
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Conad Sicilia Società Cooperativa
contro

[REDACTED]

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Montallegro-Agrigento

N. Gen. Rep. **000063/09**

Giudice Dr. **Daniela Nunno**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M- P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

**Beni in Montallegro (Agrigento) via Roma n°25
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di monolocale (civile abitazione) sito in Montallegro (Agrigento) via Roma n°25.

Composto da un unico vano adibito a zona giorno con annesso wc, la pavimentazione è in scaglie di marmo, le pareti sono intonacate e ricoperte con gesso scagliola. Le condizioni di manutenzione degli ambienti risultano sufficientemente buone (**foto n°3, 4, 5, 6, 7, 8, 9**)

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,66**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà per 1000/1000. foglio 6 mappale 189 subalterno 2, categoria C/6, classe 1, composto da vani 26 m2, posto al piano terra, - rendita: € 44,31.

Coerenze: il locale adibito a civile abitazione confina a nord con la via Roma, a sud con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] ad ovest con la ditta [REDACTED].

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16-09-1980, Voltura n. 66/1980 in atti dal 05-01-1990 Repertorio n.: 30485 Rogante: MARSALA ANTONINO Sede:RAFFADALI Registrazione: UR Sede: AGRIGENTO n: 5916 del 01-10-1980, (**allegato n°11**).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(**satellitare e foto n°1, 2**)

Planimetricamente il fabbricato, si trova ubicato nella zona nord dell'abitato del Comune di Montallegro, a pochi chilometri dallo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale SS 115 a scorrimento veloce occidentale sicula.

(**foto n°1, 2, 3, 4**)

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva fa parte di un fabbricato a due elevazioni, composto da un vano a piano terra, adibito a civile abitazione e da un vano posto a primo piano, che non è oggetto del presente procedimento.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona B1 del vigente Piano Comprensoriale n°6 delle Zone Terremotate del Comune di Montallegro, ed è ubicato in una zona del territorio comunale fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presenta collegamenti viari di facile fruizione visto che il fabbricato si affaccia sulla via Roma. La proprietà è interclusa tra proprietà di terzi su tre lati ed il suo unico accesso è dato da un portone lungo la via Roma.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), municipio (ottimo), biblioteca (sufficiente), polizia (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (ottimo), scuola media superiore (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi di Porto Empedocle, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Siculiana.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il monolocale, posto a piano terra con ingresso dalla via Roma n. 25, alla data del sopralluogo del C.T.U., risulta essere disabitato anche se è arredato.



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 Ipoteca Giudiziale a favore di **CONAD SICILIA SOC. COOP. CON SEDE A MODICA C.DA FRANGIONE, contro**

[REDACTED]
[REDACTED], con atto iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12/12/2008 ai nn. 34027 reg.gen. e n. 6714 reg. part.

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 65.000,00

(vedi relazione ipocatastale).

Riferito limitatamente a: -Locale garage (da quanto si evince dalla visura catastale), ubicato nel comune di Montallegro, in via Roma n. 25, posto a Piano Terra, distinto in catasto al foglio n°06 part.IIIa 189 sub 2.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, notificato dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Agrigento a favore di Conad Sicilia Soc. Coop. con sede a Modica c.da Frangione contro [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 17/02/2009 ai nn. 330/2009 di rep. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/05/2009 ai nn. 13049 reg.gen.; 10464 reg. part. - (vedi relazione ipocatastale).

Riferito limitatamente a: -Locale garage (da quanto si evince dalla visura catastale), ubicato nel comune di Montallegro, in via Roma n. 25, posto a Piano Terra, distinto in catasto al foglio n°06 part.IIIa 189 sub 2.

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: diversa distribuzione degli spazi interni. **regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47)**

Spese tecniche: €200,00

Oneri totali: €200,00

Riferito limitatamente a: -Locale garage (da quanto si evince dalla visura catastale), ubicato nel comune di Montallegro, in via Roma n. 25, posto a Piano Terra, distinto in catasto al foglio n°06 part.IIIa 189 sub 2.

4.3.2. *Conformità catastale:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso regolarizzabili mediante Variazione Catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docfa" (**vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°16 e planimetria catastale allegato n°12**)

Variazione catastale regolarizzabile tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docfa": €500,00

Oneri totali: €500,00

Riferito limitatamente a: -Locale garage (da quanto si evince dalla visura catastale), ubicato nel comune di Montallegro, in via Roma n. 25, posto a Piano Terra, distinto in catasto al foglio n°06 part.lla 189 sub 2.

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:
trattandosi di edilizia monofamiliare non esistono spese condominiali fisse e di gestione. €0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], nata a Montallegro il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) proprietaria per 1000/1000, da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Antonino Marsala notaio in Raffadali in data 16/09/1980 ai nn. 30485 di rep., 20417 di racc. registrato a Agrigento in data 01/10/1980 ai nn. 5916 mod. 71 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 01/10/1980 ai nn. 16883/15393 (**allegato n°7**)

Riferito limitatamente a: -Locale garage (da quanto si evince dalla visura catastale), ubicato nel comune di Montallegro, in via Roma n. 25, posto a Piano Terra, distinto in catasto al foglio n°06 part.lla 189 sub 2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Fabbricato costruito anteriormente al 1942. per lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, composto da un piano terra ed un primo piano, ubicato nel Comune di Montallegro in via Roma n°25, ricadente in zona "B1"; costruito anteriormente al 1942. intestata a [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) [REDACTED].. (**allegato n°12 e 13**)

Si fa presente che il fabbricato distinto in catasto al foglio 6 particella n. 189 sub 2, ubicato a Montallegro in via Roma, n°25, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 17-08-1942.

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 05 febbraio 2010 prot. 809, al Comune di Montallegro, copie di eventuale L.E. e/o C.E., il Responsabile dell'Area Urbanistica geom. Scalia riferisce, che agli atti dell'Ufficio non sono presenti carteggi relativi al suddetto immobile.

Si evince inoltre dalla data di presentazione all'Ufficio del Territorio di Agrigento, dell'avvenuto accatastamento del fabbricato che esso è stato edificato prima del 1962.

Riferito limitatamente a: -Monolocale adibito a civile abitazione, ubicato nel comune di Montallegro, in via Roma n. 25, posto a Piano Terra, distinto in catasto al foglio n°06 part.lla 189 sub 2.

Descrizione monolocale (civile abitazione) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di monolocale (civile abitazione) sito in Montallegro (Agrigento) via Roma n°25.

Composto da un unico vano adibito a zona giorno con annesso wc, la pavimentazione è in scaglie di marmo, le pareti sono intonacate e ricoperte con gesso scagliola. Le condizioni di manutenzione degli ambienti risultano sufficientemente buone (foto n°3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,66**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] (c.f. [REDACTED] proprietà per 1000/1000. foglio 6 mappale 189 subalterno 2, categoria C/6, classe 1, composto da vani 26 m2, posto al piano terra, - rendita: € 44,31.

Coerenze: il locale adibito a civile abitazione confina a nord con la via Roma, a sud con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] ad ovest con la ditta [REDACTED]

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16-09-1980, Voltura n. 66/1980 in atti dal 05-01-1990 Repertorio n.: 30485 Rogante: MARSALA ANTONINO Sede:RAFFADALI Registrazione: UR Sede: AGRIGENTO n: 5916 del 01-10-1980, (allegato n°11).

L'edificio è stato costruito nel 1942, ristrutturato nel 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero 25 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 3,35.

(allegato n°8, 9, 10, 11, 12)

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Comprensoriale n°6 delle Zone Terremotate vigente: in forza di delibera Legge Regionale n°1 del 03-02-1968. l'immobile è identificato nella zona "B1" Parti dell'abitato completamente edificate ed urbanizzate

Norme tecniche ed indici: **Art. 13 - Zone «B1 »: le parti dell'abitato completamente edificate ed urbanizzate. (allegato n°14 e 15)**

E' consentita la costruzione e la trasformazione dei singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

-**densità edilizia fondiaria massima:** 4,00 mc/mq;

-**altezza massima:** non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada;

-**distanza minima tra fabbricati:** 10,00 ml;

-sono ammessi cortili e chiostrine secondo le prescrizioni dell'art.4 paragrafo 20;

-**distanza tra pareti fronteggianti nei cortili:** 15,00 ml;

-al fine di salvaguardare la struttura urbanistica dell'abitato è consentito, nei limiti dei volumi preesistenti, la ricostruzione sugli stessi allineamenti quando ciò non contrasti con le norme del Regolamento d'igiene e con le previsioni viarie del Piano Comprensoriale. Per i nuovi volumi deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Monolocale adibito a civile abitazione	Sup. reale lorda	27,66	1,00	27,66
	Sup. reale netta	22,85	1,00	22,85
	Volume reale	98,19	1,00	98,19
	Sup. reale lorda	27,66		27,66
Sup. reale netta	22,85		22,85	
Volume reale	98,19		98,19	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: in trincea, materiale: pietrame, condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: muratura in pietrame, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti in ferro a doppio T e tavelle in laterizio, condizioni: sufficienti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura in pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle in scaglie di marmo, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: wc, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Gas: tipologia: bombola a gas, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: ===, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, rete di distribuzione: fili in rame, diffusori: stufa elettrica, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE) allegato n°17**

Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di certificazione energetica, prevista sia dalla ex L. 10/91 sia dal D. Lgs. 192/05 e s.m.i., il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la **classe G** di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: $E_{Pi} = 267,70$ kWh/mq. Si allegano le attestazioni contenenti tutte le specifiche tecniche energetiche dell'intero fabbricato e l'assegnazione della relativa classe energetica completa dell'allegato A, redatto ai sensi dell'articolo 5 comma 2 del D.M. 19/02/2007.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di Stima Sintetica a vista dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Montallegro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - Immobiliare 2000, via Roma 158/a Siculiana.

- Immobiliare.it

- Galvanoproject via Canale 5 Siculiana, **-Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

-Mediatori Locali..

8.3. Valutazione corpi

A. monolocale (civile abitazione)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del locale a piano terra dalla n°3 alla n°9)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (il fabbricato ricade in zona B1 dell'abitato del Comune di Montallegro, tale zona è a confine con il centro Storico), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€15.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€15.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€15.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°16)

Per quanto riguarda il piano terra adibito a civile abitazione in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di €500,00 al mq si superficie lorda.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Monolocale adibito a civile abitazione	27,66	€500,00	€13.830,00
- Valore corpo:			€13.830,00
- Valore accessori:			€0,00

- Valore complessivo intero: €13.830,00
- Valore complessivo diritto e quota: €13.830,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	monocale (civile abitazione)	27,66	€14.415,00	€14.415,00

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:

€2.162,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€700,00

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: l'immobile è costituito da una unità immobiliare, pertanto facilmente vendibile.

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:

€12.252,75

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:

€11.552,75

Relazione lotto 001 creata in data 25/03/2010
Codice documento: E002-09-000063-001

ASTE GIUDIZIARIE.it
il perito

Arch. Anna maria Rita Cammarata

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata