
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000106/11**

Giudice Dr. Mangiameli Nelly Gaia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Doride Sajeve
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 997
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 367
C.F. SJVDRD71H56A089A- P.Iva 02212390849

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Empedocle, 59
telefono: 0922556196

fax: 0922556196
email: arch.dsajeve@libero.it

Beni in Agrigento (Agrigento) via Francesco Petrarca, 2/bis
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) via Francesco Petrarca, 2/bis.

Composto da un unico grande locale suddiviso in diversi ambienti attraverso delle pareti realizzate con mobili e struttura precaria; posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **431,9**

Identificato in catasto:

- fabbricati: [REDACTED] foglio 148 mappale 369 subalterno 46, categoria C/2, classe 2, composto da vani 295 mq, posto al piano T, - rendita: €. 1.447,37.
- fabbricati: [REDACTED] foglio 148 mappale 369 subalterno 47, categoria C/2, classe 2, composto da vani 105 mq, posto al piano T, - rendita: €. 515,17.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: stadio (sufficiente), palazzetto dello sport (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.200).

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 a garanzia di mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.**, contro [REDACTED] a firma di notaio Saieva Giuseppe in data 13/10/1998 ai nn. 68964/21137 iscritto a Agrigento in data 20/10/1998 ai nn. 17421/1210
importo capitale: €. 120.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI**, contro [REDACTED] a firma di notaio Cutaia Fabio in data 08/03/2004 ai nn. 147536 iscritto a Agrigento in data 09/03/2004 ai nn. 5575/891

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con atto trascritto a Agrigento in data 01/06/2011 ai nn. 11946/9211

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: modifiche interne e variazione di destinazione d'uso da abitazione a magazzino, regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47); la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 è stata presentata al Comune di Agrigento da [REDACTED] al prot. n. 44448, ancor prima dell'atto di compravendita a firma del notaio Saieva. Alla data odierna, tuttavia, tale pratica risulta ancora non evasa del tutto, in quanto non risultano pagati gli oneri di urbanizzazione e la parte residua dell'oblazione; pertanto, salvo conguaglio da parte del Comune di Agrigento, rimane un residuo di circa € 2.146,00, al fine dell'ottenimento della Concessione edilizia in Sanatoria.

Oblazione: € 861,76
 Oneri Concessori: € 1.283,63
 Diritti di segreteria: € 0,50
 Oneri totali: € 2.145,89

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:

[REDACTED] residente in Agrigento nella [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Saieva Giuseppe, notaio in Aragona, in data [REDACTED] registrato a Agrigento in data [REDACTED] ai nn. 4851/1 trascritto a Agrigento in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 243/1980 per lavori di costruzione di un edificio, di 6 piani fuori terra, destinato a civile abitazione; intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 12/08/1980 l'igibilità è stata rilasciata in data 14/07/1982

P.E. n. 3428/86 per lavori di difformità interne e variazione di destinazione d'uso. [REDACTED]
 [REDACTED] Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 23/06/1986-n. prot. 44448 - U.T.

Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Agrigento (Agrigento) via Francesco Petrarca, 2/bis.

Composto da un unico grande locale suddiviso in diversi ambienti attraverso delle pareti realizzate con mobili e struttura precaria; posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **431,9**

Identificato in catasto:

- fabbricati [REDACTED] foglio 148 mappale 369 subalterno 46, categoria C/2, classe 2, composto da vani 295 mq, posto al piano T, - rendita: €. 1.447,37.

- fabbricati: intestata [REDACTED] foglio 148 mappale 369 subalterno 47, categoria C/2, classe 2, composto da vani 105 mq, posto al piano T, - rendita: €. 515,17.

L'edificio è stato costruito nel 1982.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2/bis, interno E, di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2.90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino 1 (sub. 46)	Sup. reale lorda	340,17	1,00	340,17
magazzino 2 - uffici - (sub. 47)	Sup. reale lorda	82,89	1,00	82,89
bagno 1	Sup. reale lorda	2,05	0,80	1,64
bagno 2	Sup. reale lorda	3,60	0,80	2,88
	Sup. reale lorda	428,71		427,58

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, 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: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni in conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare in parte a causa di infiltrazioni.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Mrtodo di stima sintetico, assegnando un valore unitario a metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento.

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 1 (sub. 46)	340,17	€ 2.000,00	€ 680.340,03
magazzino 2 - uffici - (sub. 47)	82,89	€ 2.000,00	€ 165.780,00
bagno 1	1,64	€ 2.000,00	€ 3.280,00
bagno 2	2,88	€ 2.000,00	€ 5.760,00
	427,58		€ 855.160,03

- Valore corpo:	€ 855.160,03
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 855.160,03
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 855.160,03

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	431,9	€ 855.160,03	€ 855.160,03

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:

€ 128.274,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.145,89

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 726.886,02

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:

€ 724.740,13

il perito
Arch. Doride Sajeve