
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pullara Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2013 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Codice fiscale: 02659940239

Partita IVA: 02659940239

Piazzetta Monte, 1

37121 - Verona (VE)

contro

R.G.E. 27/2013 - LOTTO 1

SOMMARIO

| | |
|---|---|
| Lotto 1 | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini | 3 |
| Consistenza | 3 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali..... | 4 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 5 |
| Provenienze Ventennali | 5 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 6 |
| Normativa urbanistica..... | 6 |
| Regolarità edilizia..... | 7 |
| Vincoli od oneri condominiali | 7 |
| Stima del lotto | 8 |
| Elenco allegati | 9 |

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Francesco Crispi n° 216, piano Terra

DESCRIZIONE

Negozio composto da un unico ambiente per l'esposizione e la vendita e da un servizio igienico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina con la via Francesco Crispi, con la particella 25 a sinistra e con la scala condominiale a destra.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Negozio | 78,00 mq | 94,00 mq | 1,00 | 94,00 mq | 3,80 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 94,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 94,00 mq | | |

L'altezza di m 3,80 è riferita alla prima parte dell'immobile, che nella parte più interna ha invece un'altezza utile di circa m 2,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 14/12/1979 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 29, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 88 mq Rendita € 0,43 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 05/01/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 29, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 88 mq Rendita € 199,97 Piano T |
| Dal 05/01/2007 al 17/05/2007 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 29, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 85 Rendita € 1.940,33 Piano T |
| Dal 17/05/2007 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 29, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 85 mq Superficie catastale 94mq Rendita € 1.940,33 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 18/01/2016 | | Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 29, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 85 mq Rendita € 1.940,33 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 25 | 29 | 9 | 1 | C1 | 8 | 85 mq | | 1940,33 | T | |

L'attuale sub 9 corrisponde al sub 1 indicato nell'atto di acquisto del 1979.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava, non utilizzato per l'attività commerciale, con evidenti segni di degrado e mancanza di recente manutenzione. Infatti si sono notate disgregazioni e distacchi degli intonaci, crollo di parte del controsoffitto e presenza di umidità sia all'interno che nelle pareti esterne.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presumibilmente dirette in c.a.

Esposizione: Sud

Altezza interna utile: ml 3,80 - 2,50.

Str. verticali: muratura di blocchi in tufo;

Solai: Latero cemento

Pareti esterne. Colorate con intonaco tipo livigni e fascia basamentale in marmo;

Pareti interne: Rifinite con intonaco e idropittura;

Pavimentazione interna: Ceramica;

Infissi esterni ed interni: Esterno ad ante al battente in alluminio con serranda, porta inyterna in legno tamburate;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile libero alla data del sopralluogo, come riferito durante lo stesso sopralluogo dal figlio del proprietario, pare che sia dato in comodato, comodato per il quale però non è stato prodotto alcun documento ad accertare tale contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-----------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/12/1979 | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Antonino Marsala | 14/12/1979 | 29816 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agrigento | 03/01/1980 | 179 | 173 |

| | | | | | |
|--|------------|---------------|------|---------|---------|
| | proprietà. | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento aggiornate al 02/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Agrigento il 04/02/2004
Reg. gen. 2667 - Reg. part. 470
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di Banco di Sicilia S.p.A.

Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agrigento il 21/10/2010
Reg. gen. 24125 - Reg. part. 3169
Quota: 500/1000
Importo: € 50.000,00
A favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 27/02/2013
Reg. gen. 4408 - Reg. part. 3756
A favore di UNICREDIT S.p.A.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente PRGV in SUB ZONA B/1.

La zona B, che costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento, nonché l'insediamento turistico e di residenza stagionale nei pressi di Punta Piccola, si suddivide nelle SUB ZONE B/1 - B/2- B/3 - B/4 ~ B/5 - B/6.

La SUB ZONA B/1, caratterizzata da condizioni di degrado del patrimonio edilizio, costituisce zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge n° 457/78, conformemente alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 133 del 15/10/1979. Le destinazioni d'uso consentite sono analoghe a quelle attuali, con esclusione di attività nocive, moleste ed inquinanti (vedere anche artt dal 28 al 37 delle norme tecniche di attuazione)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non è risultata alcuna pratica edilizia, né ulteriori informazioni sono state fornite dai proprietari riguardanti la regolarità edilizia.

Si ritiene che, anche se realizzato in data antecedente al 1067, l'immobile abbia subito un cambio di destinazione d'uso avvenuto abusivamente. Si ritiene comunque che lo stesso è sanabile ai sensi dell'ex art. 13 L.R. 37/85.

Che a tale variazione corrisponda un costo di circa € 12.000,00, suddiviso tra oneri di concessione e spese tecniche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile risalire ad eventuali spese condominiali deliberate e/o insolute, si ritiene per tanto di fissare in via forfettaria, stante le dichiarazioni del figlio del sig. Sardo Cardalano su alcune spese di consolidamento del costone a cui è addossato l'immobile, di attribuire all'unità immobiliare in questione una quota spesa condominiale per tali opere o insoluti (vedi riduzione 15% al valore finale).

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente:

VALUTAZIONE - LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Francesco Crispi n° 216, piano Terra
- Negozio composto da un unico ambiente per l'esposizione e la vendita e servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 29, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: € 94.000,00
Il criterio di stima adottato è di tipo comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda vendibile, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalle serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare, con quelli simili nella zona di cui si conosce il recente valore di compravendita, cioè nella

considerazione che: - Si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare; - I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona; - I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui. L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare per manufatti aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto di stima, un valore unitario di mercato oscillante tra €/mq. 1000,00 e €/mq 1.400,00 pertanto, si assume il valore unitario medio pari ad €/mq 1200,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Negozio Porto Empedocle (AG) - Via Francesco Crispi n° 216, piano Terra | 94,00 mq | 1.000,00 €/mq | € 94.000,00 | 100,00 | € 94.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 94.000,00 |

Valore di stima: € 94.000,00

Si applica la 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.

Deprezzamento del 15,00 % € 14.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 79.900,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 67.900,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Favara, li 30/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pullara Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Certificato urbanistico
- ✓ N° 3 Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Fotografie
- ✓ N° 5 Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Rilievo dello stato di fatto
- ✓ N° 7 Visura catastale
- ✓ N° 8 Attestato di Prestazione Energetica (APE)