
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e con l'intervento di

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000033/10**

G.E. Ill.ma Dott.ssa
Nelly Gaia Mangiameli

ELABORATO PERITALE
relativo al **LOTTO N°07**

Perito: Ing. Vincenzo Ragusa
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1720
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 721
C.F. RGSVCN74P07A089G- P.Iva 02558780843

con studio in Raffadali (Agrigento) Via Drago n°3
telefono: 092239453
cellulare: 3382451671
fax: 092239453
email: ing.vincenzoragusa@alice.it
PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu

Immobile in Casteltermini (Agrigento) Via Palach nn.22/B
Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Casteltermini (Agrigento) Via Jan Palach n.22/B, avente superficie interna lorda di circa 62,00 mq.
Tale magazzino si compone di un vano principale d'ingresso avente superficie utile di 38,40 mq, di un vano secondario (indicato nella planimetria catastale come retrobottega) di 13,70 mq e di servizi igienici per complessivi 6,80 mq. L'altezza utile interna è di 370 cm.
Il certificato energetico redatto dallo scrivente attesta per l'u.i.u. la classe energetica "G".
Identificazione al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1000/1000 (bene personale) foglio 34 mappale 2857 subalterno 20 (già sub.2), categoria C/1, classe 5, consistenza 45 mq, piano T, rendita: € 771,59.
Coerenze: confina a sud con la Via Jan Palach (dalla quale ha accesso al civico n°22/B), ad ovest con il sub.21 (già sub.1) della medesima p.lla 2857 (immobile anch'esso oggetto della presente procedura forzata, quale lotto n.6) e ad est in parte con il sub.19 (già sub.3) della p.lla 2857, in parte con vano scala e vano ascensore condominiali dell'edificio corrispondente al mappale 2857 del foglio 34 di Casteltermini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale a destinazione mista residenziale e commerciale, a traffico scorrevole e con parcheggi sufficienti;
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere 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:

Atto di asservimento urbanistico a firma di Notaio Vincenzo Lentini in data 05/06/1982 Rep. n.15428, registrato all'Ufficio Registro di Agrigento in data 10/06/1982 al n.264 Serie II, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 24/06/1982 ai nn. 10915/9619. Con tale atto di dichiarazione di vincolo, la [REDACTED] asserviva 605 mq del lotto censito con il mappale 2857 del foglio 34 per l'edificazione del fabbricato in cui è allocato l'immobile oggetto di perizia, vincolandone a parcheggio ai sensi dell'art.18 della Legge n.765 del 06/08/1967 (c.d. legge "ponte") e della LL.RR. n. 19/1972 e n. 21/1973 la superficie di 267 mq.

Atto di asservimento urbanistico a firma di Notaio Vincenzo Lentini in data 24/02/1983 Rep. n.17016, registrato all'Ufficio Registro di Agrigento in data 24/02/1983 al n. 1433 Serie 2, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/03/1983 ai nn. 4927/4408. Con tale atto di dichiarazione di vincolo, [REDACTED] asserviva 97,07 mq del lotto censito con il mappale 2857 del foglio 34 per l'edificazione del fabbricato in cui è allocato l'immobile oggetto di perizia, vincolandone a parcheggio ai sensi dell'art.18 della Legge n.765 del 06/08/1967 (c.d. legge "ponte") e della LL.RR. n. 19/1972 e n. 21/1973 la superficie di 75 mq.

- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a

firma di Notaio Antonino Pecoraro, sede di Canicattì in data 12/12/2005 ai nn. 66317/21440 registrato presso l'Ufficio del Registro di Canicattì in data 20/12/2005 al n. 2207, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2005 Reg. Gen. n.33293, Reg. Part. n.9298.

Importo ipoteca: € 525.000,00

Importo capitale: € 350.000,00

Risultano collegate alla suddetta ipoteca:

1) le annotazioni di restrizione n.2116 del 03/10/2007, n.2713 del 30/09/2008 e n.2813 del 14/10/2008;

2) l'ipoteca derivante da atto modificativo di contratto di credito in c.c. garantito da ipoteca Reg. Gen. n.2492, Reg. Part. n.689 del 25/01/2008.

Con specifico riferimento ai beni facenti parte del presente lotto, le annotazioni e l'iscrizione di cui ai precedenti punti non modificano l'ipoteca iscritta il 21/12/2005 ai nn.33293/9298.

L'annotazione di restrizione relativa allo svincolo del lotto dall'ipoteca volontaria comporta il pagamento di complessivi € 35,00 per taxa ipotecaia (codice tributo 778T).

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a

firma di Notaio Antonino Pecoraro, sede di Canicattì in data 27/12/2007 ai nn. 70766/23794 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/12/2007 Reg. Gen. n.2492, Reg. Part. n.689.

Importo ipoteca: € 525.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Risultano collegate alla suddetta ipoteca:

1) l'annotazione di restrizione n.2713 del 30/09/2008;

2) l'ipoteca di rettifica (derivante da atto modificativo di contratto di credito in c.c.) Reg. Gen. n.7409, Reg. Part. n.1214 del 26/03/2010.

Con specifico riferimento ai beni facenti parte del presente lotto, le annotazioni e l'iscrizione di cui ai precedenti punti non modificano l'ipoteca iscritta il 27/12/2007 ai nn.2492/689.

L'annotazione di restrizione relativa allo svincolo del lotto dall'ipoteca volontaria comporta il pagamento di complessivi € 35,00 per taxa ipotecaia (codice tributo 778T).

Note: trattasi di ipoteca derivante da atto modificativo di contratto di credito in c.c. garantito dall' ipoteca Reg. Gen. n.33293, Reg. Part. n.9298 del 21/12/2005.

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a

firma di Notaio Antonino Pecoraro, sede di Canicattì in data 27/12/2007 ai nn. 70766/23794 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/03/2010 ai nn. Reg. Gen. n.7409, Reg. Part. n.1214.

Importo ipoteca: € 525.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

L'annotazione di restrizione relativa allo svincolo del lotto dall'ipoteca volontaria comporta il pagamento di complessivi € 35,00 per taxa ipotecaia (codice tributo 778T).

Note: trattasi di ipoteca a rettifica dell'iscrizione del 25/01/2008 ai nn.2492/689 derivante da atto modificativo di contratto di credito in c.c..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] (creditore procedente nella presente procedura) contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 03/03/2010 Rep. n.392/2010 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/03/2010 Reg. Gen. n. 7840, Reg. Part. n.5891. La cancellazione di tale pignoramento comporta il pagamento di complessivi € 262,00 di cui € 168,00 per imposta ipotecaria (codice tributo 649T), € 35,00 per tassa ipotecaria (codice tributo 778T) e, infine, € 59,00 per imposta di bollo (codice tributo 456T).

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, con realizzazione di due servizi igienici (uno dei quali per diversamente abili) e di una parete divisoria non presenti negli elaborati grafici allegati alla C.E. n°9 del 01/03/1983. Rispetto agli elaborati allegati a tale titolo edilizio, si rileva per l'immobile in esame la realizzazione di opere interne. Tale trasformazione non è di rilievo ai fini della regolarità urbanistico-edilizia dal momento che non altera i parametri fondamentali quali l'altezza, il volume, la superficie e la destinazione d'uso. L'immobile deve offrirsi in vendita con la destinazione d'uso a "magazzino" impressa dal titolo abilitativo edilizio originariamente rilasciato.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) destinazione d'uso non congruente con quella ordinaria e prevalente per immobili di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

E' stata redatta una variazione catastale con la quale si è rappresentata l'u.i.u. quale oggi si trova, attribuendo alla stessa la categoria C/1 (negozi e botteghe) in luogo dell'originaria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

La categoria C/1 non rispecchia quella di "magazzino" impressa dalla C.E. n°9 del 01/03/1983 e tuttavia deve intendersi correttamente attribuita dal momento che:

- 1) normativa catastale e normativa urbanistico-edilizia risultano avere finalità diverse e sono del tutto indipendenti (vedasi a riguardo il paragrafo 3.2 della Circolare dell'A.d.T. n.4/2006);
- 2) dal confronto dell'u.i.u. oggetto di classamento con beni ad essa simili sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche sia per quanto concerne le caratteristiche estrinseche, la destinazione d'uso commerciale costituisce la destinazione ordinaria e più appropriata per l'u.i.u. medesima.

Da notare, infine, come l'u.i.u. attuale (sub.20) risulti ampliata rispetto a quella da cui ha origine (sub. 2) a spese dell'u.i.u. già censita con il sub.3, e ciò senza che vi sia stato un precedente frazionamento. La planimetria del sub.20 è stata redatta dallo scrivente adeguandosi a quanto rappresentato nella planimetria del sub.19, nel quale si fondono i subb. 3 e 4.

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:**

[REDACTED] proprietaria per 1000/1000 (bene personale), dal 04/01/1981 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Lentini in data 04/01/1981 Rep. n.10991, registrato all'Ufficio Registro di Canicattì in data 23/01/1981 al n. 451 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 17/01/1981 ai nn. 1037/925.

L'atto riguarda l'acquisto, in regime di separazione legale dei beni, del terreno sul quale successivamente la Sig.ra Caltagirone ha edificato il fabbricato nel quale risulta ubicato l'immobile di cui al presente lotto, giusta C.E. n°9 del 01/03/1983.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Concessione Edilizia n°19/1982 del 15/07/1982 e successiva Concessione Edilizia in variante n°9 dell'11/03/1983.**

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casteltermeni non è stato possibile rinvenire il fascicolo relativo alla prima concessione edilizia rilasciata, e cioè la n°19/1982. E' stata invece reperita la C.E. in variante n°9 del 01/03/1983, che si allega in copia, elaborati grafici inclusi, alla presente perizia.

Dichiara l'Ufficio Tecnico che per l'immobile di cui trattasi non risulta essere stata richiesta alcuna autorizzazione di agibilità.

Descrizione del magazzino di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Casteltermeni (Agrigento) Via Jan Palach n.22/B, avente superficie interna lorda di circa 62,00 mq.

Tale magazzino si compone di un vano principale d'ingresso avente superficie utile di 38,40 mq, di un vano secondario (indicato nella planimetria catastale come retrobottega) di 13,70 mq e di servizi igienici per complessivi 6,80 mq. L'altezza utile interna è di 370 cm.

Il certificato energetico redatto dallo scrivente attesta per l'u.i.u. la classe energetica "G".

Identificazione al catasto fabbricati: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1000/1000 (bene personale) foglio 34 mappale 2857 subalterno 20 (già sub.2), categoria C/1, classe 5, consistenza 45 mq, piano T, rendita: € 771,59.

Coerenze: confina a sud con la Via Jan Palach (dalla quale ha accesso al civico n°22/B), ad ovest con il sub.21 (già sub.1) della medesima p.lla 2857 (immobile anch'esso oggetto della presente procedura forzata, quale lotto n.6) e ad est in parte con il sub.19 (già sub.3) della p.lla 2857, in parte con vano scala e vano ascensore condominiali dell'edificio corrispondente al mappale 2857 del foglio 34 di Casteltermeni.

L'edificio è stato costruito nel periodo tra il 1982 ed il 1987.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n°91 del 26/11/1977 e successiva approvazione con Decreto A.R.T.A. n°1/1982 del 07/01/1982, nonché della variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n°20 del 09/03/2001, come approvata con Decreto A.R.T.A. n°50/DRU del 05/02/2002 l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B" (di sostituzione e completamento).

Norme tecniche ed indici: Indice di edificabilità: 5,0 mc/mq oppure il 70% della densità preesistente.

Lotto minimo: non definito.

Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10,00 ml. con le eccezioni previste dall'art.28 della L.R. n.21/1973.

Distanza minima dal confine: non inferiore a 5,00 ml.

Altezza massima assoluta: da determinare in relazione all'edilizia esistente ed in ogni caso nel rispetto del D.M. 03/03/1975, in materia di costruzioni antisismiche e ss.mm.ii..

In detta zona sussiste il vincolo sismico ai sensi della L. n.64/1974.

Destinazione d'uso: tutte le destinazioni d'uso esistenti. Per le nuove costruzioni: residenze, uffici o negozi, esercizi pubblici, laboratori artigianali non rumorosi, autorimesse.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
impressa dal titolo edilizio: magazzino. catastale: commerciale.	Sup. reale lorda	62,00	1,00	62,00
	Sup. reale lorda	62,00		62,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non desumibile dalla documentazione tecnica acquisita, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: vetrata con anta singola a battente protetta da saracinesca in alluminio, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Accessori: Nessuno.**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto d'indagine è del tipo comparativo diretto sintetico-monoparametrico riferito all'unità di consistenza data dal mq di superficie interna lorda. Il confronto con beni simili a quello oggetto della presente valutazione sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, etc.) sia per quanto attiene le caratteristiche estrinseche (ubicazione territoriale, contesto socio-economico, collegamenti, etc.) ha permesso di definire quale più probabile valore di mercato unitario € 1.500/mq.

La consistenza utile ai fini commerciali è pari a 62,00 mq.

Quindi il più probabile valore di mercato del lotto è di € 1.500/mq x 62 mq = € 93.000,00 .

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in Casteltermini; indagine di mercato all'uopo condotta.

8.3. Valutazione corpi

A. Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
impresa dal titolo edilizio: magazzino. ordinaria e più appropriata alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (catastale): commerciale.	62,00	€ 1.500,00	€ 93.000,00
- Valore corpo:			€ 93.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 93.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 93.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	0	€ 93.000,00	€ 93.000,00

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:

€ 13.950,00

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 di cui al paragrafo 4.2 (a carico della procedura salvo diversa disposizione del G.E.):

€ 367,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto della riduzione del 15% di cui sopra e al lordo delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni di cui al paragrafo 4.2, quest'ultime pari ad € 367,00:

€ 79.050,00

Raffadali, li 05/06/2012

Il perito
Ing. Vincenzo Ragusa

(seguono n°17 allegati con distinta)