



**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N.R.G.E. 3/2021**

***ELABORATO PERITALE REV.01***  
***Lotto 1-2***

Creditore procedente  
**INTESA SAN PAOLO S.P.A. rappresentata da DOVALUE S.P.A.**

Contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

Giudice

***Dott.ssa Ragusa Beatrice***

Tecnico Incaricato

***Ing. Puglisi Settimo***

C.F.: PGLSTM87T22A089E P.I. 02800150845  
Iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Agrigento n. A1949  
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Agrigento n.913

Con studio in Grotte (AG) via Orsini, 10

Tel/fax: 0922 945580

Cell: 3895871898

Email: [puglisissettimo@alice.it](mailto:puglisissettimo@alice.it)

PEC: [settimo.puglisi@ingpec.eu](mailto:settimo.puglisi@ingpec.eu)



## PREMESSA

Con decreto del 18/06/2021 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Ragusa Beatrice consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n.3/2021 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima dell'immobile pignorato sito nel Comune di Agrigento.

Pertanto esaminati gli atti del fascicolo, è stato effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per poter rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento riguarda un fabbricato in corso di costruzione con annesso terreno circostante ubicato ad Agrigento in contrada Cannatello distinti in catasto rispettivamente al foglio 164 part. 1274 e 1271

<b>Fabbricato in corso di costruzione con annesso terreno</b>
<b>Agrigento - Contrada Cannatello</b>
<b>LOTTO 1-2</b>

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

**A.** **Diritto di usufrutto** di un fabbricato in corso di costruzione con annesso terreno circostante sito in Agrigento – contrada Cannatello.

L'unità immobiliare riguarda un fabbricato in corso di costruzioni con annesso terreno circostante. La struttura in oggetto si sviluppo su un solo piano terra è costituita dalla sola struttura portante con travi pilastri e solaio in latero cemento.

Attorno alla struttura è stata realizzata una platea in calcestruzzo che circonda la casa.

Tale fabbricato, e quindi in lotto di terreno, è accessibile da una strada privata che garantisce l'accessibilità ad altri lotti di terreno limitrofi; il lotto di terreno risulta incolto tranne qualche palma ornamentale e una porzione di siepe in corrispondenza della zona a sud ed est; inoltre nella parte a monte vi sono 5 recipienti di accumulo per l'acqua potabile.

Il lotto di terreno è accessibile da una strada secondaria dalla via degli Ulivi.

La superficie lorda complessiva del fabbricato, è uguale a mq.59,30 oltre a 330 mq circa di spiazzale esterno che circonda il fabbricato.

Il lotto di terreno ha invece una superficie di circa 2.575 mq



**IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:**

A nome di:

**Fabbricato in corso di costruzione** Foglio 164, particella 1274.

Quota di 1/1 - Diritto di usufrutto a nome di \_\_\_\_\_

Quota di 1/1 - \_\_\_\_\_

**Terreno** Foglio 164, particella 1271, 25 are e 75 centiare.

Quota di 1/1 - Diritto di usufrutto a nome di \_\_\_\_\_

Quota di 1/1 – Nuda Proprietà \_\_\_\_\_

**Coerenze:** Il complesso fabbricato-terreno confina con proprietà \_\_\_\_\_

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

Il fabbricato oggetto della procedura si trova in una zona periferica del comune di Agrigento, tra la frazione di Villaggio Mosè e la zona balneare di San Leone.

Il lotto di terreno in cui è ubicato il fabbricato è accessibile da una strada secondaria che si immette sulla via Degli Ulivi, dove quest'ultima collega la zona balneare di San Leone e la zona Commerciale di Agrigento – Villaggio Mosè.

L'intera zona risulta urbanizzata con la presenza prevalente di fabbricati singoli ad uso abitazione.

In pochi minuti è possibile raggiungere la rotonda di Giunone che consente di raggiungere in poco tempo le città limitrofe incluse la Valle dei Templi.

**3. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata da \_\_\_\_\_

**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**





**Precedenti proprietari :**

1. Atto di donazione numero 87435/28597 del 28-05-2005 notaio Saieva Giuseppe di Aragona C.F. SVAGPP30P20D514T, registrato il 09-06-2005 rp 9123 rg 13399, a favore di \_\_\_\_\_  
1/1 di piena proprietà contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ separazione per 1/1 di piena proprietà;
2. Atto di compravendita numero 53676 del 27-06-1975 notaio Calogero Baldacchino di Agrigento, registrato il 02-07-1975 rp 7767 rg 8658 del 02-07-1975 a favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ di piena proprietà contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ di piena proprietà.

**6. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E TECNICO-COSTRUTTIVE DELL' IMMOBILE.**

**LOTTO 1-2**

Destinazione	Parametro	Superficie reale
Fabbricato in corso di costruzione	Sup. reale	59,30 mq
Terreno	Sup. reale	2515,70 mq

**Caratteristiche strutturali :**

*Strutture verticali*

le strutture verticali dell'intero fabbricato sono realizzate con struttura intelaiata in cemento armato e solaio in latero cemento.

*Copertura*

la copertura del fabbricato è con tetto piano

*Intonaco esterno*

-----

**Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:**

*Infissi esterni*

-----

*Infissi interni*

-----

*Pavimentazione interna*

-----

*Rivestimenti*

-----

*Impianti*

-----



Lotto di terreno incolto con la presenza di qualche albero ornamentale e siepi lungo due lati dei confini; inoltre vi è la presenza di 5 vasche di accumulo di acqua potabile in c.a.

## 7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore generale del Comune di Agrigento, D.D.G. n°1106 del 28/10/2009, l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare ricade all'interno della Sottozona G6 -"Verde di salvaguardia ambientale" e zona B del D.M. del 16/05/1968 Gui-Mancini che comprende la fascia di territorio del litorale costiero che da San Leone raggiunge Porto Empedocle in cui **non vi è, allo stato attuale, alcuna possibilità edificatoria.**

All'epoca della realizzazione dell'edificio in questione, per come si evince dagli elaborati rilasciati dal Comune di Agrigento, era stata rilasciata la concessione edilizia in quanto per tale zona non era stato eseguito il ristudio del territorio e quindi per decorrenza dei termini previsti dalla legge urbanistica vigente in quel periodo, la suddetta zona veniva dichiarata "zona bianca".

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Il più probabile valore di mercato del bene destinato alla vendita viene determinato con il metodo *sintetico comparativo parametrico* in cui il parametro è costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale lorda. Il metodo adottato è un metodo diretto che consente di determinare il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha la stessa ubicazione o comunque assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato.

In particolare sono stati considerati alcuni elementi quali: ambiente economico – sociale, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, funzionalità generale e stato di manutenzione, grado di finitura, salubrità, impianti tecnologici e di sicurezza e parcheggio. Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti nello strumento urbanistico vigente, nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

In considerazione che i lotti di terreno circostanti il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva ricadono, secondo l'attuale PRG, all'interno di una zona vincolata in cui non vi è nessuna possibilità edificatoria ne consegue che a causa di questi vincoli è possibile attribuire un valore incrementale alla stima per la capacità edificatoria ridotta delle aree limitrofe.

Relativamente al valore da attribuire si terrà conto che si tratta del diritto del solo usufrutto che rappresenta un diritto reale di proprietà su un bene con il quale godere dell'uso e dello sfruttamento



di una cosa pur non avendone la proprietà ossia non potendolo lineare a terzi. Il diritto alienato resterà in capo al proprietario che diventerà così nudo proprietario in quanto potrà godere della casa solamente alla morte dell'usufruttuario. Per tale motivo che il valore dell'immobile sarà diviso tra usufruttuario e nudo proprietario equamente e rappresenteranno l'uno il complemento all'altro. Pertanto il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicati nel primo semestre 2021.

## 8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie fabbricato mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
LOTTO 1-2	Fabbricato in corso di costruzione	59,30	750,00	44.475,00
	Terreno	2515,70	45,00	113.206,50
<b>Totale</b>				<b>157.681,50</b>
<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>Valore percentuale usufrutto</b>			
<b>Fascia 57-60 anni</b>	<b>60 %</b>			
<b>Totale valore di vendita</b>				<b>€ 94.608,90</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€. 90.813,15
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	NESSUNO
Spese per demolizione parte abusiva e ripristino dello stato dei luoghi, sistemazione, adeguamento e sezionamento degli impianti.	NESSUNO
Spese per aggiornamento catastale	NESSUNO
Spese per definizione sanatoria edilizia	NESSUNO



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

NESSUNA

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura.

€. 90.813,15

in C. T.

€. 90.813,00

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente.

€. 90.813,15

in C. T.

€. 90.813,00

Grotte, 11.10.2022



Sez. A  
N. A1949  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento  
(Ing. Settimo Puglisi)  
Settimo Puglisi

