
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Licata

PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE
N. Gen. Rep. 116/10 – 137/2010 - 13/2012

G.O.T.: Dr. ssa Domenica Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Lara Bonsignore
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 792
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 575
C.F. BNSLRA68B56A089N

con studio in Agrigento (Agrigento) via Lauricella
telefono: 092221559
cellulare: 3287384974
fax: 092222873
email: labo.it@libero.it

Beni in Licata (Agrigento) Via Poliziano nn.49 - 51
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un magazzino e locale di deposito sito in Licata (Agrigento) Via Poliziano n.51.
Composto da un unico grande locale che assolve la funzione di Garage e di deposito, che ha accesso carrabile da Via Poliziano n. 51 e pedonale dall'androne, che conduce agli appartamenti sovrastanti, al civico n. 49.
All'interno sono presenti un vano ripostiglio, un sottoscala ed un piccolo WC.
A sud, attraverso una porta in ferro, si accede ad un cortile dal perimetro chiuso, di proprietà degli stessi debitori.
L'immobile posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **156,702**.
Identificato al catasto fabbricati alla partita 13316, intestato a AAA proprietà per 500/1000 e BBB proprietà per 500/1000, **foglio 119 mappale 1626 subalterno 1** (ex foglio 119 mappale 1457 subalterno 1), categoria C/2, classe 2, di 92 mq., posto al piano terra, rendita: euro 351,60.
Confini: a Nord con la Via Poliziano, ad est con proprietà EEE e ad ovest con proprietà FFF.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), farmacie (sufficiente), cinema (scarso), municipio (scarso), ospedali (buono), vigili del fuoco (sufficiente), polizia (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (scarso), verde attrezzato (scarso). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono: Palma di Montechiaro, Campobello di Licata, Naro. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: il porto di Marina Cala del Sol, Torre di Gaffe, ecc... Le attrazioni storiche presenti sono: il Centro Storico di Licata, la Torre San Nicola ecc....
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (2), aeroporto (140), porto (3), autostrada (60).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai signori AAA e BBB in qualità di proprietari 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: Nessuno*

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 mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A. CON SEDE IN LICATA, contro AAA e BBB**, a firma di Notaio Giuseppe Sarzana in data 25/11/1999 ai nn. Rep. 6228/Racc. 2308; iscritta alla CC.RR.II. di Agrigento in data 26/11/1999 ai nn. 20599/1897.

Importo ipoteca: £. 320.000.000.

Importo capitale: £. 160.000.000.

L'ipoteca grava sui beni siti in Via Poliziano ai piani terra, primo e secondo, censiti al fgl. 119, part. 1457, sub 1, 2 e 3.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO, contro AAA e BBB**, a firma di Giuseppe Sarzana Notaio in Licata in data 09/11/2005 ai nn. 20038/8004; iscritta alla CC.RR.II. di Agrigento in data 11/11/2005 ai nn. 20610/8024.

Importo ipoteca: euro 400.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA SELLA CON SEDE IN BIELLA, contro AAA e BBB**, a firma di CEVITEL SERVICE srl con sede in C.so Vittorio Emanuele, Lecce in data 07/04/2011 al rep. n. 133/2011; iscritta alla CC.RR.II. di Agrigento in data 16/06/2011 ai nn. 13190/1648.

Importo ipoteca: euro 78.000,00.

Importo capitale: euro 55.236,40.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Precetto notificato in data 03.06.2010 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. con sede in Licata, Corso Vittorio Emanuele, 10 e contro AAA e BBB, a firma di Avv. Giuseppe Peritore in data 22/06/2010, al n. 287/2010; trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 06/07/2010 ai nn. 15873/11974.

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo n. 64/2011 178/2011 R.G. emesso dal Tribunale di Licata in data 07.04.2011 divenuto esecutivo e notificato congiuntamente all'atto di precetto in data 30.11.2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Licata in data 28.11.2011; a favore di Banca Sella s.p.a. con sede in Biella, P.zza Gaudenzio Sella n. 1 e contro AAA e BBB, a firma di Avv. Salvatore Broccio in data 10/02/2012 al Rep. n. 184; trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 19/03/2012 ai nn. 6761/5730.

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**

Si è provveduto tramite l'Agenzia delle Entrate di Agrigento, Uff. del Territorio, ad effettuare degli Allineamenti catastali per cui il presente immobile, nelle nuove Visure catastali, risulta censito in Via A. Poliziano al foglio 119 mappale 1626 subalterno 1 e non più in Traversa Palma Traversa G n. 49 al mappale 1457.

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
Sono state riscontrate le seguenti dotazioni condominiali: vasca idrica ed autoclave.	
Spese straordinarie per la sostituzione e realizzazione del manto di copertura, in eternit, dell'edificio;	

tali opere consistono nella bonifica, rimozione, imballaggio, trasporto e smaltimento della copertura in cemento amianto; istruzione pratica piano di lavoro per le opere sopra descritte; noleggio cestello comprensivo di operatore; realizzazione di copertura con pannelli isolanti composti da lamiera grecata inferiore in acciaio preverniciato, schiuma di poliuretano, lamiera multistrato superiore con acciaio rivestito superiormente da lamina di alluminio preverniciato, compresi fissaggio, colmi e scossaline, l'onere dei ponti di servizio per interventi fino a m 3,50 di altezza, ed ogni altro onere per dare il lavoro completo e finito a perfetta regola d'arte. Quota per il piano terra:

€ 2.957,85

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

AAA e BBB proprietari dal 16/11/1973 ad oggi in forza di Atto di Compravendita a firma del Dott. Giuseppe Navarra, Notaio in Licata, in data 16/11/1973 ai nn. 59189/17802, registrato a Licata in data 23/11/1973 ai nn. 1227 Mod. 1° Vol.174; trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 07/12/1973 ai nn. 21959/19772.

I coniugi AAA e BBB acquistano dai Sig.ri CCC e DDD un terreno di mq.153 in c/da Olivastro censito al **foglio 119, part. 1, sub "b", ossia particella 1626** di nuova formazione; allora confinante con proprietà FFF, con traversa C della Via Palma e con terreno dei venditori.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria 142/S

La sanatoria edilizia riguarda il Piano Terra ad uso non residenziale adibito a magazzino, il Piano 1° e il Piano 2° entrambi ad uso residenziale adibiti a civile abitazione, siti in Licata, Via Poliziano n. 49, **fgl. 119, part. 1457, sub 1 (P.T.), sub 2 (P.1°) e sub 3 (P. 2°)**; intestata a AAA e BBB.

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi delle L.47/85, L.R. 37/85, L.724/94, art. 39, L.662/96, art.2, L. 68/88 e L.326/2003 e successive modifiche ed integrazioni. Presentata il 29.09.1986, prot. n. 34977, Rip. n. 2493/86 e rilasciata in data 31/05/2010, n. prot. 142/2010; l'agibilità non è ancora stata rilasciata. La presente Concessione Edilizia in Sanatoria risulta trascritta alla CC.RR.II. di Agrigento il 23/06/2010 ai nn. 14677/11130.

Descrizione **magazzino e locale di deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino e locale di deposito sito in Licata (Agrigento) Via Poliziano nn. 49 e 51.

Composto da: unico grande locale che assolve la funzione di Garage e di deposito, che ha accesso carrabile da Via Poliziano n. 51 e pedonale dall'androne, che conduce agli appartamenti sovrastanti, al civico n. 49.

All'interno sono presenti un vano ripostiglio, un sottoscala ed un piccolo WC.

A sud, attraverso una porta in ferro, si accede ad un cortile dal perimetro chiuso, di proprietà degli stessi debitori.

L'immobile posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **156,702**.

Identificato al catasto fabbricati alla partita 13316, intestato a AAA proprietà per 500/1000 e BBB proprietà per 500/1000, **foglio 119 mappale 1626 subalterno 1** (ex foglio 119 mappale 1457 subalterno 1), categoria C/2, classe 2, di 92 mq., posto al piano terra, rendita: euro 351,60

Confini: a Nord con la Via Poliziano, ad est con proprietà EEE e ad ovest con proprietà FFF.

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni settanta.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,54 m.

Nell'Atto di acquisto del terreno, sul quale i coniugi AAA e BBB costruiscono l'attuale palazzina di Via Poliziano, del 18.10.1973 ai rogiti del Notaio Giuseppe Navarra di Licata, si legge che i "coniugi AAA e BBB dichiarano di accettare e di acquistare, in comune tra loro, metà per ciascuno, mq. 153 di terreno in territorio di Licata, contrada Olivastro, staccati da maggiore superficie".

Destinazione urbanistica:

Secondo il P.R.G. approvato con D.A. n. 150/DRU del 27.06.2000 con le modifiche ivi introdotte, e successive varianti questo bene ricade in Zona "B1", parte urbana consolidata di prima espansione.

Norme tecniche ed indici: **della sottozona B1**

Definizione: Parte urbana consolidata di prima espansione.

Modalità attuative: quelle relative alle zone omogenee B.

Estensione minima della lottizzazione 3.000 mq.

Indici urbanistici ed edilizi:

- $I_{vf} = 5,00$ mc/mq.
- h. max = 13,50 mt.
- n. elevazioni f.t. = 4
- $R_c = 0,75$ mq/mq.
- Distanze: dai fabbricati = 10,00 mt.
 - dai conf. del lotto = 0,00 o 5 mt.
 - dai conf. stradali = //
 - lotto minimo = //

Destinazioni d'uso consentite: quelle relative alle zone omogenee B.

Interventi consentiti: si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti completamente a scopo residenziale, mediante singola concessione.

Interventi di ristrutturazione urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L. 457/78, sia pubblici che privati.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli previsti nella zona omogenea.

Sono ammesse le edificazioni in aderenza, nonché nei casi previsti le deroghe di cui alle LL.RR. 19/72 e 21/73.

Tipologie consentite: Libere.

Note particolari: ai fini della realizzazione di PA, nei casi previsti dal presente RE, si intendono reperite le opere di urbanizzazione secondarie; le opere di urbanizzazione primaria vanno rapportate al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva.

Per casi giustificati si può derogare dal limite di altezza massima attraverso P.A.

Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea B.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage - deposito	Sup. reale netta	86,50	1,00	86,50
WC	Sup. reale netta	2,01	0,50	1,00
Cortile	Sup. reale netta	25,00	0,30	7,50
Cortile	Sup. reale netta	9,48	0,10	0,95
	Sup. reale netta	122,99		95,95

Coefficiente stimato secondo quanto definito dal D.P.R. 138/98 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/98.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizi, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna al garage, servoscala: assente, condizioni: sufficienti;
dati riferiti alla scala condominiale.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: lamiera di ferro, condizioni: sufficienti;
dati riferiti all'infisso sulla parete sud del Piano Terra.

Infissi esterni:

tipologia: saracinesca, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti;
dati riferiti alla saracinesca di ingresso, carrabile, al garage.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura di conci di calcarenite arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: scarse; dati riferiti al cortile privato.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: tonachina, condizioni: scarse; dati riferiti a tutte le pareti interne dell'immobile al piano terra.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto determinare lo stesso mediante due metodi di stima, il primo è stato eseguito con il metodo sintetico comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto della presente stima ad altri aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e di cui sono noti i prezzi attribuiti in occasione di precedenti contratti immobiliari. Tra le caratteristiche intrinseche sono state valutate: l'orientamento, la luminosità, l'esposizione, le rifiniture, la dotazione di impianti tecnologici, la conformità rispetto alla destinazione data, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche, estetiche, le dimensioni dei vani ecc... Per le caratteristiche estrinseche sono state valutate: la posizione nell'ambito della zona, la disponibilità dei vari collegamenti viari, l'idoneità della zona alla destinazione data all'immobile, l'apprezzamento generalmente diffuso tra la gente per la zona ecc...

Il secondo metodo consiste nel ricavare il valore della media aritmetica tra il valore per consistenza, valore per capitalizzazione del reddito e valore commerciale.

Valore per consistenza: si stima il costo di costruzione al metro cubo ed il valore dell'area al metro quadrato che sommandoli danno il valore finale dell'immobile.

Valore per capitalizzazione di reddito: si considera un reddito presunto annuo decurtato del 25 - 30% delle spese annue quali imposte, manutenzioni, sfitti ecc..., da un reddito netto annuo che capitalizzato al tasso del 2.5 - 3% da il valore dell'immobile.

Valore commerciale: per la determinazione di tale valore si deve tenere conto del fatto che esso è dato oltre che dal valore delle costruzioni, anche dal valore del terreno circostante non occupato da case.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento; Ufficio tecnico del Comune di Licata; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato del Comune di Licata; Agenzia del Territorio della Provincia di Agrigento; Archivio Notarile della Provincia di Agrigento.

8.3. Valutazione corpi

A. magazzino e locale di deposito

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 30.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 30.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage - deposito	86,50	€ 300,00	€ 25.950,00

WC	1,00	€ 300,00	€ 301,50
Cortile	7,50	€ 300,00	€ 2.250,00
Cortile	0,95	€ 300,00	€ 284,40
	95,95		€ 28.785,90

- Valore corpo:	€ 28.785,90
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 28.785,90
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 28.785,90

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino e locale di deposito	156,702	€ 29.392,95	€ 29.392,95

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:

€ 4.408,94

Riduzione monetaria: spese da sostenere per lo svellimento e ricollocazione del manto di copertura, giusti articoli 1117 e 1123 del C.C. in materia di individuazioni di parti comuni e inerenti le opere per la conservazione delle stesse nell'edificio.

€ 2.957,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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:

€ 22.026,16

il perito
Arch. Lara Bonsignore