

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

Sede legale: in Parma, cap 43100, via Università n.1

N. Gen. Rep. **000100/23**

**Giudice Dr. D.ssa D. Spanò**  
**Custode Giudiziario Dott. Luigi Micciché**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. CRCNLR72H64A089M*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7*  
*telefono: xxxxxxxxxx*  
*cellulare: xxxxxxxxxx*  
*fax: xxxxxxxxxx*  
*email: xxxxxxxxxx*

**Beni in Agrigento (Agrigento) via Fosse Ardeatine n.9**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di MAGAZZINO sito in Agrigento (Agrigento) frazione Villaseta via Fosse Ardeatine n.9.

Composto da un magazzino composto da una sola elevazione fuori terra con copertura piana a terrazzo praticabile di proprietà esclusiva del fabbricato, sito in località di Villaseta, frazione del Comune di Agrigento, avente una configurazione planimetrica rettangolare di mq 5,00 ml x 11,80 ml, con accesso prospiciente sulla Via Fosse Ardeatine n.9.

L'ingresso dell'immobile, munito di saracinesca metallica, prospetta su uno spazio di terreno che costeggia la strada in linea con gli edifici esistenti.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L'edificio di tipo monolocale esteso mq 64,00, si sviluppa su un piano fuori terra, col calpestio posto alla stessa quota dello spazio latistante la strada, che esternamente lo delimita sul fronte Nord ed è composto da un ampio vano terrano dalla forma planimetrica rettangolare con una sola ampia finestra posta sulla facciata Sud frontistante l'ingresso. L'immobile risulta allo stato grezzo.

Esternamente sul lato Nord prospiciente la strada, vi è la presenza di una scala a grezzo che costeggia l'ingresso del magazzino, munita di porta di ferro a cui si accede al terrazzo di copertura di proprietà esclusiva del fabbricato.

All'interno dell'immobile nel sottoscala è stato realizzato il servizio igienico sanitario di forma rettangolare esteso mq 2,30 x ml 0.90. L'immobile risulta fornito sia di impianto elettrico che quello di idrico.

Tutte le pareti e l'intradosso del solaio di copertura figurano allo stato grezzo senza rivestimenti interni (intonaci), soltanto "ghinellati".

Il calpestio risulta costituito da un massetto in calcestruzzo privo di ammattonato.

Il terrazzo di copertura ha una forma planimetrica rettangolare, esso è delimitato sui lati opposti di Est e Ovest dalle facciate dei caseggiati adiacenti mentre i restanti lati siti uno a Nord e l'altro a Sud risultano liberi muniti soltanto di muretti parapetto sormontati da tegole (Foto) prospicienti a Nord sulla strada e a Sud su terreni agricoli. Tale terrazzo di proprietà esclusiva può essere sfruttato come solarium o similari.

**STRUTTURA**

La struttura dell'immobile è realizzata in muratura portante in conci di tufo arenario.

Il solaio di copertura risulta composto in latero-cemento. Le pareti interne ed il solaio di copertura, sforniti di intonaco, sono ghinnellati con malta di cemento.

Il pavimento del vano terrano risulta composto di un massetto cementizio steso sul vespaio.

La scala che porta al terrazzo è realizzata in cemento armato

Due recipienti di eternit adagiati in adiacenza sul terrazzo di copertura muniti di due tubazioni in pvc, una di alimentazione e l'altra in uscita sono a servizio dell'immobile.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **64**

Identificato al catasto fabbricati: partita 3009 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX sede Agrigento CF: XXXXXXXXXXXXXXXX foglio 98 mappale 81 subalterno 5, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 64 mq, composto da vani 55 mq, posto al piano T, - rendita: € 315,30. Coerenze: A Nord con la via Fosse Ardeatine, a Est con p.lla 79, a Ovest con p.lla 478 e a Sud con terreno libero.

Note: Ex Foglio 98 p.lla 81 **Sub 1** - Dichiarazione di unità immobiliare urbana "Modello 1" Ufficio Tecnico Erariale N. 3350, Scheda N. 84487 del 22/11/1939 da XXXXXXX

**A.1. Terrazzo di copertura praticabile:**

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Centro Commerciale "Città dei Templi".

**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 Concessione di Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX SEDE XXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX. sede AGRIGENTO, a firma di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX sede Agrigento in data 23/07/2015 ai nn. 19293/7539 in data 27/07/2015 ai nn. 12433/881  
importo ipoteca: € 100.000,00  
importo capitale: € 50.000,00

- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX sede Parma contro XXXXXXXXXXXXXXXX sede Agrigento a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento in data 24/06/2023 ai nn. 1326 in data 12/07/2023 ai nn. 13392/11387

- 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: **€ 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:**

---

XXXXXXXXXXXX (piena proprietà) proprietario dal 23/07/2015 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Agrigento in data 23/07/2015 ai nn. 19292/7538 in data 27/07/2015 ai nn. 12432/9829

#### 6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXX nato il 01/02/1934 Porto Empedocle CF: XXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 23/12/2014 al 23/07/2015 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio XXXX XXXX di Palma di Montechiaro ai nn. 1744/1031 in data 02/12/2014 ai nn. 24085/18023 da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

Riferito limitatamente a: per una quota di 3/4

XXXXXXXXXXXX nato il 01/02/1934 Porto Empedocle CF: XXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 23/12/2014 al 23/07/2015 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio XXXX di Palma di Montechiaro in data 02/02/2025 ai nn. 1744/1031 in data 02/12/2014 ai nn. 24085/18023 da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX. Riferito limitatamente a: per una quota di 1/8

XXXXXXXXXXXX nato il 01/02/1934 Porto Empedocle CF: XXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 23/12/2014 al 23/07/2015 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio XXXXXXXXXXXXXXX di Palma di Montechiaro in data 02/02/2025 ai nn. 1744/1031 in data 02/12/2014 ai nn. 24085/18023 da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX. Riferito limitatamente a: per una quota di 1/24

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Accertamento Generale Della Proprietà Immobiliare** intestata a XXXXXXXXXXXXXXX. Dichiarazione di unità immobiliare presentata in data 22/11/1939- n. prot. 3350/84487 rilasciata in data 07/01/1943- n. prot. Scheda n. 23 Ex Foglio 98 p.lla 81 **Sub 1** - Dichiarazione di unità immobiliare urbana "Modello 1" Ufficio Tecnico Erariale N. 3350, Scheda N. 84487 del 22/11/1939 da XXXXXXXXXXXXXXX fu XXXXXXXXXXXXXXX

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **MAGAZZINO** sito in Agrigento (Agrigento) frazione Villasetta via Fosse Ardeatine n.9.

Composto da un magazzino composto da una sola elevazione fuori terra con copertura piana a terrazzo praticabile di proprietà esclusiva del fabbricato, sito in località di Villasetta, frazione del Comune di Agrigento, avente una configurazione planimetrica rettangolare di mq 5,00 ml x 11,80 ml, con accesso prospiciente sulla Via Fosse Ardeatine n.9.

L'ingresso dell'immobile, munito di saracinesca metallica, prospetta su uno spazio di terreno che costeggia la strada in linea con gli edifici esistenti.

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio di tipo monolocale esteso mq 64,00, si sviluppa su un piano fuori terra, col calpestio posto alla stessa quota dello spazio latistante la strada, che esternamente lo delimita sul fronte Nord ed è composto da un ampio vano terrano dalla forma planimetrica rettangolare con una sola ampia finestra posta sulla facciata Sud frontistante l'ingresso. L'immobile risulta allo stato grezzo.

Esternamente sul lato Nord prospiciente la strada, vi è la presenza di una scala a grezzo che costeggia l'ingresso del magazzino, munita di porta di ferro a cui si accede al terrazzo di copertura di proprietà esclusiva del fabbricato.

All'interno dell'immobile nel sottoscala è stato realizzato il servizio igienico sanitario di forma rettangolare esteso mq 2,30 x ml 0.90. L'immobile risulta fornito sia di impianto elettrico che quello di idrico.

Tutte le pareti e l'intradosso del solaio di copertura figurano allo stato grezzo senza rivestimenti interni (intonaci), soltanto "ghinellati".

Il calpestio risulta costituito da un massetto in calcestruzzo privo di ammattonato.

Il terrazzo di copertura ha una forma planimetrica rettangolare, esso è delimitato sui lati opposti di Est e Ovest dalle facciate dei caseggiati adiacenti mentre i restanti lati siti uno a Nord e l'altro a Sud risultano liberi muniti soltanto di muretti parapetto sormontati da tegole (Foto) prospicienti a Nord sulla strada e a Sud su terreni agricoli. Tale terrazzo di proprietà esclusiva può essere sfruttato come solarium o similari.

## **STRUTTURA**

La struttura dell'immobile è realizzata in muratura portante in conci di tufo arenario.

Il solaio di copertura risulta composto in latero-cemento. Le pareti interne ed il solaio di copertura, sforniti di intonaco, sono ghinnellati con malta di cemento.

Il pavimento del vano terrano risulta composto di un massetto cementizio steso sul vespaio.

La scala che porta al terrazzo è realizzata in cemento armato

Due recipienti di eternit adagiati in adiacenza sul terrazzo di copertura muniti di due tubazioni in pvc, una di alimentazione e l'altra in uscita sono a servizio dell'immobile.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **64**

Identificato al catasto fabbricati: partita 3009 intestata a XXXXXXXXXXXXXXX sede Agrigento CF: 02439400843 foglio 98 mappale 81 subalterno 5, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 64 mq, composto da vani 55 mq, posto al piano T, - rendita: € 315,30.

Coerenze: A Nord con la via Fosse Ardeatine, a Est con p.lla 79, a Ovest con p.lla 478 e a Sud con terreno libero.

Note: Ex Foglio 98 p.lla 81 **Sub 1** - Dichiarazione di unità immobiliare urbana "Modello 1" Ufficio Tecnico Erariale N. 3350, Scheda N. 84487 del 22/11/1939 da Messina Giuseppe fu Giuseppe

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,20 ml.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del P.R.G./1978 l'immobile è identificato nella zona B2.3

Norme tecniche ed indici: Comprende la zona B del P.R.G./1978 con densità edilizie medio basse ed edifici variabile tra i 4,00 e i 16,00 ml.

Il piano propone modesti interventi di completamento sui lotti ancora liberi.

E' consentita la costruzione in aderenza con allineamento dei prospetti.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax= ml 10,50;

Piani= n. 3;

Iff= mc/mq 1,50;

Rc= mq/mq 0,15;

Lm = mq 700;

Dc = ml 5,00;

Df= ml 10,00;

Oltre alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A " Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria "B3" " Funzione terziarie" diffuse di piccole dimensioni.

### *Limitazioni alla funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio*

- Autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati;
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra;
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra.

### *Modalità attuative:*

Concessioni edilizie dirette.

### *Obiettivi e finalità:*

Riqualficazione urbanistica ( conservazione, risanamento e valorizzazione) mediante Piano Quadro di Recupero che definisca gli elementi strutturali del tessuto ( viabilità, parcheggi, spazi pubblici) e per ogni unità di intervento le categorie e la gamma delle destinazioni d'uso ammesse.

*Interventi consentiti:*

Risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia (quest'ultima *anche con* demolizione e ricostruzione degli edifici) , riqualificazione e salvaguardia dei margini; arredo urbano.

In attesa del Piano Quadro sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria edizia Risanamento Conservativo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino Deposito/ Negozio	Sup. reale lorda	64,00	1,00	64,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>64,00</b>		<b>64,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: sufficienti.
- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
- Impianti:
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

**Accessori:**

**A.1. Terrazzo di copertura praticabile:**

di  
è posto al piano primo.

Sviluppa una superficie complessiva di 64

*Copertura:* tipologia: a terrazzo praticabile di proprietà esclusiva, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
Note: Alla copertura a terrazzo si accede da una scala esterna posta adiacente all'ingresso del magazzino, area che può essere sfruttata come solarium e similari

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato ( $p^\circ$ ), con riferimento ad immobili similari e a quello in esame e facendo riferimento all' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che è pari a Euro 650,00/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 64 mq , si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^\circ \times S = \text{Euro } 650,00/\text{mq} \times 64 \text{ mq} = \text{euro } 41.600,00$$

Stima del terrazzo di copertura praticabile di proprietà esclusiva: € 41.600,00 x 25% =  
€ 10.400,00

## 8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie,  
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

## 8.3. Valutazione corpi

### A. MAGAZZINO

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino Deposito/ Negozio	64,00	€ 650,00	€ 41.600,00
- Valore corpo:			<b>€ 41.600,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 10.400,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 52.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 52.000,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>magazzino con annesso</b>			
<b>A</b>	<b>terrazzo di copertura praticabile.</b>	64	€ 52.000,00	<b>€ 52.000,00</b>

## 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:

**€ 7.800,00**

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:

**€ 44.200,00**