
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo
contro

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

Giudice Dr. **Daniela Nunno**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

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 Canicatti' (Agrigento) viale regina elena 63
telefono: 0922852737
cellulare: 3200811253

email: ingegneregallo@alice.it

Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via Delle Fragole**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 750/1000 di villa singola sita in Porto Empedocle (Agrigento) località Durruei, via Delle Fragole.

Composta da soggiorno, cucinino, due camere da letto singole, una camera matrimoniale, salotto, corridoio, veranda al piano terra; e da un primo piano in corso di costruzione. La villetta è dotata di una corte circostante avente un'ampiezza di mq. 190 circa. E' priva dell'impianto di riscaldamento e, le mura perimetrali, sono caratterizzate dalla risalita capillare di umidità.

Sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa mq **300**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di separazione di beni. Al foglio 18 mappale 460 subalterno 1, categoria A/7, classe 1, composto da vani 7, posto al piano T, - rendita: €524,20.

Coerenze: Confina con terreno di proprietà [REDACTED] con via delle Fragole, con proprietà [REDACTED] in proprietà [REDACTED] con proprietà di [REDACTED]

- fabbricati: intestata a [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di separazione di beni. Al foglio 18 mappale 460 subalterno 2, categoria in corso di costruzione, posto al piano 1.

Coerenze: soprastante il sub.1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Villetta indipendente su due livelli con corte circostante, situata in c.da Durruei e con accesso da Via delle Fragole.

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 proprietario 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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di apertura credito del 22/11/2000 in Notar Fanara; a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A.R.L.,** contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto in data

24/11/2000 ai nn. 20971/1669.

importo ipoteca: Lire 140.000.000 (= €72.303,97);

importo capitale: Lire 70.000.000 (= €36151,98);

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di apertura credito del 22/11/2000 in Notar Fanara; a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A.R.L.,** contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto in data

24/11/2000 ai nn. 20970/1668.

importo ipoteca: Lire 460.000.000;

importo capitale: Lire 230.000.000;

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. - Il pignoramento insiste su 3/4 dell'immobile oggetto del presente Lotto. Dalle risultanze degli Atti notarili, invece, si evince che dal 01/10/2003 l'esecutata [REDACTED] esclusiva proprietaria dell'immobile.

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:

Relativamente al piano terra (sub.1) la Ditta [REDACTED] ha presentato regolare domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n.47/85. Per la regolarizzazione del sub.1 mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) è necessario che la Ditta corrisponda:

Oblazione restante: € 5.000,00 circa

Oneri Concessori: € 400,00 circa

Oneri totali: € 5.400,00 circa

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Relativamente al primo piano della villetta (sub.2), la Ditta [REDACTED] ha presentato in data 09/05/1995 al Comune di Porto Empedocle "Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94". A seguito di tale domanda, il Comune di Porto Empedocle si è espresso con un diniego in quanto essa è stata inoltrata dopo il termine ultimo del 31/03/1995. Da indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto Empedocle è emerso che l'immobile, essendo oggetto di esecuzione forzata, è regolarizzabile mediante l'Art.40 comma 6 della Legge 47/85 e l'Art.32 della Legge 326/2003.

Per la regolarizzazione del sub.2 la Ditta dovrà corrispondere:

Oblazione: € 18.000,00 circa

Oneri concessori: € 9.700,00 circa

Oneri totali: € 27.700,00 circa

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

al momento del sopralluogo, il primo piano della villetta non risultava identificato all'Agenzia del Territorio. Il sottoscritto CTU, dunque, ha provveduto all'accatastamento del primo piano della villetta. Ciò ha comportato la rettifica della visura catastale e l'attribuzione del subalterno 1 al piano terra della villetta.

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] proprietaria 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] proprietari dal 09/05/2001 al 01/10/2003 in forza di Atto di permuta a firma del 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]

[REDACTED] cedono e trasferiscono a titolo di permuta ai coniugi sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] che indivisamente ed in parti uguali accettano ed acquistano piena proprietà della quota di metà indivisa ed indistinta del fabbricato per civile abitazione sito in territorio di Porto Empedocle nella detta contrada Durruei...distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Empedocle al foglio 18 particella 460.

Nell'articolo 8 della Permuta è riportato quanto segue: le parti si danno reciprocamente atto che l'altra metà del fabbricato si appartiene ai coniugi sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] che, a seguito e per effetto della permuta stessa, ne divengono pieni, unici ed esclusivi proprietari.

Riferito limitatamente a: quota di metà indivisa.

[REDACTED] proprietari da data antecedente il ventennio al 01/10/2003 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Rosario Marsala di Agrigento in data 24/01/1983 ai nn. 4314/1873, trascritto a Agrigento in data 28/01/1983 ai nn. 1955/1764.

In forza dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Rosario Marsala, la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione di beni con il [REDACTED] acquista un fondo rustico in territorio di Porto Empedocle, contrada Durruei, distinto al N.C.E.U. di Porto Empedocle al Foglio 18 particelle 171 e 172. Su porzioni di queste particelle e su altre di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] l'esecutata ha edificato la villetta oggetto della presente stima. Nell'anno 2000 è stato effettuato un frazionamento che ha determinato la soppressione e la variazione di alcune particelle del Foglio n.18 del Comune di Porto Empedocle, tra le quali le particelle nn.171 - 172. Il frazionamento ha determinato l'origine delle seguenti particelle: 552-553-555-557-460 e di altre.

[REDACTED] proprietari dal 01/04/1976 al 09/05/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Faravino in data 01/04/1976 trascritto a Agrigento in data 12/04/1976 ai nn. 6344/5764. In forza di tale Atto di compravendita i sigg.ri [REDACTED] acquistano la particella n. 173 per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.

Detta particella nel 2000 verrà soppressa e/o variata insieme alle particelle nn. 171-172 di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1247 per lavori di realizzazione di una villetta in c.da Durruei rientrante nella tipologia di abuso 1 della legge del 28/02/1985 n.47 presentata in data 20/01/1987- n. prot. 1132/179 U.T. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

La Ditta ha, successivamente, realizzato un primo piano ed ha presentato in data 09/05/1995 (protocollo n.8851/2124 U.T., pratica n. 227) Domanda di Condonio Edilizio ai sensi della legge 724/94. A seguito di tale domanda di Condonio Edilizio, il Comune di Porto Empedocle si è espresso con il diniego di concessione in sanatoria in quanto essa è stata presentata oltre i termini fissati dalla normativa (31/03/1995). Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle è emerso che immobile è comunque regolarizzabile ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 326/2003.

Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 750/1000 di villa singola sita in Porto Empedocle (Agrigento) località Durruei, via Delle Fragole.

Composta da soggiorno, cucinino, due camere da letto singole, una camera matrimoniale, salotto, corridoio, veranda al piano terra; e da un primo piano in corso di costruzione. La villetta è dotata di una corte circostante avente un'ampiezza di mq. 190 circa. E' priva dell'impianto di riscaldamento e, le mura perimetrali, sono caratterizzate dalla risalita capillare di umidità. La classe energetica di appartenenza dell'immobile è G.

Sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa mq **300**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di separazione di beni. Al foglio 18 mappale 460 subalterno 1, categoria A/7, classe 1, composto da vani 7, posto al piano T, - rendita: €524,20.

Coerenze: Confina con terreno di proprietà [REDACTED] con via delle Fragole, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà di [REDACTED]

- fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di separazione di beni. Al foglio 18 mappale 460 subalterno 2, categoria in corso di costruzione, posto al piano 1.

Coerenze: soprastante il sub.1.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile ricade 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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale netta	18,31	1,00	18,31
Cucinino	Sup. reale netta	2,71	1,00	2,71
Camera singola	Sup. reale netta	13,07	1,00	13,07
camera doppia	Sup. reale netta	14,91	1,00	14,91
camera singola	Sup. reale netta	13,03	1,00	13,03
wc	Sup. reale netta	5,76	1,00	5,76
salotto	Sup. reale netta	23,41	1,00	23,41
corridoio	Sup. reale netta	18,23	1,00	18,23
veranda	Sup. reale netta	46,52	0,60	27,91
Superficie Utile al Primo Piano in corso di costruzione	Sup. reale netta	124,00	1,00	124,00
Superficie Non Residenziale al Primo Piano	Sup. reale netta	38,00	0,60	22,80
	Sup. reale netta	317,95		284,14

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Ing. Antonio Gallo

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

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

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica bianca, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

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 simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento, scelto tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

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	villa singola	300	€ 259.757,50	€ 194.818,13

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:	€ 29.222,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 33.100,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 165.595,41
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:	€ 132.495,41

Relazione lotto 001 creata in data 10/02/2011
Codice documento: E002-09-000231-001

il perito
Ing. Antonio Gallo

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Ing. Antonio Gallo