
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000114/22**

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode Giudiziario Avv. Sonia Sinaguglia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8
C.F. NTRGNN56A08B520M - P.Iva 02407450846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125
telefono: 0922-879488
cellulare: 339-8964225
fax: 0922-879488
email: giovanniintorre@virgilio.it

**Beni in Agrigento (Agrigento) viale Emporium
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino ubicato ad Agrigento (Agrigento) località San Leone, viale Emporium.

Composto da un unico ambiente, con parti allo stato grezzo. L'unità immobiliare si trova a primo piano. **(foto n°1, 2, 3, 4 e 5).**

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 387,65

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **162** mappale **295** subalterno **2**, categoria C/2, classe 4, superficie catastale totale: 383 mq., consistenza 337 mq., posto al piano primo, - rendita: € 2.558,48, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3

Coerenze: il magazzino prospetta a nord con strada stessa ditta, a sud con altra ditta, ad ovest con viale Emporium, ad est con stessa ditta.

Note: **(allegato n°11)**

Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino ubicato ad Agrigento (Agrigento) località San Leone, viale Emporium.

Composto da un unico ambiente, con parti allo stato grezzo. L'unità immobiliare si trova a secondo piano. **(foto n°1, 2, 3 e 4).**

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 387,65

Identificato in catasto:

- fabbricato: intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **162** mappale **295** subalterno **3**, categoria C/2, classe 4, consistenza 160 mq., posto al piano secondo, - rendita: € 1.214,71, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3

Coerenze: il magazzino confina a nord con stessa ditta, a sud con altra ditta, ad ovest con viale Emporium, ad est con stessa ditta.

Note: **(allegato n°14)**

Variazione del 01/01/1992- Variazione del quadro tariffario.

- fabbricato: intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **162** mappale **295** subalterno **4**, categoria A/2, classe 1, superficie catastale totale: 185 mq., Totale escluse aree scoperte: 185 mq, composto da vani 6,5, posto al piano secondo, - rendita: € 570,68, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3

Coerenze: la civile abitazione prospetta a nord con strada stessa ditta, a sud con stessa ditta, ad ovest con viale Emporium, ad est con stessa ditta.

Note: **(allegato n°16)**

Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Satellitare e foto A e B

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento, è ubicato in viale Emporium, località San Leone, zona balneare di Agrigento. Trattasi di un immobile realizzato alla fine degli anni sessanta, ed utilizzato per anni come sala espositiva della ditta venditrice di mobili nota in città. Il bene ricade, in zona G.2, parco territoriale dell'attuale Strumento Urbanistico. La zona è principalmente costituita da edifici destinati a civile abitazione e da attività commerciali, l'immobile prospetta su di una strada privata della stessa ditta e viale Emporium strada di grande viabilità in quanto collega il centro di San Leone al lungo mare. Tutta la zona è molto ambita essendo San Leone una località balneare.

Continuando lungo il viale Emporium, in direzione opposta ai lidi è possibile immettersi sulla S.S. 115 che consente di raggiungere in poco tempo le frazioni, le città limitrofe e la valle dei templi, nonché il centro del comune di Agrigento.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è posizionato all'inizio del viale Emporium, è facilmente raggiungibile ed individuabile prestandosi molto bene per attività commerciali o per civile abitazione. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, con prospetti di colore grigio e balconi in metallo da ristrutturare. Il fabbricato è in struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato. È composto da tre elevazioni fuori terra con terrazzo di copertura. L'edificio non è dotato di ascensore e presenta un'ampia scala con accesso dalla stradina privata, il portone d'ingresso presenta un maniglione antipanico ed è mancante di citofono.

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), cinema (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e non fruito da parecchi anni.

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:*

Costituzione di Servitù di Passaggio a firma di notaio [REDACTED] in Agrigento in data 24/12/1992 ai nn. 82.588, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 20/01/1993 ai nn. 1435/1278

(allegato di cancelleria)

Su una porzione dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione vi è una servitù di passaggio pedonale, in modo tale da garantire un più agevole accesso al magazzino retrostante. Infatti la società [REDACTED], proprietari del magazzino retrostante, la servitù di passaggio pedonale in corrispondenza della cosiddetta galleria esistente nella parte nord del magazzino del quale costituisce pertinenza esclusiva.

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato in via Emporium a San Leone frazione di Agrigento, costituito da tre elevazioni fuori terra, identificato in Catasto al fg. 162 part.lla 295 sub 1, 2, 3 e 4

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED],

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 24/03/2017 ai nn. 385 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/05/2017 ai nn. 6640/602.

- importo ipoteca: € 250.000,00

- importo capitale: € 245.508,67

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Magazzino, ubicato in viale Emporium ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 162 part.IIa 295 sub 2; Stabilimento balneare, ubicato in viale Emporium ad Agrigento, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 162 part.IIa 295 sub 3; Civile Abitazione, ubicata in viale Emporium ad Agrigento, posta a piano secondo identificata in Catasto al fg. 162 part.IIa 295 sub 4.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 26/09/2022 ai nn. 1950 di rep. trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 18/10/2022 ai nn. 18714/16353.

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Magazzino, ubicato in viale Emporium ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 162 part.IIa 295 sub 2; Stabilimento balneare, ubicato in viale Emporium ad Agrigento, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 162 part.IIa 295 sub 3; Civile Abitazione, ubicata in viale Emporium ad Agrigento, posta a piano secondo identificata in Catasto al fg. 162 part.IIa 295 sub 4.

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: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47 del 22-01-1986** avente protocollo n. 7326, progressivo 0473585406. **Pos.ne n°112/86.**

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (L 28/2/85, n.47) **(vedi planimetria allegata alla pratica Edilizia, allegato n°8 e planimetrie redatte dal C.T.U., allegato n°13 e 18)**

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Agrigento per una superficie abusiva valutata di **mq. 369,99** riferito limitatamente al piano primo e secondo di viale Emporium n. 24 ad Agrigento; individuato in catasto al foglio 162 particella 295 ex part.IIa 355.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: €6.000,00

Oneri totali: €6.000,00

Riferito limitatamente a: Unità Immobiliari, ubicate ad Agrigento nel viale Emporium, n. 24, poste al piano I° e piano II°, individuate in Catasto al fg. 162 part. 295 sub 2, 3 e 4.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nulla Osta per il Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47 del 22-01-1986** avente protocollo n. 7326, progressivo 0473585406. **Pos.ne n°112/86**

Regolarizzabili mediante: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento.

(allegato n°9)

Vista la Nota dell'Ufficio Condono Edilizio avente prot.Ilo 29018 del 16-04-2024, rilasciata a questo CTU, nella quale esplicitamente per il rilascio della Pratica in Sanatoria avente pos. 112/86, si richiede il N.O. della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento, si ritiene conteggiare le spese necessarie per tale rilascio riferito limitatamente alle unità immobiliari poste al primo e secondo piano di viale

Emporium n. 24 ad Agrigento; individuate in catasto al foglio 162 particella 295 sub 2, 3 e 4 (ex part.lla 355).

Spese tecniche e presentazione pratica alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento: €3.000,00

Oneri totali: €3.000,00

Riferito limitatamente a: Unità Immobiliari, ubicate ad Agrigento nel viale Emporium, n. 24, poste al piano I° e piano II°, individuate in Catasto al fg. 162 part. 295 sub 2, 3 e 4.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Modifica della sagoma planimetrica dell'immobile e del Balcone.***

Regolarizzabili mediante: Presentazione di "Pratica Docfa in Variazione" presso dell'Agenzia del Territorio di Agrigento.

La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed ai controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta una modifica della sagoma planimetrica dell'immobile, visto che sono state eliminate le rientranze e conseguente modifica della sagoma del balcone che abbraccia il magazzino su tre lati da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa in Variazione". **(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°12 e planimetria Catastale allegato n°13)**

Presentazione di Pratica Docfa in Variazione: €700,00

Oneri totali: €700,00

Riferito limitatamente a: CORPO A-Magazzino, ubicato ad Agrigento nel viale Emporium, n. 24, posto al piano I°, individuato in Catasto al fg. 162 part. 295 sub 2.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Diversa distribuzione degli spazi Interni, Fusione, Modifica della sagoma planimetrica dell'immobile e modifica della sagoma del Balcone, nonché cambio di destinazione d'uso del sub 4 da civile abitazione a magazzino. regolarizzabili mediante.***

Presentazione di "Pratica Docfa in Variazione" presso dell'Agenzia del Territorio di Agrigento.

La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed ai controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, una fusione delle due unità immobiliari individuate con il sub 3 e sub 4, nonché il cambio di destinazione d'uso del sub 4 da civile abitazione a magazzino ed in ultimo modifica planimetrica della sagoma dell'immobile, visto che sono state eliminate le rientranze e conseguente modifica della sagoma del balcone che abbraccia il magazzino su tre lati da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa in Variazione". **(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18 e planimetrie Catastali allegato n°15 e 17)**

Presentazione di Pratica Docfa in Variazione: €1.000,00

Oneri totali: €1.000,00

Riferito limitatamente a: CORPO B-Magazzino, ubicato ad Agrigento nel viale Emporium, n. 24, posto al piano II°, individuato in Catasto al fg. 162 part. 295 sub 3 e Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento nel viale Emporium, n. 24, posta al piano II°, individuata in Catasto al fg. 162 part. 295 sub 4.

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:**

Proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di decreto di trasferimento immobili a firma di Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Agrigento in data 22/11/2004 ai nn. 1818/2004, trascritto ad Agrigento in data 29/11/2004 ai nn. 30496/23296 **(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato in via Emporium a San Leone frazione di Agrigento, costituito da tre elevazioni fuori terra, identificato in Catasto al fg. 162 part.IIa 295 sub 1, 2, 3 e 4

6.2 Precedenti proprietari:

e per essa l'amministratore unico

Proprietario da data antecedente il ventennio al 22/11/2004 in forza di atto di vendita a firma di notaio da Agrigento in data 14/01/1988 ai nn. 74.722 di rep. e 22.612 di racc. registrato ad Agrigento in data 18/01/1988 ai nn. 254 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 26/01/1988 ai nn. 1500/1350 **(allegato n°02)**

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato in via Emporium a San Leone frazione di Agrigento, costituito da tre elevazioni fuori terra, identificato in Catasto al fg. 162 part.IIa 295 sub 1, 2, 3 e 4.

proprietario per la quota di 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni.

Proprietario da data antecedente il ventennio al 14/01/1988 in forza di atto di vendita a firma di notaio da Agrigento in data 05/01/1965 ai nn. 22226 di rep. registrato ad Agrigento in data 18/01/1965 ai nn. 343, vol 313 mod. I°, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 14/01/1965 ai nn. 877/825

(allegato n°02 pag. 3)

Riferito limitatamente a: Terreno, ubicato in via Emporium a San Leone frazione di Agrigento, identificato in Catasto al fg. 162 part.IIa 355.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1794/65 per lavori di costruzione di un edificio in San Leone, via Emporium per l'esposizione di arredamenti.

Intestata ad:

Licenza Edilizia presentata in data 31/08/1965- posizione 1794, rilasciata in data 05/03/1966- avente n. 677/66. L'Agibilità è stata rilasciata in data 10/11/1986 **(allegato n°5 e 6)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 17 marzo 2024, avente prot. 21798 del 18-03-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della L.E. n. 677-66, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato ad Agrigento nel viale Emporium, n. 24 costituito da tre elevazioni fuori terra di cui fa parte il magazzino posto al piano I°, individuato in Catasto al fg. 162 part. 295 sub 2.

P.E. avente Pos. 112/86 per lavori di costruzione di un edificio in San Leone, via Emporium per l'esposizione di arredamenti.

Intestata ad: [REDACTED]

Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 art.35, presentata in data 22/01/1986- n. prot. 7326 e progressivo 0473585406. **(allegato n°7 e 8)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 17 marzo 2024, avente prot.lo 21806 del 18-03-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, l'accesso agli Atti ed estrazione copie dell'Istanza di Condono Edilizio suddetta, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: Immobile, ubicato ad Agrigento nel viale Emporium, n. 24 costituito da tre elevazioni fuori terra di cui fa parte il magazzino posto al piano I°, individuato in Catasto al fg. 162 part. 295 sub 2.

Descrizione **Magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino ubicato ad Agrigento (Agrigento) località San Leone, viale Emporium.

Composto da un unico ambiente, con parti allo stato grezzo. L'unità immobiliare si trova a primo piano. **(foto n°1, 2, 3, 4 e 5).**

Posta al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 387,65

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **162** mappale **295** subalterno **2**, categoria C/2, classe 4, superficie catastale totale: 383 mq., consistenza 337 mq., posto al piano primo, - rendita: € 2.558,48, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3

Coerenze: il magazzino prospetta a nord con strada stessa ditta, a sud con altra ditta, ad ovest con viale Emporium, ad est con stessa ditta.

Note: **(allegato n°11)**

Variatione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 24, ha un'altezza interna di circa ml. 3,05.

(allegato n°10, 11 e 12)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009.

L'immobile è identificato nella zona sub-area G2 -Parco Territoriale

(vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°3 e 4)

Norme tecniche ed indici: **Per detta zona si allegano alla presente le relative prescrizioni;** - Vincolo Sismico ai sensi del D.M. 23-9-1981; Vincolo Galasso L. 431/85; zona "A" del D.M. Gui-Mancini del 16/05/68 e successive modifiche ed integrazioni.

Sottozona G2 -Parco territoriale

Comprende la fascia di territorio che, dal litorale costiero (fra San Leone e Porto Empedocle), si addentra fino ai margini di Villaseta, **San Leone**, San Giuseppuzzo ed al cui interno si localizzano le aree urbane del centro capoluogo. Quota parte del verde territoriale è vincolato dal DPRS n.91/91 e destinato a Parco archeologico.

Si prescrive una utilizzazione che ne favorisca la valorizzazione e la ristrutturazione ambientale, la tutela della morfologia del suolo, la riqualificazione e l'integrazione della vegetazione, nonché le attività compatibili con l'uso turistico e del tempo libero del territorio.

Il PRG si attua con interventi diretti, previo "Piano Quadro" unitario di iniziativa pubblica, in grado di dare ai progetti di intervento specifici indirizzi di coordinamento, sulla base delle determinazioni da esso stabilite che privilegeranno il carattere naturalistico dell'area.

In particolare tale Piano terrà in considerazione che:

- saranno generalmente consentiti usi agricoli vincolati che escludono abitazioni connesse ed accessori, nonché "serre" e manufatti similari;
- sarà vietata qualsiasi tipo di costruzione ad eccezione di piccole attrezzature di servizio (bar, servizi igienici, chioschi per piccole attività commerciali, depositi attrezzi, ecc., nonché, negli ambiti di margine, la realizzazione di attrezzature sportive leggere (tiro con l'arco, maneggio, golf), per il gioco, la ricreazione e il tempo libero, nel rispetto dei vincoli e delle procedure sovraordinati;
- sarà vietata la demolizione degli edifici rurali presenti all'interno dell'area Parco; la loro eventuale ristrutturazione dovrà essere finalizzata alle attività di supporto previste;
- sarà favorita la realizzazione di attrezzature di sosta (con parcheggi alberati ai margini), ristoro e osservazione naturalistica con l'uso di materiali in precario o naturali compatibili (legno);
- sarà favorita la realizzazione dell'oasi faunistica sulla foce di San Leone; saranno inoltre favoriti il taglio colturale dei boschi, la forestazione, le schermature artificiali a verde contro l'inquinamento acustico ed atmosferico, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione, previsti ed autorizzati dalle norme vigenti in materia; sarà possibile la realizzazione di vivai forestali;
- sarà vietata la piantumazione di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali dell'area; dovranno essere curate quelle esistenti con interventi di rinnovo, privilegiando essenze locali e/o introducendo altre con localizzazione circoscritta alla realizzazione di un eventuale orto botanico;
- sarà vietato qualunque prelievo e/o movimento di terra, sabbia ed altri materiali se non strettamente necessario al miglioramento e al consolidamento dell'assetto idrografico;
- la viabilità carrabile di accessibilità, sarà limitata alle strade esistenti, mantenendo le strade principali di attraversamento e declassando quelle secondarie a strade di servizio al Parco; all'interno dovrà essere prevista una adeguata rete sentieristica pedonale e/o ciclabile senza rivestimento antipolvere; le intersezioni pedonali dovranno sfruttare la morfologia del terreno ed evitare forti alterazioni visuali.

Nelle aree a denominazione catastale "boschiva", è tassativamente vietato ogni genere di costruzione anche a carattere provvisorio. Sono consentite le sole opere e lavori inerenti le colture in atto.

Il privato ha la possibilità di realizzare le singole opere nonché di restare proprietario delle opere e dei terreni.

Ferme restando le disposizioni di cui sopra, sono comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli di carattere ambientale e geomorfologico.

Sulle pendici nord e sud del tessuto storico, già parzialmente destinata a verde con funzione di protezione dell'abitato, sono consentiti solo interventi di rimboschimento con essenze mediterranee adeguate alla natura del terreno, nonché opere di risanamento e consolidamento geologico.

La porzione inserita all'interno del perimetro del Centro storico, sarà coinvolta dal Piano Particolareggiato della Sottozona A1.

Per la parte di territorio interessata dal Parco archeologico (istituito con DPRS n.91/91 e con successiva LR 1 settembre 1993), in relazione sia ai contenuti vegetazionali sia alle caratteristiche dei siti, l'obiettivo del Piano quadro è quello della conservazione orientata, del consolidamento e della gestione degli usi produttivi con criteri di compatibilità ambientale.

In particolare tale Piano terrà in considerazione che in questa porzione di territorio non sono compatibili:

- la realizzazione di nuova viabilità carrabile;
- la realizzazione di infrastrutture e reti (elettriche, idriche, ecc.);
- il prelievo di materiali e l'apertura di cave;
- qualsiasi intervento edificatorio;
- la forestazione;
- l'introduzione di specie vegetali estranee ai caratteri fitogeografici del territorio interessato e al patrimonio genetico delle popolazioni locali;
- l'agricoltura intensiva e le pratiche irrigue.

All'interno della zona è fatto obbligo, per gli interventi da realizzare, di sottoporre alla competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. i progetti delle opere da realizzare.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	387,65	1,00	387,65
	Sup. reale netta	375,52	1,00	375,52
	Volume reale	1.298,62	1,00	1.298,62
	Sup. reale lorda	387,65		387,65
	Sup. reale netta	375,52		375,52
	Volume reale	1.298,62		1.298,62

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti isolati quadrati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in c.a. e laterizi tradizionali, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo praticabile, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente doppia, materiale: ferro, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi e tufo e laterizi forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: monocottura, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: scaglie di marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Accessori:Descrizione **Magazzino** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino ubicato ad Agrigento (Agrigento) località San Leone, viale Emporium.

Composto da un unico ambiente, con parti allo stato grezzo. L'unità immobiliare si trova a secondo piano. **(foto n°1, 2, 3 e 4).**

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 387,65

Identificato in catasto:

- fabbricato: intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **162** mappale **295** subalterno **3**, categoria C/2, classe 4, consistenza 160 mq., posto al piano secondo, - rendita: € 1.214,71, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3
Coerenze: il magazzino confina a nord con stessa ditta, a sud con altra ditta, ad ovest con viale Emporium, ad est con stessa ditta.
Note: **(allegato n°14)**
Variazione del 01/01/1992- Variazione del quadro tariffario.
- fabbricato: intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **162** mappale **295** subalterno **4**, categoria A/2, classe 1, superficie catastale totale: 185 mq., Totale escluse aree scoperte: 185 mq, composto da vani 6,5, posto al piano secondo,

- - rendita: € 570,68, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3
Coerenze: la civile abitazione prospetta a nord con strada stessa ditta, a sud con stessa ditta, ad ovest con viale Emporium, ad est con stessa ditta.

Note: **(allegato n°16)**

Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 24, ha un'altezza interna di circa ml. 3,10.

(allegato n°10, 14, 15, 16 e 17)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009.

L'immobile è identificato nella zona sub-area G2 -Parco Territoriale

(vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°3 e 4)

Norme tecniche ed indici: **Per detta zona si allegano alla presente le relative prescrizioni;** - Vincolo Sismico ai sensi del D.M. 23-9-1981; Vincolo Galasso L. 431/85; zona "A" del D.M. Gui-Mancini del 16/05/68 e successive modifiche ed integrazioni.

Sottozona G2 -Parco territoriale

Comprende la fascia di territorio che, dal litorale costiero (fra San Leone e Porto Empedocle), si addentra fino ai margini di Villasetta, **San Leone**, San Giuseppuzzo ed al cui interno si localizzano le aree urbane del centro capoluogo. Quota parte del verde territoriale è vincolato dal DPRS n.91/91 e destinato a Parco archeologico.

Si prescrive una utilizzazione che ne favorisca la valorizzazione e la ristrutturazione ambientale, la tutela della morfologia del suolo, la riqualificazione e l'integrazione della vegetazione, nonché le attività compatibili con l'uso turistico e del tempo libero del territorio.

Il PRG si attua con interventi diretti, previo "Piano Quadro" unitario di iniziativa pubblica, in grado di dare ai progetti di intervento specifici indirizzi di coordinamento, sulla base delle determinazioni da esso stabilite che privilegeranno il carattere naturalistico dell'area.

In particolare tale Piano terrà in considerazione che:

- saranno generalmente consentiti usi agricoli vincolati che escludono abitazioni connesse ed accessori, nonché "serre" e manufatti similari;
- sarà vietata qualsiasi tipo di costruzione ad eccezione di piccole attrezzature di servizio (bar, servizi igienici, chioschi per piccole attività commerciali, depositi attrezzi, ecc., nonché, negli ambiti di margine, la realizzazione di attrezzature sportive leggere (tiro con l'arco, maneggio, golf), per il gioco, la ricreazione e il tempo libero, nel rispetto dei vincoli e delle procedure sovraordinati;
- sarà vietata la demolizione degli edifici rurali presenti all'interno dell'area Parco; la loro eventuale ristrutturazione dovrà essere finalizzata alle attività di supporto previste;
- sarà favorita la realizzazione di attrezzature di sosta (con parcheggi alberati ai margini), ristoro e osservazione naturalistica con l'uso di materiali in precario o naturali compatibili (legno);
- sarà favorita la realizzazione dell'oasi faunistica sulla foce di San Leone; saranno inoltre favoriti il taglio colturale dei boschi, la forestazione, le schermature artificiali a verde contro l'inquinamento acustico ed atmosferico, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione, previsti ed autorizzati dalle norme vigenti in materia; sarà possibile la realizzazione di vivai forestali;
- sarà vietata la piantumazione di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali dell'area; dovranno essere curate quelle esistenti con interventi di rinnovo, privilegiando essenze locali e/o introducendo altre con localizzazione circoscritta alla realizzazione di un eventuale orto botanico;
- sarà vietato qualunque prelievo e/o movimento di terra, sabbia ed altri materiali se non strettamente necessario al miglioramento e al consolidamento dell'assetto idrografico;
- la viabilità carrabile di accessibilità, sarà limitata alle strade esistenti, mantenendo le strade principali di attraversamento e declassando quelle secondarie a strade di servizio al Parco; all'interno dovrà essere prevista una adeguata rete sentieristica pedonale e/o ciclabile senza rivestimento antipolvere; le intersezioni pedonali dovranno sfruttare la morfologia del terreno ed

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia

Perito: Arch. Giovanni Intorre

evitare forti alterazioni visuali.

Nelle aree a denominazione catastale "boschiva", è tassativamente vietato ogni genere di costruzione anche a carattere provvisorio. Sono consentite le sole opere e lavori inerenti le colture in atto.

Il privato ha la possibilità di realizzare le singole opere nonché di restare proprietario delle opere e dei terreni.

Ferme restando le disposizioni di cui sopra, sono comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli di carattere ambientale e geomorfologico.

Sulle pendici nord e sud del tessuto storico, già parzialmente destinata a verde con funzione di protezione dell'abitato, sono consentiti solo interventi di rimboschimento con essenze mediterranee adeguate alla natura del terreno, nonché opere di risanamento e consolidamento geologico.

La porzione inserita all'interno del perimetro del Centro storico, sarà coinvolta dal Piano Particolareggiato della Sottozona A1.

Per la parte di territorio interessata dal Parco archeologico (istituito con DPRS n.91/91 e con successiva LR 1 settembre 1993), in relazione sia ai contenuti vegetazionali sia alle caratteristiche dei siti, l'obiettivo del Piano quadro è quello della conservazione orientata, del consolidamento e della gestione degli usi produttivi con criteri di compatibilità ambientale.

In particolare tale Piano terrà in considerazione che in questa porzione di territorio non sono compatibili:

- la realizzazione di nuova viabilità carrabile;
- la realizzazione di infrastrutture e reti (elettriche, idriche, ecc.);
- il prelievo di materiali e l'apertura di cave;
- qualsiasi intervento edificatorio;
- la forestazione;
- l'introduzione di specie vegetali estranee ai caratteri fitogeografici del territorio interessato e al patrimonio genetico delle popolazioni locali;
- l'agricoltura intensiva e le pratiche irrigue.

All'interno della zona è fatto obbligo, per gli interventi da realizzare, di sottoporre alla competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. i progetti delle opere da realizzare.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	387,65	1,00	387,65
	Sup. reale netta	375,92	1,00	375,92
	Volume reale	1.318,01	1,00	1.318,01
	Sup. reale lorda	387,65		387,65
	Sup. reale netta	375,92		375,92
	Volume reale	1.318,01		1.318,01

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti isolati quadrati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in c.a. e laterizi tradizionali, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo praticabile, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente doppia, materiale: ferro, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi e tufo e laterizi forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: monocottura, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: scaglie di marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo.

Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica.

Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio Tecnico di Agrigento,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Immobiliare Tecnocasa,

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

- **Mediatori Locali.**

8.3. Valutazione corpi**A. Magazzino**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del magazzino n. 1, 2, 3, 4 e 5)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona G.2 dell'abitato del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€310.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€310.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€310.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13)

Per quanto riguarda il magazzino in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € **800,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	387,65	€800,00	€310.120,00
- Valore corpo:			€310.120,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€310.120,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€310.120,00

B. Magazzino

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del magazzino n. 1, 2, 3 e 4)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona G.2 dell'abitato del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€310.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€310.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€310.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18)

Per quanto riguarda il magazzino in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € **800,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	387,65	€800,00	€310.120,00
- Valore corpo:			€310.120,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€310.120,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€310.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	387,65	€310.060,00	€310.060,00
B	magazzino	387,65	€310.060,00	€310.060,00
			€620.120,00	€620.120,00

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:

€93.018,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€10.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto risulta vendibile nella sua interezza.

8.5. 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:

€527.102,00

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:

€516.402,00

Relazione lotto 001 creata in data 22/12/2024
Codice documento: E002-22-000114-001

il perito
Arch. Giovanni Intorre