unità immobiliare è composta da un disimpegno centrale dal quale si accede sul lato destro ad un salone di 17,82 mq e due camere da 12,42 mq, e sul lato sinistro ad una camera da 20,52 mq, un wc da 9,18 mq, un doppio servizio di 2,92 mq ed una cucina di 19,25 mq. In fondo al corridoio è presente un ripostiglio di 1,80 mq. Dalla cucina si accede ad un cucinino di 3,44 mq.

L'appartamento è fornito di tre balconi. Sul lato nord è presente un ampio balcone di 12,60 mq comune al salone e alle due camere da letto di minori dimensioni, mentre sul lato sud è presente un balcone a servizio della camera da letto (3,75 mq) ed un balcone a servizio della cucina (9,87 mq).

Nell'allegato n. 1 è riportata la documentazione fotografica del fabbricato e dell'appartamento.

Nell'allegato n. 2 è riportata la planimetria dell'immobile rilevata nel corso delle operazioni di sopralluogo.

Nell'allegato n. 3 è riportata la planimetria catastale.

Di seguito si riporta una tabella con indicazione dei vani dell'appartamento, della relativa superficie utile e della superficie equivalente determinata in funzione del coefficiente di utilizzo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Salone	Sup. reale netta	17,82	1,00	17,82
Cucina	Sup. reale netta	19,25	1,00	19,25
Camera da letto	Sup. reale netta	12,42	1,00	12,42
Camera da letto	Sup. reale netta	12,42	1,00	12,42
Camera da letto	Sup. reale netta	20,52	1,00	20,52
Servizio igienico	Sup. reale netta	9,18	1,00	9,18
Doppio servizio	Sup. reale netta	2,92	1,00	2,92
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,80	1,00	1,80
Disimpegno	Sup. reale netta	10,35	1,00	10,35
Cucinino	Sup. reale netta	3,44	1,00	3,44
Balcone lato nord	Sup. reale netta	12,60	0,50	6,30
Balcone lato sud	Sup. reale netta	3,75	0,50	1,88
Balcone lato sud	Sup. reale netta	9,87	0,50	4,93
Sup. reale netta		136,34		123,23

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

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

Riferito limitatamente a: intero edificio.

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

Riferito limitatamente a: intero edificio.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: intero edificio.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: intero edificio.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. con rivestimento in marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: riferito all'intero edificio.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: scarse.

Riferito limitatamente a: intero edificio.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: in laterizio a doppia foglia, coibentazione: resina espansa, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: pavimentazione dei balconi.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Note: In corrispondenza del disimpegno la pavimentazione versa in scarse condizioni e risulta distaccata dal sottofondo

Plafoni: materiale: decorati, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: soffitto del disimpegno.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: parete lato est della cucina.

Rivestimento: ubicazione: cucinino, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: doppio servizio, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: tutte le altre stanze, materiale: intonaco di cemento e tinteggiatura con idropittura, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Riferito limitatamente a: portone di ingresso al fabbricato.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: porta di ingresso all'appartamento.

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Ascensore: tipologia: assente.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: A seguito della verifica energetica condotta, si è riscontrato che l'appartamento rientra nella classe energetica F, come si rileva dall'attestato di certificazione energetica allegato alla presente relazione al n. 6.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel confrontare il bene in esame con beni di caratteristiche simili di cui è noto il reale valore di compravendita. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici simili sono stati reperiti mediante le fonti di seguito elencate. Sulla scorta delle indagini eseguite è stato determinato un valore unitario delle unità immobiliari site nella stessa zona di quella in esame di circa 900,00 €/mq. A tale valore, devono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare. I coefficienti vengono determinati come segue:

K1: Coefficiente di standard sociale: L'edificio presenta caratteristiche simili a quelle degli altri edifici presenti nella zona: 1,00

K2: Coefficiente di standard dei servizi: L'edificio presenta servizi simili a quelle degli altri edifici presenti nella zona: 1,00

K3: Coefficiente di manutenzione: Le parti comuni dell'edificio si presentano in discrete condizioni di manutenzione: 0,98

K4: Coefficiente di dimensione: La superficie dell'immobile è compresa tra 120 e 150 mq, ma è simile a quella degli appartamenti limitrofi: 0,98

K5: Coefficiente di piano: L'immobile è posto al primo piano senza ascensore: 0,95

K6: Coefficiente relativo al manufatto: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generali: 1,00

K: Coefficiente globale: pari al prodotto dei coefficienti precedenti: 0,91

In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima del parametro unitario, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 820,00 €/mq.

L'importo così determinato viene ridotto in relazione al numero di anni trascorsi dal momento in cui è stato concesso il diritto di superficie fino ad oggi (sono trascorsi 22 anni e restano da godere ulteriori 77 anni, in quanto il diritto di superficie è stato concesso per 99 anni).

Si specifica che secondo quanto riferito dai funzionari dell'Ufficio Espropri del Comune di Porto Empedocle, le procedure espropriative relative all'area sulla quale è stato edificato il fabbricato sono state completate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Comune di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari operanti nel comprensorio di Porto Empedocle e Osservatorio del mercato immobiliare, Conoscenza personale del mercato immobiliare e informazioni assunte presso colleghi operanti nel settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Ing. Salvatore Lombardo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	152,09	€ 101.048,60	€ 78.593,36

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:

€ 11.789,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 66.804,35

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 65.604,35

Allegati (riportati in allegato alla relazione depositata in data 20-09-2010 e che si intendono qui integralmente riportati):

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie rilevate nel corso delle operazioni di sopralluogo
3. Visure e planimetrie catastali
4. Estratto del foglio di mappa
5. Documentazione relativa alla regolarità urbanistica
6. Attestato di certificazione energetica
7. Visure catastali per l'individuazione degli immobili confinanti

Relazione lotto 001 creata in data 21/10/2014
Codice documento: E002-09-000191-001

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) v. Gagini, 68
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione c.da Ciuccafa v. Gagini, 68.

Composto da un magazzino di pertinenza dell'appartamento, destinato ad autorimessa, **urbanisticamente vincolato a parcheggio**, fornito di ingresso di tipo carrabile dal civico n. 68 di via Gagini. L'immobile posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,25**

Identificato al catasto fabbricati: partita 1004569 intestata a [REDACTED] per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il fabbricato foglio 21 mappale 307 subalterno 20, categoria C/6, classe 1, composto da vani mq 27, posto al piano T, - rendita: 110,16 €.

Coerenze: L'immobile confina a sud con la via Gagini, ad ovest con il vano scala condominiale, a nord con l'unità immobiliare registrata alla particella 307 sub 10 in testa al [REDACTED] per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il fabbricato, ad est con l'unità immobiliare registrata alla particella 307 sub 21 in testa al [REDACTED] per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il fabbricato (v. allegato n. 7).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto si compone di un magazzino (urbanisticamente vincolato a parcheggio) sito in un edificio posto in contrada Ciuccafa, nella periferia ovest del centro abitato di Porto Empedocle. La zona si trova immediatamente a nord della SS 115 meridionale sicula ed è direttamente accessibile dalla strada statale mediante un apposito bivio realizzato al km 180+400 e dotato di impianto semaforico.

L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici realizzati da cooperative e quasi interamente destinati a civile abitazione, ad eccezione di alcune unità immobiliari a piano terra, che sono destinate ad attività commerciale.

L'immobile fa parte di un complesso di tre fabbricati realizzati dalla [REDACTED], ciascuno fornito di vano scala indipendente (senza ascensore), che si sviluppano lungo la direttrice ovest-est. In particolare il magazzino è posto al piano terra lato sud del fabbricato B, con ingresso da via Gagini n. 68.

La zona immediatamente circostante il fabbricato non è fornita di particolari infrastrutture secondarie, tuttavia, percorrendo alcune centinaia di metri della SS115 è possibile raggiungere la zona nord dell'abitato di Porto Empedocle, che risulta fornita di quasi tutti i principali servizi pubblici.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (,2), superstrada (,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], eseguiti in qualità di proprietario del bene

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:

Atto di asservimento a vincoli a firma di notaio Rosario Marsala in data 02/12/1988 ai nn. 14780 trascritto a Agrigento in data 19/12/1988 ai nn. 21574/18970 - Con tale atto il magazzino è stato asservito urbanisticamente con vincolo permanente alla destinazione d'uso di **parcheggio** di pertinenza degli alloggi realizzati dalla Cooperativa Marsire.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da mutuo concesso con atto del 16 maggio 1990 n. 18282 di rep. ai rogiti del notaio Rosario Marsala a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO**, contro [REDACTED], con atto iscritto a Agrigento in data 16/05/1990 ai nn. 8936/510

importo ipoteca: 3.999.000.000 lire

Detta ipoteca con atto di erogazione finale e quietanza, repertorio n. 26295, ricevuto dal notaio Antonino Marsala, del 13 maggio 1993, è stata frazionata in 20 (venti) quote ed annotata a margine dell'ipoteca giusta annotamento del 4-06-1996 ai nn. 11477/536.

Riferito limitatamente a: L'ipoteca grava sulla proprietà superficaria di mq 828 di area sita in Porto Empedocle, in catasto al foglio 21 particelle 302, 304, 307.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ex art. 77 D.P.R. 602/73 a favore di [REDACTED], con atto iscritto a

Agrigento in data 01/03/2005 ai nn. 4363/1266

importo ipoteca: 146.836,32 €

Il costo previsto per la cancellazione dell'ipoteca è pari a 828,18 € (tassa 35,00 € + bollo 59,00 € + imposta 734,18 €).

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ex art. 77 D.P.R. 602/73 a favore [REDACTED], con atto iscritto a Agrigento in data 13/06/2007 ai nn. 16284/4335

importo ipoteca: 13.821,42 €

Il costo previsto per la cancellazione dell'ipoteca è pari a 262,00 € (tassa 35,00 € + bollo 59,00 € + imposta 168,00 €).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Banca Intesa SanPaolo S.p.A. con sede in Torino P.IVA.: 00799960158 [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 11/07/2009 ai nn. 1307 trascritto a Agrigento in data 11/09/2009 ai nn. 22894/18265 - Il costo previsto per la cancellazione del pignoramento è pari a 262,00 €.

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: Il servizio igienico presente nel magazzino non è munito di idoneo titolo autorizzativo, pertanto è da ritenersi abusivo. regolarizzabili mediante L'abuso NON è sanabile in quanto l'unità immobiliare è vincolata a parcheggio di pertinenza degli alloggi realizzati dalla

Si precisa che non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'elaborato relativo alla distribuzione del piano terra, pertanto non è possibile verificare l'esistenza di eventuali ulteriori difformità edilizie.

Per la regolarizzazione del bene occorrerà demolire il servizio igienico. Si prevede a tal fine una spesa di: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale del magazzino è differente da quella relativa allo stato attuale, tuttavia essa rappresenta la situazione planimetrica che risulterà a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile mediante la demolizione del servizio igienico regolarizzabili mediante regolarizzazione non necessaria

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 30,00

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:

€ 25,00

Ulteriori avvertenze: Le informazioni sopra indicate sono state assunte dall'amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted], in regime di comunione legale dei beni proprietario dal 13/11/1993 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di notaio Rosario Marsala in data 13/11/1993 ai nn. 27370 trascritto a Agrigento in data 02/12/1993 ai nn. 20695/18132. Fanno parte dell'assegnazione anche la proporzionale quota di comproprietà dell'area residua alla costruzione, degli spazi, enti e servizi condominiali che debbono considerarsi comuni fra i condomini per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c., per uso e destinazione.

6.2 Precedenti proprietari:

"[redacted]" con sede in Porto Empedocle proprietario da data antecedente il ventennio al 13/11/1993 in forza di costruzione diretta su area avuta concessa dal Comune di Porto Empedocle per il diritto di superficie giusta convenzione a firma di notaio Rosario Marsala in data 14/09/1988 ai nn. 14486 registrato a Agrigento in data 03/10/1988 ai nn. 3291 trascritto a Agrigento in data 03/10/1988 ai nn. 16783/14750. Vi è stata una successiva nota di trascrizione in ripetizione in data 8 maggio 1990 ai nn. 8140/7307.

Con il suddetto atto, la Cooperativa ha avuto concesso dal Comune di Porto Empedocle il diritto di superficie (per la durata di anni 99, rinnovabile), sul lotto di terreno edificabile sito in Porto Empedocle, località Ciuccafa, contraddistinto con il lotto-tipo edilizio B Blocco edilizio n. 2 - unità edilizia 2/5-2/6 e 2/7 del PEEP 167 di contrada Ciuccafa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 3275 e successive varianti per lavori di costruzione di un edificio sociale per civile abitazione di n. 20 alloggi nel P.E.E.P./167 di c/da Ciuccafa - Tipo edilizio B - Blocco edilizio n. 2 - Unità edilizia 2/5-2/6-2/7 intestata a [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 02/02/1988- n. prot. 1865/265 rilasciata in data 05/01/1989- n. prot. 1357. (v. allegato n. 5)

P.E. n. 3688 per lavori di variante alla C.E. n. 1357 del 5-01-1989 relativa alla costruzione di un edificio sociale per n. 20 alloggi - blocco B- unità 2/5-2/6-2/7 intestata a [REDACTED]. Variante della Concessione Edilizia n° 1357 presentata in data 20/11/1991- n. prot. 19527/3191 rilasciata in data 13/03/1992- n. prot. 1570 Con la pratica edilizia n° 3688 veniva richiesta la variante relativamente alla distribuzione interna del terzo e del quarto piano ed alla distribuzione dei locali posti al piano terra degli edifici. Si precisa che non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'elaborato relativo alla distribuzione del pianoterra (v. allegato n. 5)

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 77 (di cui restanti 99) di box singolo sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione c.da Ciuccafa v. Gagini, 68.

Composto da un magazzino di pertinenza dell'appartamento, destinato ad autorimessa, **urbanisticamente vincolato a parcheggio**, fornito di ingresso di tipo carrabile dal civico n. 68 di via Gagini. L'immobile posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,25**

Identificato al catasto fabbricati: partita 1004569 intestata a [REDACTED] per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il fabbricato foglio 21 mappale 307 subalterno 20, categoria C/6, classe 1, composto da vani mq 27, posto al piano T, - rendita: 110,16 €.

Coerenze: L'immobile confina a sud con la via Gagini, ad ovest con il vano scala condominiale, a nord con l'unità immobiliare registrata alla particella 307 sub 10 in testa al [REDACTED] per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il fabbricato, ad est con l'unità immobiliare registrata alla particella 307 sub 21 in testa al [REDACTED] per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il fabbricato (v. allegato n. 7).

L'edificio è stato costruito nel 1992, ristrutturato nel : il fabbricato non è stato ristrutturato L'unità immobiliare è identificata con il numero -- di interno, ha un'altezza interna di circa 3,20 m. Il box è posto al piano terra dello stesso edificio di cui all'appartamento del lotto 1. Esso è fornito di ingresso dal civico n. 68 della via Gagini mediante un'apertura carrabile fornita di saracinesca in acciaio con sistema di apertura elettrico. Il magazzino ha una forma pressochè rettangolare che ne rende facilmente sfruttabile l'intera superficie, pari a 24,69 mq. Il box è dotato anche di un piccolo vano destinato a servizio igienico avente superficie di 2,28 mq fornito di tazza e lavabo. Tale servizio igienico, tuttavia, è abusivo e deve essere demolito in quanto non sanabile, poichè l'unità immobiliare è vincolata a parcheggio.

Il magazzino presenta un normale livello di finitura e versa in sufficienti condizioni di manutenzione. Nell'allegato n. 1 è riportata la documentazione fotografica, mentre nell'allegato n. 2 è riportata la planimetria dell'immobile rilevata nel corso delle operazioni di sopralluogo. Nell'allegato n. 3 è riportata la planimetria catastale.

Di seguito si riporta una tabella con indicazione della superficie utile del magazzino e della superficie equivalente determinata in funzione del coefficiente di utilizzo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino destinato a parcheggio	Sup. reale netta	24,69	1,00	24,69
Servizio igienico	Sup. reale netta	2,28	1,00	2,28
	Sup. reale netta	26,97		26,97

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: intero edificio.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: intero edificio.

Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone. Riferito limitatamente a: intero edificio.
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: intero edificio.
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone. Riferito limitatamente a: intero edificio.
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a.con rivestimento in marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: intero edificio.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: scarse. Riferito limitatamente a: intero edificio.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: saracinesca, materiale: ferro, condizioni: buone. Note: La saracinesca è fornita di meccanismo di apertura elettrico.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: porta di ingresso del wc.
Pareti esterne:	materiale: laterizio a doppia foglia, coibentazione: resina espansa, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle in scaglie di marmo e cemento, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: pareti, materiale: intonaco di cemento e tinteggiatura con idropittura, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Accessori:	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del magazzino in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel confrontare il bene in esame con beni di caratteristiche simili di cui è noto il reale valore di compravendita. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici simili sono stati reperiti mediante le fonti di seguito elencate. Sulla scorta delle indagini eseguite è stato determinato un valore unitario delle unità immobiliari analoghe site nella stessa zona di quella in esame di circa 650,00 €/mq.

L'importo così determinato viene ridotto in relazione al numero di anni trascorsi dal momento in cui è stato concesso il diritto di superficie fino ad oggi (sono trascorsi 22 anni e restano da godere ulteriori 77 anni, in quanto il diritto di superficie è stato concesso per 99 anni).

Si specifica che secondo quanto riferito dai funzionari dell'Ufficio Espropri del Comune di Porto Empedocle, le procedure espropriative relative all'area sulla quale è stato edificato il fabbricato sono state completate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Comune di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari operanti nel comprensorio di Porto Empedocle e Osservatorio del mercato immobiliare, Conoscenza personale del mercato immobiliare e informazioni assunte presso colleghi operanti nel settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	30,25	€ 17.530,50	€ 13.634,83

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:

€ 2.045,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 11.589,61

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 10.989,61

Allegati (riportati in allegato alla relazione depositata in data 20-09-2010 e che si intendono qui integralmente riportati):

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie rilevate nel corso delle operazioni di sopralluogo
3. Visure e planimetrie catastali
4. Estratto del foglio di mappa
5. Documentazione relativa alla regolarità urbanistica
6. non pertinente
7. Visure catastali per l'individuazione degli immobili confinanti

Relazione lotto 002 creata in data 21/10/2014
Codice documento: E002-09-000191-002

il perito
Ing. Salvatore Lombardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Ing. Salvatore Lombardo