Ud. 15.10.09

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **000208/09**

Giudice Dr. Dott.ssa D. Nunno

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. [redacted]
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. [redacted]
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. [redacted]

[redacted]

Beni in Canicatti' (Agrigento) Via L.Sciascia nr.2N, 2M, 2N,2O e Via Paolo VI
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO COMMERCIALE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino/Locale Deposito Commerciale sito in Canicatti' (Agrigento) Via L.Sciascia nr.2N, 2M, 2N, 2O e Via Paolo VI.
Composto da unico ambiente a piano terra o seminterrato adibito a locale di deposito e commercio di carta avente superficie lorda coperta di circa 350mq. posto al piano terra o seminterrato.
Identificato al catasto fabbricati: partita 14723 intestata a [redacted] foglio 71 mappale 3 subalterno 32, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 329mq, composto da unico vano, posto al piano T, - rendita: €.1784,10, - registrata all'UTE con la scheda in atti nr.1823767
Coerenze: ha ingresso dalla Via L.Sciascia ai nr. 2L, 2M, 2N, 2O e confina in senso orario con spazio aperto di proprietà condominiale con vincolo a parcheggio, con officina meccanica, con terrapieno sottostante a Via Paolo VI e via L. Sciascia e con la stessa via.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale, residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste. I principali centri limitrofi sono Agrigento e Licata.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1Km), ferrovia (2Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al momento del sopralluogo nonostante non sia stato possibile accedere all'interno del locale in questione, grazie alla favorevole posizione del bene si è proceduto al rilievo planimetrico e ad effettuare un accurato dossier fotografico; inoltre da informazioni acquisite dagli stessi condomini è stato possibile acquisire informazioni circa lo stato interno del locale. Gli elementi raccolti sono stati sufficiente a stimare il 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 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [redacted] ai nn. 66379/21464 iscritto a U.T di Agrigento in data 29/12/2005 ai nn. 34040/9483
importo ipoteca: €.240.000,00
importo capitale: €.160.000,00
-Iscrizione volontaria (annotata) derivante da Finanziamento a favore di [redacted] **it. e proprietario della** [redacted] in data 30/01/1987 ai nn. Rep. nr.26624 iscritto a Ufficio del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II di (AG) in data **04/02/1987** ai nn. RP 2022
importo ipoteca: £.221.000.000
importo capitale: £.110.000.000

Dalle visure ipotecarie allegate, dell'ultimo ventennio, l'iscrizione di ipoteca a favore dell'[redacted] non è stata più rinnovata. Inoltre da informazione acquisite presso L'Ufficio del Territorio di Agrigento (ex Conservatoria dei RR.II di Agrigento) risulta che per la suddetta iscrizione di ipoteca non è stata mai fatta richiesta di cancellazione..

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [redacted] ai nn. 478/2009 trascritto a U.T di Agrigento ex Conservatoria RR.II in data 30/09/2009 ai nn. 24543/19404

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**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Parcheggio esterno condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Ditta [redacted] proprietario dal 01/10/1985 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [redacted] in data 01/10/1985 ai nn. rep.12271 registrato a U.R. di Canicattì in data 09/10/1985 ai nn. 4106 trascritto a U.R. di Agrigento in data 15/10/1985 ai nn. 17327/15475
Il Sig. [redacted] **acquistò il bene da** [redacted] quest'ultimo costruì l'immobile giusta concessione edilizia nr.33 del 1983 e successiva variante nr.139 del 1984.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia nr. 33 del 1983 e successive varianti per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano seminterrato, piano terra e 1°, 2°. 3° e 4° piano, intestata [redacted] La domanda di Concessione Edilizia è stata presentata in data 27/01/1983- n. prot. 1984 e rilasciata in data 03/05/1983. Successivamente, in data 21.09.1984 è stata presentata la pratica edilizia nr. 138/1984 relativamente a variante alla concessione edilizia nr.33/83, consistente in modifiche distributive interne e di prospetto. Per tale richiesta è stata rilasciata, in data 02.01.1985, la concessione edilizia in variante nr.139/1984.
L'Agibilità è stata rilasciata in data 27/03/1985- n. prot. N.10/85

Descrizione **Magazzino/Locale Deposito Commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino/Locale Deposito Commerciale sito in Canicatti' (Agrigento) Via L.Sciascia nr.2N, 2M, 2N,2O e Via Paolo VI.
Composto da unico ambiente a piano terra o seminterrato adibito a locale di deposito e commercio di carta avente superficie coperta di circa 350mq. posto al piano terra o seminterrato
Identificato al catasto fabbricati: partita 14723 intestata a [redacted] il [redacted] foglio 71 mappale 3 subalterno 32, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 329mq, composto da vani 329, posto al piano T, - rendita: €.1784,10, - registrata all'UTE con la scheda in atti nr.1823767
Coerenze: ha ingresso dalla Via L.Sciascia ai nr. 2L, 2M, 2N, 2O e confina in senso orario con spazio aperto di proprietà condominiale con vincolo a parcheggio, con officina meccanica, con terrapieno sottostante a Via Paolo VI e via L. Sciascia e con la stessa via.
L'edificio è stato costruito nel 1985.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 2L, 2N, 2N, e 2O di Via L. Sciascia. L'altezza interna del locale è per una porzione pari a 4,50mt e per la restante pari a 3,50mt.

Destinazione urbanistica:
Magazzino /Locale deposito:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino adibito a locale per il deposito e il commercio di carta	Sup. reale lorda	350,00	1,00	350,00
	Sup. reale lorda	**350,00**		**350,00**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: saracinesca, materiale: ferro zincato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: blocchetti di cemento, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna:	materiale: battuto di cemento e mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: marmette di cemento, condizioni: da ristrutturare.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento estimativo scelto è quello della *"stima sintetica comparativa parametrica semplificata"*, in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; in particolare nella valutazione finale si è tenuto conto della posizione urbana centrale dell'immobile, del buono stato di conservazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile, della possibilità di parcheggiare agevolmente, delle condizioni d'uso attuali che presuppongono una normale manutenzione ordinaria, considerato che l'immobile non viene attualmente utilizzato e non per ultimo la classe energetica stimata.

A riguardo, è stata condotta una ricerca di mercato dei prezzi pagati per la compravendita di immobili di simili caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, oltre che di destinazione d'uso, rispetto all'immobile da valutare ed in condizioni d'uso normali.

Dal valore ottenuto sono state sottratte le spese di una normale manutenzione ordinaria; inoltre è stata presa in debita considerazione l'attuale condizione di stasi del mercato delle compravendite in ambito locale per gli immobili in generale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (Osservatorio del mercato immobiliare), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per zone simili, professionisti locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Magazzino/Locale Deposito Commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Tale valore unitario è riferito ad immobili di posizione urbanistica similare, per simile utilizzo e nelle condizioni d'uso normali in cui si trova. Tale valore è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali, dai professionisti locali e non per ultimo dai dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare tenuto conto dell'attuale condizione del mercato delle compravendite immobiliari.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino adibito a locale per il deposito e il commercio di carta	350,00 –	€ 1.100,00	€ 385.000,00
- Valore corpo:			**€ 385.000,00**
- Valore accessori:			**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:			**€ 385.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 385.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino/locale deposito commerciale	0	€ 385.000,00	€ 385.000,00

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:	**€ 57.750,00**
- Riduzione monetaria: manutenzioni varie interne	**€ 15.000,00**
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**
Giudizio di comoda divisibilità: può essere comodamente diviso	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 312.250,00**

29 AGO. 2010

il perito

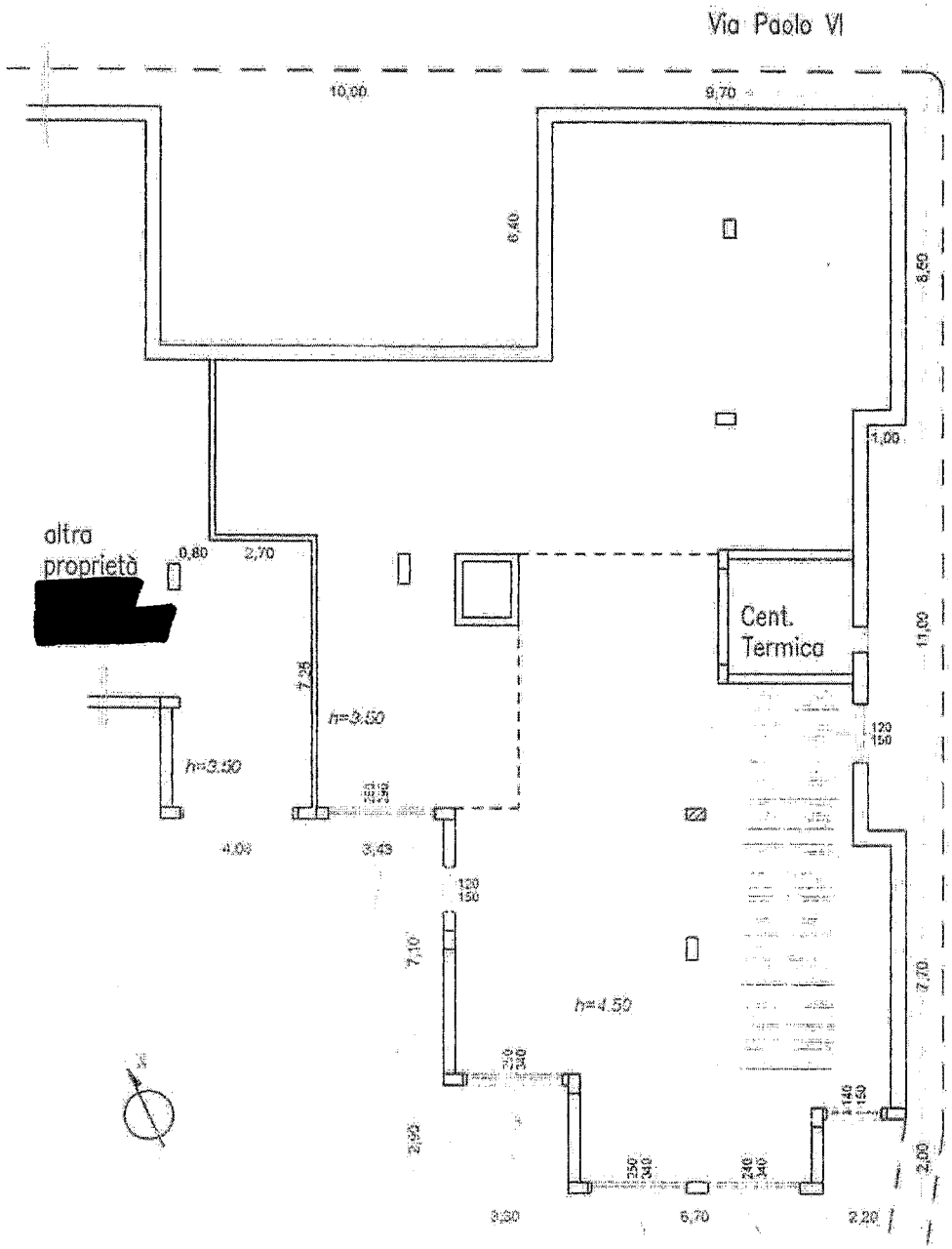
[redacted]

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.ES NR.208/09

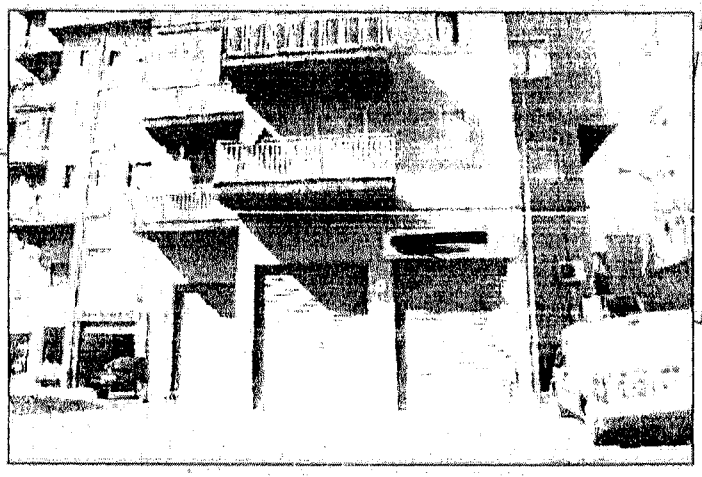
Legenda

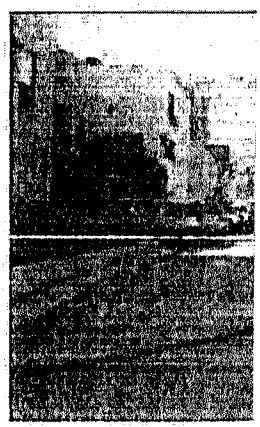
Superficie lord

SCALA 1:200

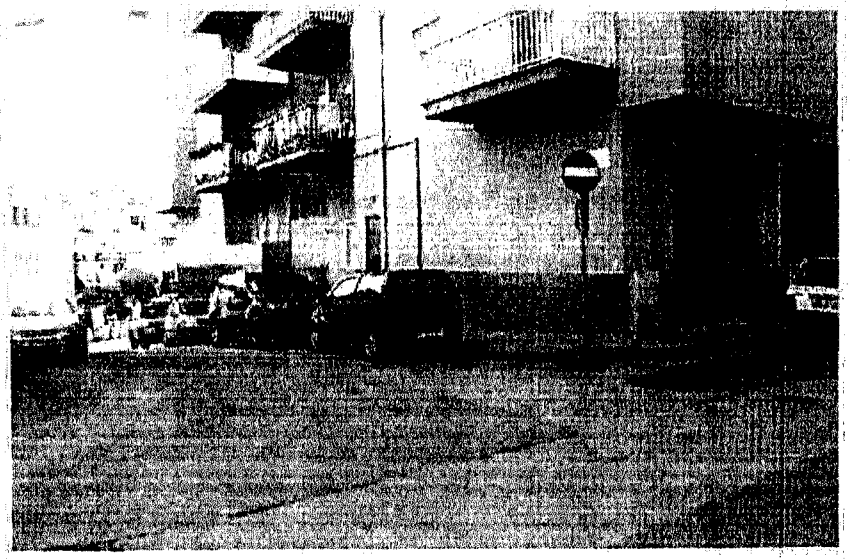


Parcheggio di pertinenza condominiale



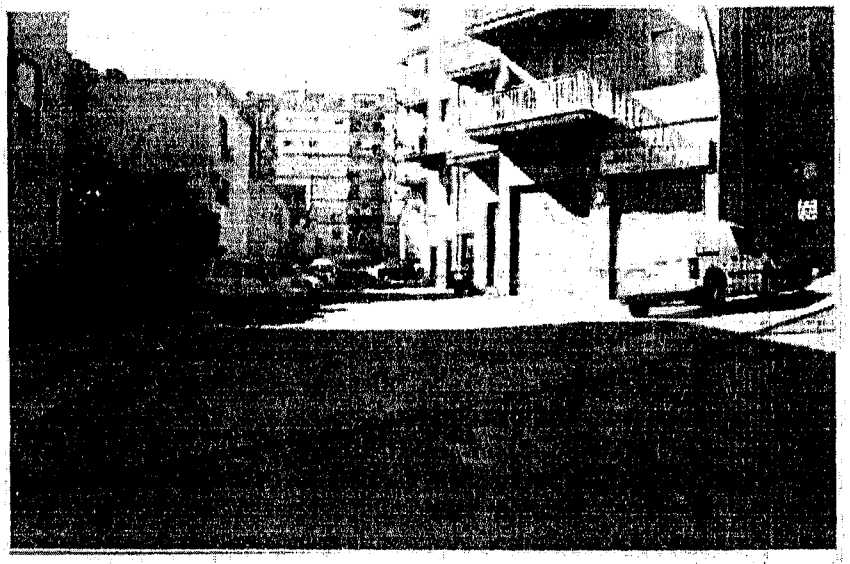


[redacted]



Vista da Via Paolo VI rispetto alla quale il locale è completamente interrato

[redacted]



Parcheggio condominiale antistante al locale

Prospetto principale Via L. Sciascia nr. 2L, 2M, 2N, 2O

Prospetto dell'intero corpo di fabbrica