

Esecuzione Forzata
promossa da:
Credito Siciliano S.p.a.

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000157/14**

Giudice Dott.ssa Maria Cultrera

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Francesco Castelluccio
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A 1698
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTFNC76M20G273D

con studio in Favara (Agrigento) via Luigi Pirandello 63
telefono: 3473854296
cellulare: 3473854296
fax: 091481839
email: francesco.castelluccio@ingpec.eu



**Beni in Agrigento (Agrigento) Via Lombardia s.n.c. e Viale Leonardo Sciascia n. 200
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di negozio sito in Agrigento (Agrigento), frazione Villaggio Mosè, Via Lombardia s.n.c. e Viale Leonardo Sciascia n. 200.

Composto da Un unico vano, oggi accessibile dal Viale Cannatello, mediante una scala e posto, rispetto al piano stradale al seminterrato.

Precedentemente ed anche oggi è accessibile dalla via Lombardia e, rispetto ad essa è posto al piano terra.

Oggi sono altresì presenti due stanze abusive, la cui esistenza non è presente in alcuna concessione edilizia, né istanza di condono, poste nella zona Ovest, con affaccio su via Lombardia, che hanno determinato la soppressione di un ingresso sulla stessa via. All'immobile è graffiata la corte, che, rispetto allo stesso, si trova a Sud.

Tale corte è stata parzialmente terrazzata e pavimentata, in parte difformemente rispetto alle concessioni edilizi, che prevedevano un terrapieno nella zona Sud ed una rampa di collegamento tra la parte Est e Ovest, non allo stesso livello.

L'immobile è posto al piano terra rispetto a via Lombardia (Seminterrato rispetto a viale Cannatello).

Sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq **182,82**

La corte annessa sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di mq **87,63**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a NCEU di Agrigento foglio 168 mappale 551 subalterno 19 (corte), categoria c/1, classe 3, superficie catastale 367 mq, composto da vani 185 mq, - rendita: 7.280,49, - registrata all'UTE con la scheda 112757 del 07/05/2002

Coerenze: Nord: altra ditta

Ovest: Via Lombardia

Est: Viale Cannatello

Sud: Via Lombardia

Note: Il sub 23 risulta graffiato al 19, costituendo quest'ultimo corte annessa al primo

- fabbricati: intestata a NCEU di Agrigento foglio 168 mappale 551 subalterno 23 (fabbricato), categoria c/1, classe 3, superficie catastale 367 mq, composto da vani 185 mq, - rendita: 7.280,49, - registrata all'UTE con la scheda 112757 del 07/05/2002

Coerenze: Nord: altra ditta

Ovest: Via Lombardia

Est: Viale Cannatello

Sud: Via Lombardia

Note: Il sub 23 risulta graffiato al 19, costituendo quest'ultimo corte annessa al primo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica, commerciale (normale), a traffico scorrevole, con parcheggi ottimi.

Servizi della zona: negozi al dettaglio (ottimo), supermercati (ottimo), farmacie (ottimo), centro congressi (ottimo), hotel (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



- Caratteristiche zone limitrofe: zone commerciali. I principali centri limitrofi sono Agrigento (centro), Favara, Porto Empedocle; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la Valle dei Templi, la Scala dei Turchi, la Riserva Naturale Orientata WWF di Torre Salsa; le attrazioni storiche presenti sono i Templi Greci, le necropoli Greca, Romana e Fenicia, il Museo Archeologico Regionale di Agrigento.
- Collegamenti pubblici (km): Aeroporto (Palermo e Catania (200)), Autobus (Da e per Agrigento (0,05)), Ferrovia (Agrigento (6)), Porto (Porto Empedocle (10)), Superstrada (SS 640 (3); SS 115 Sud Orientale Sicula (1)).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da A e B, in qualità di comproprietari dell'Immobile.

Note: il Custode giudiziario ha riscontrato l'esistenza di un contratto d'affitto irregolarmente presso l'Agenzia delle Entrate, poiché stipulato in data postuma all'atto di pignoramento e senza l'approvazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

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:*

Convenzioni matrimoniali derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di (A) e (B) contro (A) e (B) a firma di Notaio Silvio Scaglia in data 06/02/2008 ai nn. 28566/13809 trascritto a Agrigento in data 28/02/2008 ai nn. 5528/3830. Trattasi di costituzione di fondo patrimoniale per comunione matrimoniale dei beni tra A e B in cui i due cespiti in questione passano dalla esclusiva proprietà di (A) alla comproprietà al 50% tra (A) e (B).

Riferito limitatamente a: relativamente al Foglio 168, Part 551 Sub 19 e 23

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 mutuo del 04/07/2005 a favore di **CREDITO SICILIANO S.P.A., SEDE DI PALERMO, C.F.042265470823**, contro (C) di (A), a firma di Notaio Giuseppina Comparato in data 04/07/2005 ai nn. 23071/9356 iscritto a Agrigento in data 08/07/2005 ai nn. 16712/4348.
importo ipoteca: € 500.000
importo capitale: € 250.000

Riferito limitatamente a: relativamente al Foglio 168, Part 551 Sub 19 e 23

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Agrigento a favore di Quadri Finance S.r.l., sede di Conegliano Veneto (TV), C.F. 04133420267 contro (A) a firma di Tribunale di Agrigento in data 11/06/2014 ai nn. 4029/2014 trascritto a Agrigento in data 21/07/2014 ai nn. 12452/9730.

Riferito limitatamente a: relativamente al Foglio 168, Part 551 Sub 19 e 23

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: E' stata riscontrata la costruzione di due stanze adibite a servizi igienici sulla parte Ovest dell'immobile, in assenza di concessione edilizia da parte del Comune di Agrigento, allorché di istanze di sanatoria presentate, nonché di autorizzazione edilizia dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, oltre allo spostamento di detti servizi dalla posizione originale, visibile sulla scheda catastale e sui progetti allegati alla concessione edilizia, non regolarizzabili, di cui saranno valutati i costi di abbattimento e ripristino alla condizione originaria.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stato riscontrato l'abbattimento di un muro di contenimento sulla parte Est dell'immobile, con la costruzione di una scala di accesso, in assenza di concessione edilizia da parte del Comune di Agrigento, allorché di istanze di sanatoria presentate, nonché di autorizzazione edilizia dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento. Tali opere non sono regolarizzabili, si valuteranno i costi di abbattimento della scala e ripristino del muro originario.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stata riscontrata la pavimentazione della corte annessa all'immobile con la costruzione di un parziale terrazzamento, in assenza di concessione edilizia da parte del Comune di Agrigento, allorché di istanze di sanatoria presentate, nonché di autorizzazione edilizia dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento. Tali opere sono parzialmente regolarizzabili:

- relativamente alla parte di corte destinata a discesa carrabile all'interno dei progetti allegati alla concessione edilizia, se ne valuteranno i costi di abbattimento e ripristino alla condizione originaria;
- relativamente alla parte pavimentata e insistente sul terrapieno all'angolo Sud, se ne valuteranno i costi di regolarizzazione edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stata riscontrata la pavimentazione di una superficie antistante alla corte annessa all'immobile, identificabile con suolo pubblico, con la costruzione di un parziale terrazzamento, in assenza di alcun atto di vendita, né di concessione edilizia da parte del Comune di Agrigento. Tale opera non è regolarizzabile, se ne valuteranno i costi di abbattimento e ripristino alla condizione originaria.

I costi tecnici per la regolarizzazione edilizia si identificano in € 30.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Catastalmente gli immobili risultano ancora intestati a (C) regolarizzabili mediante voltura.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il Nord presente sulla planimetria catastale risulta alterato rispetto alla commerciale posizione, essendo ruotato di 90° in senso orario. regolarizzabili mediante variazione scheda catastale.

I costi tecnici per la regolarizzazione catastale si identificano in € 1.000,00.

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:

1/2 (A) e 1/2 (B) proprietario dal 28/02/2008 ad oggi in forza di Costituzione di fondo patrimoniale a firma di Notaio Silvio Scaglia in data 06/02/2008 ai nn. 28566/13809, trascritto a Agrigento in data 28/02/2008 ai nn. 5528/3830. Trattasi di costituzione di fondo patrimoniale pe comunione matrimoniale dei beni tra A e B in cui i due cespiti passano dalla esclusiva proprietà di (A) alla comproprietà al 50% tra (A) e (B)

Riferito limitatamente a: relativamente al Foglio 168, Part 551 Sub 19 e 23



6.2 Precedenti proprietari:

(C) proprietario dal 08/07/2005 al 29/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppina Comparato in data 04/07/2005 ai nn. 23070/9355, trascritto a Agrigento in data 08/07/2005 ai nn. 16711/10973.

Riferito limitatamente a: relativamente al Foglio 168, Part 551 Sub 19 e 23

(D)proprietario da data antecedente il ventennio al 08/07/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fabio Cutaia in data 20/05/1993, trascritto a Agrigento in data 31/05/1993 ai nn. 9205/8119.

Riferito limitatamente a: relativamente al Foglio 168, Part 551 Sub 19 e 23

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. P.E. n.1336 del 13/05/1988 per lavori di Variante alle concessioni edilizie nn. 331/81 e 1217 del 12/12/1987, con proroga a tutto il 12/12/1989, compresa la sistemazione esterna intestata a Comune di Agrigento - UTC. Concessione Edilizia presentata in data 13/05/1988, rilasciata in data 15/12/1988- n. prot. 1336.

P.E. n. P.E. n.1562 del 12/12/1990 per lavori di variante al costruendo edificio ad uso attività terziaria in Contrada Angeli intestata a Comune di Agrigento – UTC. Variante alla concessione edilizia n. 1336 del 15/12/1988, con proroga al 12/12/1990, compresa la sistemazione esterna. Concessione Edilizia presentata in data 23/05/1990- n. prot. 23516, rilasciata in data 07/12/1990- n. prot. 1562.

P.E. n. P.E. n.38 del 11/04/1995 per lavori di Variante alla concessione edilizia n. 1562 del 07/12/1990 intestata a Comune di Agrigento - UTC. Concessione Edilizia presentata in data 06/08/1992- n. prot. 31614, rilasciata in data 11/04/1995- n. prot. 38.

P.E. n. P.E. n.69 del 17/06/2002 per lavori di manutenzione straordinaria, frazionamento di unità immobiliari mutamento di destinazione d'uso ad attività commerciale (negozi), nell'immobile sito in viale Leonardo Sciascia Vill. Mosè intestata a Comune di Agrigento - UTC. Concessione Edilizia presentata in data 18/12/2001- n. prot. 54025, rilasciata in data 17/12/2002- n. prot. 69.

Descrizione **negozio e accessori** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di negozio sito in Agrigento (Agrigento) frazione Villaggio Mosè Via Lombardia s.n.c. e Viale Leonardo Sciascia n. 200.

Composto da Un unico vano, oggi accessibile dal Viale Cannatello, mediante una scala e posto, rispetto al piano stradale, al seminterrato. Precedentemente era accessibile dalla via Lombardia e, rispetto ad essa, era posto al piano terra. Oggi sono altresì presenti due stanze abusive poste nella zona Ovest, con affaccio su via Lombardia. All'immobile è graffiata la corte, che, rispetto allo stesso, si trova a Sud. Tale corte è stata parzialmente terrazzata e pavimentata abusivamente. posto al piano Terra rispetto a via Lombardia (Seminterrato rispetto a viale Cannatello).

Sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq **182,82**

La corte annessa sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di mq **87,63**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a NCEU di Agrigento foglio 168 mappale 551 subalterno 19, categoria c/1, classe 3, superficie catastale 367 mq, composto da vani 185 mq, - rendita: 7.280,49, - registrata all'UTE con la scheda 112757 del 07/05/2002

Coerenze: Nord: altra ditta

Ovest: Via Lombardia

Est: Viale Cannatello

Sud: Via Lombardia

Note: Il sub 23 risulta graffiato al 19, costituendo il primo corte annessa al secondo



- fabbricati: intestata a NCEU di Agrigento foglio 168 mappale 551 subalterno 23, categoria c/1, classe 3, superficie catastale 367 mq, composto da vani 185 mq, - rendita: 7.280,49, - registrata all'UTE con la scheda 112757 del 07/05/2002

Coerenze: Nord: altra ditta
Ovest: Via Lombardia
Est: Viale Cannatello
Sud: Via Lombardia

Note: Il sub 23 risulta graffato al 19, costituendo il primo corte annessa al secondo

L'edificio è stato costruito nel 1990.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 200 di Viale Leonardo Sciascia di interno, ha un'altezza interna di circa 3,1 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile principale				
Locale vendite	Sup. commerciale lorda	168,70	1,00	168,70
Servizi igienici	Sup. commerciale lorda	9,50	1,00	9,50
Indiana e scale di accesso alla zona posteriore	Sup. commerciale lorda	18,50	0,25	4,63
	Sup. commerciale lorda immobile principale	196,70	-	182,82
Accessori				
Corte annessa carrabile posti auto scoperti	Sup. commerciale lorda	283,00	0,20	56,60
Corte annessa discesa carrabile e indiana zonaSE	Sup. commerciale lorda	25,00	0,10	2,50
	Sup. commerciale lorda	96,00	0,02	1,92
Corte annessa (sub 19) pavimentazione terrapieno	Sup. commerciale lorda	25,00	0,35	8,75
	Sup. commerciale lorda	178,60	0,10	17,86
	Sup. commerciale lorda accessori	607,6	-	87,63
	Sup. commerciale lorda	804,30		270,45

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Fondazioni: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
riferito limitatamente a: Riferito alla scala di accesso (parte Est).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Riferito alla porta di accesso (lato Est).

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.
Note: La seconda porta di accesso è stata sostituita con una in legno impiallacciato ed oggi è di accesso alle stanze abusive (parte Ovest) adibite a servizi igienici ed anti bagno.
riferito limitatamente a: Riferito ad una porta di accesso (parte Ovest).

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.



<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti. riferito limitatamente a: Riferito alla parte di piazzale anteriormente (parte Ovest) e posteriormente (parte Est) all'immobile.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cotto, condizioni: buone. riferito limitatamente a: Riferito al terrazzamento della corte (lato Sud).
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stucco spatolato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	-

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

sintetico comparativa, basata sui valori medi provenienti dalle fonti d'informazione elencate di seguito.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Agrigento,
- Agenzie immobiliari e mercuriali della provincia di Agrigento (Agrigento, Favara, Porto Empedocle),
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

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
Immobile principale	182,82	€ 1700,00	€ 310.794,00
Corte annessa (sub 19)	87,63	€ 1700,00	€ 148.971,00
	270,45		€ 459.765,00

- Valore corpo:	€ 310.794,00
- Valore accessori:	€ 148.971,00
- Valore complessivo intero:	€ 459.765,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 229.882,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi e corte annessa	270,45	€ 1700,00	€ 459.765,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e commerciale 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:

€ 68,964,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 31.000,00

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:

€ 359.800,25

Relazione lotto 001 creata in data 03/06/2017
Codice documento: E002-00-000157-001

Favara, 03 Giugno 2017

Il CTU
Dott. Ing. Francesco Castelluccio

