
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo
contro

[REDACTED]
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000231/09**

Giudice Dr. **Daniela Nunno**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 2

Tecnico incaricato: Ing. Antonio Gallo
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1352
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 485
C.F. GLLNTN75H24B602L- P.Iva 02352180844

con studio in Canicatt' (Agrigento) viale regina elena 63
telefono: 0922852737
cellulare: 3200811253

email: ingegneregallo@alice.it

Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via delle Fragole

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Porto Empedocle (Agrigento) località Durruei, via delle Fragole.

Superficie complessiva di circa mq 60.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con [REDACTED]

[REDACTED] 1 foglio 18 mappale 557 qualità mandorleto, classe 1, superficie catastale 60, - reddito agrario: €0,31, - reddito dominicale: €0,45.

Coerenze: il terreno confina: a NE con fabbricato di [REDACTED] SE con via delle Fragole; a SO con terreno di proprietà [REDACTED] NO con terreno di proprietà [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno in c.da Durruei, con accesso da via delle Fragole, ricadente in zona C3 del vigente PRG. Il terreno risulta annesso alla corte del fabbricato descritto nel Lotto 1 della presente procedura esecutiva.

Caratteristiche zona: suburbana residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietaria del bene.

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: *Nessuna*.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo. a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. a.r.l. con sede in Licata, contro [REDACTED]
[REDACTED] con atto trascritto a Agrigento in data 23/12/2009 ai nn. 32155/25430.

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:

[REDACTED] proprietario dal 01/10/2003 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle in data 01/10/2003 ai nn. 15120/5371. trascritto a Agrigento in data 17/10/2003 ai nn. 20080/17445.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 09/05/2001 al 01/10/2003 in forza di Atto di permuta a firma di Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle in data 09/05/2001 ai nn. 8473/3044 trascritto a Agrigento in data 29/05/2001 ai nn. 8843/7823. Nell'art. 1 della permuta si legge: I coniugi sigg.ri [REDACTED] cedono e trasferiscono a titolo di permuta ai coniugi sigg.ri [REDACTED] e indivisamente ed in parti uguali accettano ed acquistano piena proprietà dell'intero su di un appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Porto Empedocle nella contrada Durruei...distinto nel Catasto dei Terreni del Comune di Porto Empedocle al foglio 18 particelle 555 e 557.

██████████ proprietario dal 01/04/1976 al 09/05/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Melisenda in data 04/08/1952 registrato a Agrigento in data 05/08/1952 ai nn. 364. Nell'atto ai rogiti del Notaio Melisenda veniva trasferita al Sig. ██████████ la particella di terreno n.175 dalla quale, per effetto del frazionamento del 2000, si sono originate le particelle 556, 557-558.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Porto Empedocle (Agrigento) località Durruei, via delle Fragole.

Superficie complessiva di circa mq 60.

Identificato al catasto terreni: intestato a ██████████

proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni; ██████████

██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con ██████████

18 mappale 557 qualità mandorleto, classe 1, superficie catastale 60, - reddito agrario: €0,31, - reddito domenicale: €0,45.

Coerenze: il terreno confina: a NE con fabbricato di ██████████, a SE con via delle Fragole; a SO con terreno di proprietà Guarragi; a NO con terreno di proprietà ██████████

Il terreno ha una forma rettangolare ed una orografia pianeggiante.

Attualmente annesso alla corte del fabbricato di cui al Lotto 1 ed è adibito in gran parte a piazzale ed in parte ad aiuola.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona C3, destinata ad abitazioni stagionali isolate.

Norme tecniche ed indici: La zona è regolamentata dagli articoli 47 e 52 delle Norme di Attuazione.

Art. 47: La Sub Zona C/3 è destinata preferenzialmente a residenze stagionali isolate, unifamiliari o plurifamiliari con non più di quattro alloggi, ed anche usi consentiti per la zona C/4 e C/5, fermo restando i parametri della Sub Zona C/3.

Art.52: La zona C/3 è collocata nella parte ad ovest del territorio (Piano del Pero, Durruei, etc.) ad una distanza non inferiore a m. 150 dalla battigia. La Sub Zona C/3 è costituita da un insieme di isolati o sub isolati non edificati o parzialmente edificati.

Parametri urbanistici:

- indice fondiario 0,75 mc/mq;
- superficie percentuale per attrezzature 15% della superficie di isolato o sub isolato;
- numero di piani: piano terra oltre 1 piano;
- Altezza massima m.7,00.

(vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piazzale	Sup. reale netta	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale netta	60,00		60,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno	60	€ 7.000,00	€ 7.000,00

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:

€ 1.050,00

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:

€ 5.950,00

Relazione lotto 002 creata in data 10/02/2011
Codice documento: E002-09-000231-002

il perito
Ing. Antonio Gallo

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Ing. Antonio Gallo