

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Forzata**  
**CHE BANCA! S.P.A.**  
contro

.....

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000173/09**

**Giudice Dr. Domenica Spanò**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. ALFONSO CAVALERI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1943 iscritto*  
*all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 224*  
*C.F. CVLLNS68H18Z1120- P.Iva 01992650844*

*con studio in Aragona (Agrigento) Via S. La Rosa n. 314*  
*telefono: 0922699712*  
*cellulare: 3683715504*  
*fax: 09221836203*  
*email: acavaleristudio@gmail.com*  
*alfonso.cavaleri@geopec.it*

Premesso:

- che in data 01/10/2010 il sottoscritto Geom. Alfonso Cavaleri è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale di Agrigento;
- che con nota R/R n. 131862473169 del 31/12/2010 ha comunicato alle esecutate nonché all'Avv. del Creditore Procedente, che in data 17/01/2011 alle ore 9:30 effettuava le operazioni peritali presso i beni sottoposti all'esecuzione immobiliare per la causa in oggetto specificata, e precisamente: **appartamento sito in Porto Empedocle (AG) nella via Aldo Moro n. 8 Torre Ottava, in catasto al foglio n. 22 particella n. 675 sub. 15 piano sesto (così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 16/07/2009);**
- che dai riscontri eseguiti sui luoghi, nonché sulla scorta della documentazione in atti, della documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Agrigento e della planimetria aerofoto è stato riscontrato che il palazzo sito in **Porto Empedocle (AG) nella via Aldo Moro n. 8 Torre Ottava, NON risulta posizionato catastalmente sulla particella n. 675 del foglio n. 22 (ma bensì sulla particella n. 673);**
- che nell'udienza del 18/11/2011 il G.I. disponeva di proseguire le operazioni peritali e di valutare il bene sottoposto all'esecuzione immobiliare (al fg. 22 part. 675 sub. 15) indipendentemente dal fatto che si trovava ubicato nella torre settime anziché torre ottava;
- che in data 18/01/2012 lo scrivente C.T.U. si recava presso l'immobile sopra specificato e constatava che l'inquilino, dell'immobile di cui al foglio n. 22 part. 675 sub. 15 piano sesto, risultava in possesso di regolare contratto d'affitto stipulato con la IACP di Agrigento;
- che in data 27/01/2012 lo scrivente si recava presso la IACP di Agrigento per interloquire con il funzionario addetto, dell'inconveniente manifestato, a tal proposito si era deciso di individuare l'immobile dove effettivamente risiedono le esecutate (eredi di ..... ) mediante ulteriore sopralluogo;
- che in data 31/01/2012 lo scrivente si è recato presso l'immobile in cui risiede l'esecutata ..... moglie del De Cuius ....., sulla sorta della documentazione fornita dalla I.A.C.P. di Agrigento, e si constatava che l'immobile risultava ubicato nella via Aldo Moro n. 8 in Porto Empedocle (AG) Torre Ottava, allibrato in catasto al foglio n. 22 part. 673 sub. 27 piano 11° (undicesimo) edificio "B";
- che per i motivi suesposti la I.A.C.P. di Agrigento, ha provveduto a far rettificare l'atto di compravendita del 08/05/1998 rep. 2451 racc. 878 rogato dal Not. Fanara Giuseppe di Porto Empedocle a favore del De Cuius ..... (pervenuto alle esecutate con successione legittima del 23/09/2005 numero 992 volume 836), con atto di rettifica del 24/05/2013 rogato dal Not. Giuseppe Fanara di Porto Empedocle (AG) rep. 39039 racc. 17583 registrato in Agrigento al n. 2664 il 21/06/2013;
- che alle esecutate l'immobile è pervenuto in virtù della successione legittima del 18/07/2006 n. 992 vol. 836, per cui in concomitanza alla rettifica dell'atto di compravendita a favore del De Cuius ..... (marito dell'esecutata .....), il G.I. ha autorizzato lo scrivente C.T.U. a presentare la Successione Legittima integrativa e modificativa in data 08/01/2014 n. 14 vol. 9990 con gli identificativi catastali esatti, nonché a rettificare la data di morte del sig. .... che nella prima successione risultava errata.

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via Aldo Moro n. 8 Torre Otto  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione Contrada Inficherna via Aldo Moro n. 8 Torre Otto.  
Composto da: Cucina, Soggiorno – pranzo, letto, ripostiglio, corridoio, camera, bagno, w.c. e atrio ingresso. L'immobile risulta adibito a civile abitazione ubicato in un palazzo condominiale di residenza popolare. Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta fatiscente, occorre effettuare una ristrutturazione totale, consistente nel rifacimento di tutti gli impianti tecnologici, sostituzione degli infissi interni ed esterni, rifacimento degli intonaci interni, rifacimento bagni e sostituzione della pavimentazione.  
E' posto al piano 11 si sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **95,00**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... nata a ..... (AG)  
il ..... propr. per 667/1000 e ..... nata a .....  
il ..... prop. per 333/1000 foglio 22 mappale 673 subalterno 27, categoria A/3, classe 2, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 11, - rendita: 275,27, - registrata all'UTE con la scheda Presente  
Note: Si precisa che l'attuale immobile sostituisce l'unità immobiliare censita in Porto Empedocle (AG) fg. 22 part. 675 sub. 15, in quanto lo scrivente C.T.U. ha segnalato al G.I. che il titolo di provenienza riportava gli identificativi catastali errati, pertanto il G.I. ha disposto di effettuare atto di rettifica rogato dal Not. G. Fanara di Porto Empedocle in data 24/05/2013 rep. 39039.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente), ().  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus (1), superstrada (1), porto (2), ().

**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 Mutuo a favore di **MICOS BANCA SPA, contro ..... che era nato ad ..... il ..... e ..... nata a ..... il .....**, a firma di Not. Nicolò Vitale in data 26/06/2003 ai nn. rep.73144, racc. 2831 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 30/06/2003 ai nn. 12950/1111 importo ipoteca: €45.000,00

Si precisa che l'immobile descritto in Porto Empedocle al fg. 22 part. 675 sub. 15 ai rogiti del Not. Fanara di Porto Empedocle risulta errato per gli identificativi catastali, a seguito di segnalazione dello scrivente C.T.U. è stato eseguito atto di rettifica dal Not. Fanara in data 24/05/2013 rep. 39039, reg. in Agrigento al n. 2664 il 21/06/2013, con i nuovi identificativi catastali che risultano in Porto Empedocle al fg. 22 part. 673 sub. 27.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **MICOS BANCA SPA, contro .....** **che era nato ad .....** **il .....** **e .....** **nata a .....** **il .....**, a firma di Not. Nicolò Vitale in data 26/06/2003 ai nn. rep. 73145 racc. 2832 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 30/06/2003 ai nn. 12951/1112  
importo ipoteca: €37.500,00

Si precisa che l'immobile descritto in Porto Empedocle al fg. 22 part. 675 sub. 15 ai rogiti del Not. Fanara di Porto Empedocle risulta errato per gli identificativi catastali, a seguito di segnalazione dello scrivente C.T.U. è stato eseguito atto di rettifica dal Not. Fanara in data 24/05/2013 rep. 39039, reg. in Agrigento al n. 2664 il 21/06/2013, con i nuovi identificativi catastali che risultano in Porto Empedocle al fg. 22 part. 673 sub. 27

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di CHE BANCA! S.P.A. contro ..... nata a ..... (AG) e ..... nata a ..... il ..... a firma di Tribunale di Agrigento in data 20/07/2009 ai nn. rep. 1386/2009 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 21/10/2009 ai nn. 26717/20842 - Si precisa che l'immobile descritto in Porto Empedocle al fg. 22 part. 675 sub. 15 ai rogiti del Not. Fanara di Porto Empedocle risulta errato per gli identificativi catastali, a seguito di segnalazione dello scrivente C.T.U. è stato eseguito atto di rettifica dal Not. Fanara in data 24/05/2013 rep. 39039, reg. in Agrigento al n. 2664 il 21/06/2013, con i nuovi identificativi catastali che risultano in Porto Empedocle al fg. 22 part. 673 sub. 27

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: **€252,00**  
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: **€1.512,00**  
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Le esegutate hanno dichiarato che da Agosto 2008 a tutt'oggi non sono state versate le quote condominiali, consistenti nel pagamento di luce e pulizia scala.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

..... nata a ..... il ..... (prop. per 667/1000) e .....  
nata a ..... (AG) il ..... (prop. per 333/1000) proprietario dal 08/01/2014 ad oggi in forza di denuncia di successione integrativa con atto registrato a Agrigento in data 08/01/2014 ai nn. 14 vol. 9990. Trattasi di successione integrativa autorizzata dal G.I. in quanto nell'atto di provenienza rogato dal Not. Fanara di Porto Empedocle erano stati indicati gli identificativi catastali errati

**6.2 Precedenti proprietari:**

..... nato ad ..... il ..... (prop. per 1000/1000 in regime di com. leg. dei Beni) proprietario dal 24/05/2013 al 08/01/2014 in forza di atto di compravendita di rettifica a firma di Not. Giuseppe Fanara in data 24/05/2013 ai nn. rep. 39039 racc. 17583 registrato a Agrigento in data 21/06/2013 ai nn. 2664. Trattasi di atto di rettifica autorizzata dal G.I. in quanto nell'atto di provenienza del 08/05/1998 rogato dal Not. Fanara di Porto Empedocle erano stati indicati gli identificativi catastali errati.

..... nata a ..... (AG) il ..... (prop. per 667/1000) e .....  
..... nata a ..... (AG) il ..... (prop. per 333/1000) proprietario dal 23/09/2005 al 24/05/2013 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Agrigento in data 18/07/2006 ai nn. 992 vol. 836. Si precisa che trattasi di successione in morte di ..... con gli identificativi catastali errati a tal fine è stata autorizzata dal G.I. atto di rettifica dell'atto di provenienza rogato dal Not. Fanara di Porto

Empedocle per la correzione degli identificativi catastali esatti  
..... nato ad ..... il ..... (prop. per 1000/1000 in regime di com.  
leg. dei Beni) proprietario dal 08/05/1998 al 23/09/2005 in forza di atto di  
compravendita a firma di Not. Giuseppe Fanara in data 08/05/1998 ai nn. rep. 2451  
racc. 878 registrato a Agrigento in data 22/05/1998 ai nn. 1534 trascritto a Agrigento in  
data 05/06/1998 ai nn. 9095/8210 Trattasi dell'atto di compravendita con gli  
identificativi catastali errati, segue atto di rettifica autorizzato dal G.I. rogato dal Not.  
Fanara di Porto Empedocle del 24/05/2013.  
I.A.C.P. di Agrigento prop. per 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al  
08/05/1998.  
Si precisa che nel periodo intermedio che intercorre dal 14/03/2001 fino alla data del  
24/05/2013 l'immobile era stato attribuito erroneamente alla ditta .....  
..... nato ad ..... il ....., a seguito della segnalazione dello  
scrivente C.T.U. il G.I. ha autorizzato la rettifica dell'atto rogato dal Not. Fanara di  
Porto Empedocle in data 24/05/2013 a favore di .....(de cuius).

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E.: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 642** presentata in data 18/10/1973- n.  
prot. 10029 rilasciata in data 09/04/1974- n. prot. 10029. Trattasi di Fabbriato di Edilizia  
Popolare realizzato dalla I.A.C.P. di Agrigento con pratica edilizia n. 1918 del 18/10/1973

#### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento)  
frazione Contrada Inficherna via Aldo Moro n. 8 Torre Otto.

Composto da Risulta adibita a civile abitazione ubicata in un palazzo condominiale di residenza  
popolare. Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta fatiscente, occorre effettuare una  
ristrutturazione totale, consistente nel rifacimento di tutti gli impianti tecnologici, sostituzione  
degli infissi interni ed esterni, rifacimento degli intonchi interni, rifacimento bagni e sostituzione  
della pavimentazione.

L'immobile è posto al piano 11°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **95,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... nata a ..... (AG)  
il ..... propr. per 667/1000 e ..... nata a ..... il ..... prop. per  
333/1000, foglio 22 mappale 673 subalterno 27, categoria A/3, classe 2, composto da vani 6,5 vani,  
posto al piano 11, - rendita: 275,27, - registrata all'U.T.E. con la scheda Presente.

Note: Si precisa che l'attuale immobile sostituisce l'unità immobiliare censita in Porto Empedocle  
(AG) fg. 22 part. 675 sub. 15, in quanto lo scrivente C.T.U. ha segnalato al G.I. che il titolo di  
provenienza riportava gli identificativi catastali errati, pertanto il G.I. ha disposto di effettuare atto  
di rettifica rogato dal Not. G. Fanara di Porto Empedocle in data 24/05/2013 rep. 39039.

L'edificio è stato costruito intorno al 1975.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale netta	9,29	1,00	9,29
Atrio ingresso	Sup. reale netta	4,45	1,00	4,45
Corridoio	Sup. reale netta	7,79	1,00	7,79
Soggiorno-Pranzo	Sup. reale netta	29,26	1,00	29,26
Letto	Sup. reale netta	15,74	1,00	15,74
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,28	1,00	3,28
Camera	Sup. reale netta	12,17	1,00	12,17
Bagno	Sup. reale netta	4,45	1,00	4,45
W.C.	Sup. reale netta	3,90	1,00	3,90
Balcone lato nord-est	Sup. reale netta	4,96	0,60	2,98
Balcone lato sud-ovest	Sup. reale netta	3,03	0,60	1,82
Scala Condominiale	Sup. reale netta	27,48	0,40	10,99
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>125,80</b>		<b>106,12</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: scarse.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle e intonaco rifinito con gesso scagliola, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: scarse.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: scarse, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da demolire.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare ed a oggi non funziona, conformità: non a norma.

### Accessori: non presenti

## 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 e la posizione dell'immobile lotto n. 1.

### 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 ed Agrigento città, Compravendite locali.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*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
Cucina	9,29	€600,00	€5.574,00
Atrio ingresso	4,45	€600,00	€2.670,00
Corridoio	7,79	€600,00	€4.674,00
Soggiorno-Pranzo	29,26	€600,00	€17.556,00
Letto	15,74	€600,00	€9.444,00
Ripostiglio	3,28	€600,00	€1.968,00
Camera	12,17	€600,00	€7.302,00
Bagno	4,45	€600,00	€2.670,00
W.C.	3,90	€600,00	€2.340,00
Balcone lato nord-est	2,98	€600,00	€1.785,60
Balcone lato sud-ovest	1,82	€600,00	€1.090,80
Scala Condominiale	10,99	€600,00	€6.595,20
	<b>106,12</b>		<b>€63.669,60</b>

- Valore corpo:	<b>€63.669,60</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€63.669,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€63.669,60</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	95 mq	€63.669,60	€63.669,60

**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:

€9.550,44

- Riduzione monetaria: Decurtazione delle spese condominiali

€1.512,00

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 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:

€52.607,16

Relazione lotto 001 creata in data 21/01/2014  
Codice documento: E002-09-000173-001

il Perito  
Geom. ALFONSO CAVALERI

