

*Cavaleri Geom. Alfonso
via S. La Rosa n. 314
92021 Aragona (AG)*

*fax 0922/1836203, cell. 368/3715504
e-mail: acavaleristudio@gmail.com*



TRIBUNALE DI AGRIGENTO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Causa iscritta al ruolo del Tribunale Agrigento al n. **26/2013** R.G. Es. promossa da

[REDACTED]

ALLEGATO

N. 1

ELABORATO:

Relazione C.T.U. n. 26/2013

Aragona, li 23/04/2016

Il C.T.U.

(Geom. Alfonso Cavaleri)

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via del Sole snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione Contrada Durruei via del Sole snc.

Composto da:

Piano interrato;

Piano Terra;

Piano Primo;

Superficie lorda complessiva mq 353,94.

Corte esterna da adibire a giardino, posta al piano terra di mq **659,50**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] foglio 19, mappale

1648 subalterno 1-2, categoria F/3, - registrata all'UTE con la scheda non presente.

Coerenze: I confini sono coerenti con la mappa catastale.

Note: Trattasi di unità in corso di costruzione per cui la scheda catastale non è presente, risulta presente in banca dati del catasto l'elaborato planimetrico

A.1. Terreno annesso: terreni: senza intestazione al foglio 19 mappale 1648 subalterno 1, qualità Ente Urbano, superficie catastale 760,00 mq.

Note: L'intestazione non è presente perchè trattasi di Ente Urbano, in questi casi in visura non compare l'intestazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: portuali i principali centri limitrofi sono Commerciale e stabilimenti balneari, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi di Agrigento.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,500), porto (1), superstrada (0,500).

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 volontaria (Attiva) derivante da Contratto di Concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Not. Giuseppe Fanara in data 24/07/2006 ai nn. rep. 26449 iscritto a Agrigento in data 27/07/2006 ai nn. 20203/5115

importo ipoteca: € 450.000,00

Firmato digitalmente da

Alfonso Cavaleri

CN = Cavaleri Alfonso
O = Collegio dei Geometri di
Agrigento/80006230843

T = Geometra
SerialNumber =
IT:CVLLNS68H18Z1120

e-mail =
alfonso.cavaleri@geopos.it

Giudice Dr. ssa Domenica Spanò
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di Mutuo a favore di [REDACTED]

Not. Giuseppe Fanara in data 16/05/2007 ai nn. rep. 28289 iscritto a Agrigento in data 30/05/2007 ai nn. 14391/3586

importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 100.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in data 30/01/2013 ai nn. rep. 186 trascritto a Agrigento in data 19/02/2013 ai nn. 3675/3094

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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] proprietario dal 11/05/2009 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Not. Antonino Pusateri in data 11/05/2009 ai nn. rep. 124931, registrato ad Agrigento in data 10/06/2009 ai nn. 3435 S. 1T/1T, trascritto a Agrigento in data 10/06/2009 ai nn. 15088/11924. Atto di donazione di fabbricato in corso di costruzione per la quota di 1/2, da potere di [REDACTED]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a firma di Not. Giuseppe Fanara in data 23/02/2007 ai nn. rep. 27814, registrato a Agrigento in data 13/03/2007 ai nn. 1157 serie 1T, trascritto a Agrigento in data 14/03/2007 ai nn. 7009/4957. Atto di compravendita di fabbricato in corso di costruzione da potere della [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1000/1000 proprietario dal 04/07/2006 al 23/02/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Giuseppe Fanara in data 04/07/2006 ai nn. rep. 26275 trascritto a Agrigento in data 06/07/2006 ai nn. 18135/12290. Atto di compravendita di terreno edificabile da potere di [REDACTED]

Firmato digitalmente da

Alfonso Cavaleri

CN = Cavaleri Alfonso
 O = Collegio dei Geometri di Agrigento/80006230843
 T = Geometra
 SerialNumber = IT:CVLLNS68H18Z1120
 e-mail = alfonso.cavaleri@qeopec.it

N = Cavaleri Alfonso
 = Collegio dei Geometri di
 Agrigento/80006230843
 = Geometra
 serialNumber =
 :CVLLNS68H18Z112O
 mail =
 fonso.cavaleri@geopec.it
 = IT
 data e ora della firma:
 3/04/2016 09:35:13

proprietari dal 14/11/1967 al 04/06/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Guido Faravino in data 14/11/1967 ai nn. rep. 152852 registrato a Agrigento in data 24/11/1967 ai nn. 4725 trascritto a Agrigento in data 22/11/1967 ai nn. 21052/19273 Atto di compravendita di terreno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. D.I.A. (Legge n. 443 del 2001 - L.R. n. 2 del 2002) del 04/05/2006 prot. 6503/1998 e successive varianti per il Progetto per la costruzione di quattro villette su un lotto di terreno (ex lotti 28-29-30) del complesso residenziale "Porto Empedocle uno" in località Durruei - (il fabbricato soggetto all'esecuzione immobiliare è identificato "Villa 4") intestata a Ditta [REDACTED] Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 04/05/2006- n. prot. 6503/1998, presentata presso il Comune di Porto Empedocle (AG).

Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione Contrada Durruei via del Sole snc.

Composto da:

Piano interrato, H= 2,84 m;

Piano Terra, H= 3,04 m;

Piano Primo, H= 3,04 m;

Corte esterna da adibire a giardino, posta al piano terra sviluppa una superficie netta di mq **659,50**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 19, mappale 1648 subalterno 1-2, categoria F/3, - registrata all'UTE con la scheda non presente.

Coerenze: I confini sono coerenti con la mappa catastale.

Note: Trattasi di unità in corso di costruzione per cui la scheda catastale non è presente, risulta presente in banca dati del catasto l'elaborato planimetrico

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione allo stato grezzo, con caratteristiche costruttive a villetta singola, con annesso terreno di pertinenza da adibire a giardino.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Stato attuale al grezzo: destinazione futura Civile abitazione composta da:				
1) piano interrato di mq 160,32 lordi;				
2) piano terra di mq 87,45 lordi e mq 13,05 mq di veranda che si considera al 60% della superficie, per cui la superficie totale lorda è di mq 92,67;				
3) piano primo di mq 100,95;				
Superficie totale mq (160,35+92,67+100,95) = mq 353,94				
	Sup. reale lorda	353,94		212,36

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Note: Inesistenti

Cancello:

Note: Inesistente

Manto di copertura:

Note: Da completare

Pareti esterne:

materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

Note: Inesistente

Impianti:

Elettrico:

Note: Inesistenti

Idrico:

Note: Inesistente

Accessori:**A.1. Terreno annesso:**

terreni: intestata a senza intestazione foglio 19 mappale 1648 subalterno 1, qualità Ente Urbano, superficie catastale 760,00 mq.

Note: L'intestazione non è presente perchè trattasi di Ente Urbano, in questi casi in visura non compare l'intestazione identificato al n. sub. 1, è posto al piano terra.

Sviluppa una superficie complessiva di 659,50 netto

Destinazione urbanistica: corte - terreno

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

Fonti dirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Fonti indirette: Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della vetustà, la posizione del fabbricato e la corte.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Porto Empedocle (AG), Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi**A. villa singola***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
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Firmato digitalmente da

Alfonso Cavaleri

CN = Cavaleri Alfonso
O = Collegio dei Geometri di
Agrigento/80006230843
T = Geometra
SerialNumber =
IT:CVLLNS68H18Z1120
e-mail =
alfonso.cavaleri@geopec.it
C = IT
Data e ora della firma:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Stato attuale al grezzo: destinazione futura Civile abitazione composta da: 1) piano interrato di mq 160,32 lordi; 2) piano terra di mq 87,45 lordi e mq 13,05 di balcone che si considera al 60% di superficie, per una superficie totale lorda di mq 92,67; 3) piano primo di mq 100,95; Superficie totale mq (160,35+92,67+100,95) = mq 353,94 la superficie viene considerata al 60% in quanto trattasi di unità in corso di costruzione			
- Valore corpo:			€ 329.164,22
- Valore accessori - (terreno - corte di mq 659,50):			€ 50.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 379.164,22
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 379.164,22

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola con annesso terreno annesso.	220,45	€ 379.164,22	€ 379.164,22

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 56.874,63

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 322.289,58

Si precisa inoltre che non necessita il certificato APE in quanto la destinazione d'uso attuale risulta in corso di costruzione.

F/3 unità in corso di costruzione NO alla Certificazione Energetica.

Relazione lotto 001 creata in data 22/04/2016
Codice documento: E002-13-00026-001

il perito
Geom. ALFONSO CAVALERI

Firmato digitalmente da

Alfonso Cavaleri

CN = Cavaleri Alfonso
O = Collegio dei Geometri di
Agrigento/80006230843

T = Geometra

SerialNumber =

IT:CVLLNS68H18Z1120

e-mail =

alfonso.cavaleri@geopec.it

C = IT

Data e ora della firma:

23/04/2016 09:35:40

Giudice Dr. ssa Domenica Spanò
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI