
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **72/2018**

Giudice Dott.ssa **Domenica Spanò**

PERIZIA DI STIMA

Lotto 1

*Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1090
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 511
C.F. LNGFNC73R08A089G- P. Iva 002332720842
con studio in Agrigento Via Polibio n°7
cellulare: 331 3935020
email: francescoalongi@libero.it*

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento lo scrivente arch. Francesco Alongi rassegna la propria relazione di stima:

**Appartamento con Autorimessa ed Accessori,
siti in Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, Via Antonino Cassarà,
[REDACTED], Edificio "A"**

1 IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A Oggetto: Proprietà Superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 87 (degli originari 99) di Appartamento

Ubicazione: Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, [REDACTED]
Edificio "A", Piano Primo.

Consistenza: composto da ingresso / soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, oltre a quattro balconi. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 153,24 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 2,80 m.

Dati Catastali: Comune di Porto Empedocle (AG), NCEU, Foglio 21 Particella 681 Sub. 46, Zona: 1, Cat.: A/2, Cl.: 2, Consistenza: 6,5 vani, Superficie Catastale: Totale 137mq Totale escluso aree scoperte 130mq, Rendita: € 402,84, Indirizzo: Contrada Ciuccafa Piano I, scala A, in ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Quota: Proprietà superficiaria per 1000/1000.

- COMUNE DI PORTO EMPEDECLE con sede in Porto Empedocle codice fiscale 01802170843 Quota: Proprietà per l'area

B Oggetto: Proprietà Superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 87 (degli originari 99) di Autorimessa

Ubicazione: Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, [REDACTED]
Edificio "A", Piano Terra.

Consistenza: composto da unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 27,34 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 3,80 m.

Dati Catastali: Comune di Porto Empedocle (AG), NCEU, Foglio 21 Particella 681 Sub. 41, Zona: 1, Cat.: C/6, Cl.: 2, Consistenza: 25mq, Superficie Catastale: Totale 27mq, Rendita: €118,79, Indirizzo: Contrada Ciuccafa Piano T, scala A, in ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Quota: Proprietà superficiaria per 1000/1000.

- COMUNE DI PORTO EMPEDECLE con sede in Porto Empedocle codice fiscale 01802170843 Quota: Proprietà per l'area

Accessori:

C Oggetto: (CORTE) Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) a tutti i subalterni.

Dati Catastali: Comune di Porto Empedocle (AG), Foglio 21 Particella 681 Sub. 1.

D Oggetto: (ANDRONE, SCALA, ASCENSORE, SOTTOTETTO LOC. COMDOMIN) B. C. N. C. ai sub. dal 37 al 52.

Dati Catastali: Comune di Porto Empedocle (AG), Foglio 21 Particella 681 Sub. 36.

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Contesto: periferia.

Caratteristiche zona: residenziale.

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Caratteristiche zone limitrofe: centro - zona balneare.

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

A Occupato da [redacted]
[redacted] tutti SENZA TITOLO.

(Cfr. All. – verbale delle operazione peritali)

B Titolo in base al quale la piena proprietà è pervenuta alla società [redacted]

- Le unità immobiliari oggetto della presente si appartengono [redacted]
[redacted] per la piena proprietà superficiaria, per averle costruite sulla particella di terreno 681 (che deriva dalle particelle 589-597) che è pervenuta per il diritto di superficie ad edificandum, da potere del Comune di Porto Empedocle con convenzione ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia già da Agrigento del 16 febbraio 2005, Rep.156626/21459, registrata e trascritta in Agrigento il 21 febbraio 2005 ai nn° 3816/2502, il predetto Comune di Porto Empedocle ha costituito in favore [redacted] il diritto di superficie sull'area sita in Porto Empedocle, località Ciuccafa della superficie di mq.1.650 (milleseicentocinquanta) per la costruzione di tre edifici contigui e giuntati, denominati "A", "B" e "C", costituiti da quattro piani fuori terra, destinati a civile abitazione con box pertinenziali e locali condominiali, di tipo economico-popolare a proprietà divisa e da assegnarsi ai soci, detta area era catastalmente individuate con 11 foglio di mappa 21 particelle 589 di are 1.20 e 597 di are 15.30.
- Le predette particelle 589 e 597 del foglio di mappa 21 erano pervenute al Comune di Porto Empedocle nella maniera seguente:
 - a.) La sola particella 589 in piena proprietà a stata acquisita in virtù del decreto di esproprio per pubblica utilità emesso dal Comune di Porto Empedocle in data 11/05/2007 repertorio 169 trascritto il 08/06/2007 ai nn° 15734/10180 a favore del Comune di Porto Empedocle codice fiscale n° 80002890848 e contro [redacted] al quale era pervenuta in forza di successione ereditaria testamentaria in [redacted] depositato e pubblicato in Notar De Luca con verbale del 27/12/1951 registrato in Agrigento il 14/01/1952 al n° 2271, denuncia di successione 86/305, e per successivo atto di divisione del 02/04/1962 in notar Francesco D'Angelo registrato il 05/05/1961 al n° 4303.
 - b.) Mentre la particella 597 è pervenuta al Comune di Porto Empedocle per la piena proprietà, per averla acquistata in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 29/06/2006 ai rogiti del Notaio Giuseppe Fanara repertorio 26230/8978 atto trascritto il 27/07/2006 ai nn° 20143/13502 da potere [redacted] Quest'ultima ne era divenuta proprietaria, allora identificata catastalmente con la particella 147, in forza dell'atto di fusione per incorporazione del 19/11/1996 ai rogiti del Notaio Giancarlo Paganoni, repertorio n°26480, raccolta n°7749, atto che risulta trascritto l'11/12/1996 ai nn°20840/18819 da potere [redacted]

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Quest'ultima ne era divenuta proprietaria, allora identificata catastalmente con la particella 129 per averla acquistata in forza dell'atto di compravendita del 09/11/1962 ai rogiti del Notaio Giuseppe Faravino da Porto Empedocle, atto trascritto il 0311211962 ai nn° 19530/18142 da potere

(Cfr. All. – Titoli di Proprietà / Documentazione Urbanistico - Edilizia)

4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4 A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

A.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

A.2 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

A.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

A.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:*

- Convenzione Edilizia ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia già da Agrigento del 16 febbraio 2005, Rep.156626/21459, registrata e trascritta in Agrigento il 21 febbraio 2005 ai nn° 3816/2502; dalla nota si legge: *“Il comune di Porto Empedocle, ora per quanto ne acquisirà la proprietà, ha costituito in favore [redacted] rito di superficie su un lotto di terreno di mq. 1.650= individuato con le particelle catastali 589 e 597 del foglio 21. La concessione è finalizzata alla costruzione di ventiquattro alloggi. La convenzione ha disciplinato quali debbono essere le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi, i tempi di realizzazione e gli oneri a carico della cooperativa. La concessione è stata fissata in anni novantanove prorogabili.”*

(Cfr. All. – Titoli di Proprietà)

A.5 *Vincoli storico-artistici e di altro tipo : Nessuno*

4 B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria**, derivante da **contratto di concessione a garanzia di mutuo del 03/04/2007** ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia repertorio 167830/23261, iscritta in data 05/04/2007 ai nn° 9262/2075

contro

per un montante ipotecario di € 4.656.000,00 a fronte di un capitale di 2.328.000,00, che grava sulle particelle di terreno 589 e 597 ubicate in Porto Empedocle distinte in catasto con il foglio di mappa 21.

A margine della predetta iscrizione si rilevano le seguenti annotazioni:

a. **29/07/2013 14090/1817 erogazione a saldo;**

b. **29/07/2013 14091/1818 frazionamento in quote** derivante da atto notarile pubblico del 11/07/2013 repertorio 535/315 ai rogiti del Notaio Maria ORLANDO da Palma di Montechiaro, a seguito del frazionamento in quote grava una quota di mutuo di € 97.000,00 ed un montante ipotecario di €194.000,00, sulle unite immobiliari censite con il foglio 21 particelle 681/46 e 618/41.

B.2 *Pignoramenti:*

- **Atto di pignoramento immobiliare del 17/03/2018**, repertorio n° 599/2018, trascritto il 26/03/2015, ai nn° 4476/3734 a favore

contro la

grava sulle seguenti unità:

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

1 Appartamento dislocato al primo piano in Porto Empedocle Contrada Ciuccafa, categoria A/2 censito in catasto con il foglio di mappa 21 particella 681/46;

2 Locale autorimessa a piano terra in Porto Empedocle Contrada Ciuccafa, categoria C/6 censito in catasto con il foglio di mappa 21 particella 681/41;
(Cfr. All. – Vincoli e Oneri Giuridici)

B.3 *Difformità Urbanistico-Edilizie:*
Nessuna

B.4 *Difformità Catastali:*
Nessuna

5 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:

A **Epoca di realizzazione dell'immobile**
2007

B **Estremi del provvedimento autorizzativo:**

Concessione edilizia n.3.553, per la realizzazione di 24 alloggi distinti in tre edifici, rilasciata dal comune di Porto Empedocle il 6 dicembre 2006 e trascritta in Agrigento il 12 dicembre 2006 ai n.ri 32737/22139 e successive concessioni edilizie in variante in corso d'opera:

- n.4069 del 12 gennaio 2010, trascritta in Agrigento l'8 febbraio 2010 ai n.ri 2831/2351
- n.4.285 del 6 giugno 2011, trascritta in Agrigento il 17 giugno 2011 ai n.ri 13354/13363.

C **Difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto agli atti della Concessione Edilizia: Nessuna

(Cfr. All. – Documentazione Urbanistico - Edilizia)

6 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO:

Il bene pignorato non è gravato da Censo, livello o uso civico, il diritto del debitore sullo stesso è di piena proprietà superficaria, per anni 87 degli originari 99, per la quota di 1000/1000.

7 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

Descrizione di

**Appartamento con Autorimessa ed Accessori,
siti in Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, Via Antonino Cassarà,**

A **Oggetto:** Proprietà Superficaria per la quota di 1000/1000 per anni 87 (degli originari 99) di Appartamento

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Ubicazione: Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, [REDACTED]
Edificio "A", Piano Primo.

Consistenza: composto da ingresso / soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, oltre a quattro balconi. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 153,24 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 2,80 m.

Dati Catastali: Comune di Porto Empedocle (AG), NCEU, Foglio 21 Particella 681 Sub. 46, Zona: 1, Cat.: A/2, Cl.: 2, Consistenza: 6,5 vani, Superficie Catastale: Totale 137mq Totale escluso aree scoperte 130mq, Rendita: €402,84, Indirizzo: Contrada Ciuccafa Piano 1, scala A, in ditta:

[REDACTED] Quota: Proprietà superficaria per 1000/1000.

- COMUNE DI PORTO EMPEDECLE con sede in Porto Empedocle codice fiscale 01802170843 Quota: Proprietà per l'area

B Oggetto: Proprietà Superficaria per la quota di 1000/1000 per anni 87 (degli originari 99) di Autorimessa

Ubicazione: Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, [REDACTED]
Edificio "A", Piano Terra.

Consistenza: composto da unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 27,34 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 3,80 m.

Dati Catastali: Comune di Porto Empedocle (AG), NCEU, Foglio 21 Particella 681 Sub. 41, Zona: 1, Cat.: C/6, Cl.: 2, Consistenza: 25mq, Superficie Catastale: Totale 27mq, Rendita: €118,79, Indirizzo: Contrada Ciuccafa Piano T, scala A, in ditta:

[REDACTED] Quota: Proprietà superficaria per 1000/1000.

- COMUNE DI PORTO EMPEDECLE con sede in Porto Empedocle codice fiscale 01802170843 Quota: Proprietà per l'area

Accessori:

C Oggetto: (CORTE) Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) a tutti i subalterni.

Dati Catastali: Comune di Porto Empedocle (AG), Foglio 21 Particella 681 Sub. 1.

D Oggetto: (ANDRONE, SCALA, ASCENSORE, SOTTOTETTO LOC. COMDOMIN) B. C. N. C. ai sub. dal 37 al 52.

Dati Catastali: Comune di Porto Empedocle (AG), Foglio 21 Particella 681 Sub. 36.

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

**dettaglio delle superfici dell'Appartamento
N.C.E.U. Foglio 21 Particella 681 Sub. 46**

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	condizioni
Superficie Lorda: calpestabile, pareti esterne e pareti divisorie interne.	130,00	100,00%	130,00	Buone
Balcone 1	5,04	30,00%	1,51	Buone
Balcone 2	3,01	30,00%	0,90	Buone
Balcone 3	11,89	30,00%	3,57	Buone
Balcone 4	3,30	30,00%	0,99	Buone
Superficie Lorda TOTALE mq	153,24	Sup. Commerciale TOTALE mq	136,97	

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

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>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale c.a., ubicazione: vano scala esterno all'unita' immobiliare, condizioni: buone.
<i>Solai</i>	tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Balconi</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Scale</i>	rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione. Interna</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Soffitto</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Pareti</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Rivestimento cucina</i>	materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento bagno</i>	materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleodinamico , condizioni: buone.
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.

**dettaglio delle superfici dell'Autorimessa
N.C.E.U. Foglio 21 Particella 681 Sub. 41**

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	condizioni
Superficie Lorda	27,34	100,00%	27,34	Buone
Superficie Lorda TOTALE mq	27,34	Totale Superficie Commerciale mq	27,34	

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: misto laterizio e c.a., condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
-----------------------	---

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: Serramento metallico di lamiera ondulata a elementi snodati "saracinesca", condizioni: buone.
<i>Pavimentazione. Interna</i>	materiale: monocottura, condizioni: buone.
<i>Soffitto</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Pareti</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è il "valore di mercato".

Il concetto di "valore di mercato" inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato che nel caso specifico di compravendita immobiliare rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

il "valore di mercato" è quindi ottenuto attraverso la formula: Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito.

La "Superficie commerciale" dell'immobile oggetto di stima è stata determinata grazie all'ausilio, delle planimetrie catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente, e l'applicazione dei criteri di computo stabiliti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.

La "Quotazione al mq" da attribuire all'immobile oggetto di stima, è stata estratta dai valori forniti semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che individua, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto infine concerne i "Coefficienti merito" sono stati presi in considerazione: il piano, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e la vista, la vetustà dell'edificio e la presenza di riscaldamento.

(Cfr. All. - OMI - Anno 2018 - semestre 2)

8.2. Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Conoscenza Personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero 1000/1000 (99 anni su 99 anni)	Valore di diritto e quota 1000/1000 (87 anni su 99 anni)
A Appartamento al piano 1°	mq 136,97	€123.273,00	€108.330,82
B Autorimessa	mq 27,34	€21.872,00	€19.220,85
TOTALE Valore di diritto e quota			€127.551,67

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:

-€16.813,63

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese per regolarizzazione : urbanistica / catastale:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€95.277,23
--	-------------------

Venerdì, 03 Maggio 2019

il perito
Arch. Francesco Alongi



segue elenco allegati.