

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Italfondiaro S.P.A.**  
contro  
[REDACTED]

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Porto Empedocle

N. Gen. Rep. **00022/10**

**Giudice Dr. Daniela Nunno**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Daniele Volpe*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 651*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. VLPDNL66P29A089F*

*con studio in Agrigento (Agrigento) VIA LAURUCELLA,11*  
*telefono: 0922/21559*  
*cellulare: 3207929788*  
*fax: 0922/22873*  
*email: davo.it@libero.it*

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) Via Dello Sport n. 2  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale artigianale sito in Porto Empedocle (Agrigento) c/da Inficherna, Via Dello Sport n. 2.

Composto da: un unico grande ambiente disposto ad U intorno al vano scala ed al pianerottolo di ingresso; all'interno di questo ampio locale artigianale trovano posto: a nord-est due bagni ed un locale laboratorio; a sud-ovest due bagni, un laboratorio ed un locale deposito. A nord-ovest una grande vetrata prospetta sull'ingresso e sul piazzale adibito a parcheggio condominiale. I piani sottostanti sono adibiti a superfici commerciali ed il piano sovrastante è un lastrico solare di proprietà della stessa ditta [REDACTED]. L'immobile posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1214,8**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] con sede in Raffadali, foglio 23, mappale 1156, subalterno 4, categoria: in corso di costruzione, posto al piano 2°.

Coerenze: l'immobile occupa tutto il piano secondo dell'edificio sito in Via dello Sport n. 2 (c/da Inficherna), esso confina, nello stesso piano, con il vano ascensori, con il vano scala (vedi foto n. 7) e con il grande pianerottolo di ingresso (vedi foto n. 8).

Esternamente confina a nord-ovest con l'ampio piazzale adibito a parcheggio al quale si accede tramite la Via dello Sport (vedi foto n. 1), a nord-est con strada privata (vedi foto n. 4), a sud-est con Via Generale Caviglia (vedi foto n. 5) e a sud-ovest con strada privata (vedi foto n. 6). Confina ancora, al terzo piano, con lastrico solare di proprietà della stessa ditta.

Note: Nella visura catastale, rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 23/11/2010, l'immobile risulta erroneamente in corso di costruzione, cosa non vera in quanto, al momento del sopralluogo, l'immobile è stato trovato abbastanza definito.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Porto Empedocle (Agrigento) c/da Inficherna, Via Dello Sport n. 2.

Composto da : un'ampia terrazza alla quale si accede tramite il vano scala coperto da un tetto a falde realizzato in lamiera grecata opportunamente coibentata; tre pareti del vano scala sono vetrate, cioè realizzate con infissi in alluminio preverniciato nero e vetro, mentre la restante parete è in muratura e contiene la sala motori degli ascensori. Il perimetro della terrazza è schermato in parte con muretto d'attico ed in parte con ringhiera realizzata in alluminio preverniciato nero e vetro. I piani sottostanti sono adibiti a superfici commerciali. L'immobile posto al piano 3° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1325,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestato [REDACTED] con sede in Raffadali foglio 23, mappale 1156, subalterno 26, categoria: lastrico solare, di 1.313 mq, posto al piano 3°.

Coerenze: l'immobile confina a nord-ovest con l'ampio piazzale adibito a parcheggio al quale si accede tramite la Via dello Sport (vedi foto n. 1), a nord-est con strada privata (vedi foto n. 4), a sud-est con Via Generale Caviglia (vedi foto n. 5) e a sud-ovest con strada privata (vedi foto n. 6).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: campo da calcio (scarso), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), centro commerciale (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), polizia (ottimo).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;  
i principali centri limitrofi sono Agrigento;  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lido di Porto Empedocle, la Zona Caos e la riserva naturale di Torre Salsa a 20 Km;  
le attrazioni storiche presenti sono: Casa Natale di Luigi Pirandello e la Valle dei Templi di Agrigento.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200), porto (2), ferrovia (8).

## 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 concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A. CON SEDE IN MILANO, VIA CERNAIA 8/10 - C.F: 13300400150, contro** [REDACTED]

[REDACTED], a firma di notaio Giuseppe Fanara in data 25/07/2006 ai nn. Rep. n. 26458/9111 iscritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 02/08/2006 ai nn. Reg. gen. 20760 / Reg. part. 5196.

importo ipoteca: Euro 1.750.000,00

importo capitale: Euro 1.000.000,00.

Gli immobili ipotecati ricadono nel territorio di Porto Empedocle al foglio 23, p.lle 1156/4 1156/26.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA SPA CON SEDE IN PALERMO, contro** [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Notaio Silvio Scaglia da Agrigento in data 03/05/2002 ai nn. Rep. n. 23319 iscritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 09/05/2002 ai nn. 8084/721.

importo ipoteca: Euro 1.548.000.00.

Gli immobili ipotecati siti nel territorio di Porto Empedocle in c/da Inficherna, sono catastati al foglio 23 p.lle 1156/2, 1156/3, 1156/4 ricadenti sulla particella di terreno 986 (ex 989/E)..

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo del Tribunale di Agrigento n. 1331/09 del 14/21-11-09, notificato unitamente all'atto di precetto in data 29/12/2009, a favore di Italfondiaro s.p.a. con sede in Roma, Via del Tritone n. 181 C.F: 00399750587 e P. IVA: 00880671003 e contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma dell' Avv. Pasquale Xerri in data 08/02/2010 ai nn. Rep. n. 231, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 15/04/2010 ai nn. Reg. gen. 9051/ Reg. part. 6885. Gli immobili pignorati ricadono nel territorio di Porto Empedocle al foglio 23, p.lle 1156/4 1156/26.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dalla visura del 23/11/2010, l'immobile risulta erroneamente in corso di costruzione in quanto al momento del sopralluogo il bene si trovava rifinito in tutte le sue parti. Per regolarizzare il tutto si dovrà presentare una pratica DOCFA con la quale assegnare una categoria, una rendita catastale, ecc... adeguate all'attività che realmente si andrà a svolgere in futuro.

Regolarizzabile mediante presentazione di pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento. I costi per la presentazione della pratica DOCFA, inclusi onorario, cassa ed IVA ammontano ad Euro 600,00.

Presentazione pratica DOCFA: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

Riferito limitatamente all'immobile sito al secondo piano di Via dello Sport n. 2 catastato al foglio 23, particella 1156 e sub 4.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 3.376,00**

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:

**€ 183,57**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

gli spazi rimasti di proprietà della società venditrice [REDACTED] che sono in uso indiviso dei condomini sono l'androne a piano terra, i disimpegni ubicati al primo e secondo piano, il corpo, la tromba delle scale e l'ascensore (a partire dal piano terra e fino al lastrico solare nel quale trovasi la sala motori, cui si può accedere per la relativa manutenzione) e l'area destinata a parcheggio posta al piano terra antistante l'ingresso dell'immobile.

Gli immobili sono dotati di una riserva idrica di proprietà esclusiva pari a dieci vasche della capacità di litri 5.000 cadauno collocate al di sotto del parcheggio condominiale.

Ulteriori avvertenze: in data 18/Ottobre/2010 il Condominio "Centro Commerciale La Lanterna" di Via dello Sport n. 2 (di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima), in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore Dott. Salvatore Cultrera, rappresentato e difeso dall'Avv. Vincenzo Contino, ha promosso un Ricorso per decreto ingiuntivo contro la Ditta [REDACTED] in quanto il condominio è creditore della somma di Euro 5.064,00 per quote condominiali. L' 8/Novembre/2010 il Tribunale di Agrigento ha ingiunto la Ditta [REDACTED] di pagare la somma di Euro 5.064,00 oltre ad Euro 446,50 per spese, diritti ed onorari.

La ditta [REDACTED] ha già versato, in merito, un acconto di Euro 1.500,00 delle somme dovute richieste con il Decreto ingiuntivo.

Rimangono ancora da versare:

1) Euro 183,57, quali spese scadute, riguardanti la sistemazione del marciapiede, divise in Euro 157,29 quale quota millesimale riguardante il secondo piano ed Euro 26,28 riguardanti il terzo piano (lastrico solare).

2) Euro 1.688,00 quali quote condominiali (Dicembre 2010/Maggio2011) successive al decreto ingiuntivo.

Pertanto la [REDACTED] deve, ad oggi (29/03/2011), al condominio, un totale di Euro 5.435,57.

NB: le spese medie annue si riferiscono a tutte e due le unità immobiliari (sub. 4 e 26); ogni trimestre la quota condominiale per il locale artigianale corrisponde ad Euro 551,00, mentre per il lastrico solare la quota condominiale è di Euro 293,00.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietario dal 05/07/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Silvio Scaglia di Agrigento stipulato in data 05/07/2005 ai nn. Rep. n. 26345 e Racc. n. 12055, registrato ad Agrigento in data 22/07/2005 ai nn. 2733 e trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 23/07/2005 ai nn. 11.870 / 18388. [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato, dalla società [REDACTED], il locale artigianale ubicato al secondo piano del fabbricato di Via dello Sport n. 2E int. 26 ed il soprastante lastrico solare.

[REDACTED] si accollava la quota di mutuo, attribuita a detti immobili, nascente dal contratto di mutuo ai rogiti del notaio Silvio Scaglia in data 03/05/2002, rep. n. 23.319, iscritto in Agrigento il 09/05/2002 ai nn. 8084/721.

Vedasi atto di compravendita allegato al presente elaborato peritale.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED], proprietario dal 04/08/2000 al 05/07/2005 in forza di atto di vendita a firma di notaio Silvio Scaglia da Agrigento stipulato in data 04/08/2000 ai nn. Rep. n. 21747, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 14/08/2000 ai nn. 12206 / 14124. [REDACTED] ha acquistato dal [REDACTED], il terreno catastato al foglio 23, p.lle 986 e 989/E, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di Via dello Sport n. 2E catastato al foglio 23, p.lla 1156.

- [REDACTED] proprietario dal 16/12/1996 al 04/08/2000 in forza di atto di vendita a firma di notaio Silvio Scaglia di Agrigento in data 16/12/1996 ai nn. Rep. n. 18858, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 03/01/1997 ai nn. 123 / 114. [REDACTED]

[REDACTED] il terreno sito in Porto Empedocle, catastato al foglio 23, p.lle 986, 987 e 988 e 1/2 della particella 984.

- [REDACTED] proprietaria dal 31/10/1980 al 16/12/1996 in forza di atto di vendita a firma di notaio Francesco Sena di Agrigento in data 31/10/1980 ai nn. Rep. n. 24385, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 17/11/1980 ai nn. 19607 / 17875. [REDACTED]

[REDACTED] terreno edificabile sito in Porto Empedocle, catastato al foglio 23, p.lle 193 e 490.

- [REDACTED] proprietaria dal 11/03/2011 al 11/03/2011 in forza di atto di vendita a firma di notaio Guido Faravino di Porto Empedocle in data 16/11/1981 ai nn. Rep. n. 241806, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 25/11/1981 ai nn. 20356 /18337. [REDACTED]

[REDACTED], catastato al foglio 23, p.lle 770 (ex 315/b) e 797 (ex 316/b).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n: 2.405 e successive varianti** per lavori di costruzione di un immobile ubicato in c/da Inficherna - Porto Empedocle (AG) - intestata al [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico dell'Impresa [REDACTED] è stata rilasciata in data 24/08/2000, l'agibilità è stata rilasciata in data 21/07/2003. Nella nota di risposta dell'Uff. Tecnico del Comune di Porto Empedocle si legge che il fabbricato sito nella Via dello Sport n. 2E composto da n. 2 piani seminterrati, piano terra, 1° e 2° piano (di cui l'immobile oggetto di stima fa parte), intestato [REDACTED] è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n. 2.405 del 24/08/2000; si legge ancora che l'immobile oggetto di stima ubicato al 2° piano (terzo piano fuori terra) è stato dichiarato agibile (agibilità n. 635) il 21/07/2003 con specifica destinazione d'uso: "attività artigianale".  
Vedasi nota di risposta dell'Uff. Tecnico del Comune di Porto Empedocle allegata al presente elaborato peritale.

### Descrizione **locale artigianale** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale artigianale sito in Porto Empedocle (Agrigento) c/da Inficherna, Via Dello Sport n. 2.

Composto da : un unico grande ambiente disposto ad U intorno al vano scala ed al pianerottolo di ingresso; all'interno di questo ampio locale artigianale trovano posto: a nord-est due bagni ed un locale laboratorio; a sud-ovest due bagni, un laboratorio ed un locale deposito. A nord-ovest una grande vetrata prospetta sull'ingresso e sul piazzale adibito a parcheggio condominiale. I piani sottostanti sono adibiti a superfici commerciali ed il piano sovrastante è un lastrico solare di proprietà della stessa ditta [REDACTED]. L'immobile posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1214,8**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato alla [REDACTED] foglio 23, mappale 1156, subalterno 4, categoria in corso di costruzione, posto al piano 2°.

Coerenze: L'immobile occupa tutto il piano secondo dell'edificio sito in Via dello Sport n. 2 (c/da Inficherna), esso confina, nello stesso piano, con il vano ascensori, con il vano scala (vedi foto n. 7) e con il grande pianerottolo di ingresso (vedi foto n. 8).

Esternamente confina a nord-ovest con l'ampio piazzale adibito a parcheggio condominiale al quale si accede tramite la Via dello Sport (vedi foto n. 1), a nord-est con strada privata (vedi foto n. 4), a sud-est con Via Generale Caviglia (vedi foto n. 5) e a sud-ovest con strada privata (vedi foto n. 6). Confina ancora, al terzo piano, con lastrico solare di proprietà della stessa ditta.

Note: Nella visura catastale, rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 23/11/2010, l'immobile risulta erroneamente in corso di costruzione, cosa non vera in quanto, al momento del sopralluogo, il bene si trovava rifinito in tutte le sue parti.

L'edificio è stato costruito nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di Via dello Sport, interno 26, ha un'altezza interna di circa 3,04 m.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente in forza del decreto di approvazione dell'Assessorato Territorio e Ambiente n. 267/84 del 13/08/1984 l'immobile è identificato nella sub zona B/3.

Norme tecniche ed indici: nella sub zona B/3, perimetrata con delibera consiliare n. 80 del 30/06/1979, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 71/78, sono consentite nuove costruzioni su aree libere con singole concessioni e con i seguenti parametri:

- 1) indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq;
- 2) numero dei piani: piano terra e 5 piani;
- 3) altezza massima ml. 20,00;
- 4) rapporto distanza altezza 1/2 ;
- 5) allineamenti in prosecuzione di quelli esistenti.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui alla predetta delibera consiliare n. 80 del 30/06/1979

| Destinazione            | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Locale unico            | Sup. reale netta        | 1.029,65                | 1,00         | 1.029,65           |
| WC nord-est             | Sup. reale netta        | 7,18                    | 1,00         | 7,18               |
| Laboratorio a nord-est  | Sup. reale netta        | 46,80                   | 1,00         | 46,80              |
| WC nord-est             | Sup. reale netta        | 4,50                    | 1,00         | 4,50               |
| Balcone (1)             | Sup. reale netta        | 10,58                   | 0,10         | 1,06               |
| Balcone (2)             | Sup. reale netta        | 10,58                   | 0,10         | 1,06               |
| WC sud-ovest            | Sup. reale netta        | 3,96                    | 1,00         | 3,96               |
| Balcone (3)             | Sup. reale netta        | 10,58                   | 0,10         | 1,06               |
| Deposito                | Sup. reale netta        | 6,15                    | 1,00         | 6,15               |
| WC sud-ovest            | Sup. reale netta        | 7,38                    | 1,00         | 7,38               |
| Laboratorio a sud-ovest | Sup. reale netta        | 23,78                   | 1,00         | 23,78              |
|                         | <b>Sup. reale netta</b> | <b>1.161,14</b>         |              | <b>1.132,57</b>    |

### 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: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.  |
| <i>Copertura:</i>           | tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.   |
| <i>Scale:</i>               | tipologia: a doppia rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone. |
| <i>Balconi:</i>             | materiale: c.a., condizioni: buone.  |

#### Componenti edilizie e costruttive:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <i>Infissi esterni:</i>     | tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio preverniciato nero, protezione: inesistente, condizioni: buone.  |
| <i>Infissi interni:</i>     | tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.  |
| <i>Manto di copertura:</i>  | materiale: pavimentazione in klinker, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.  |
| <i>Pareti esterne:</i>      | materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.   |
| <i>Pavim. Esterna:</i>      | materiale: mattonelle di klinker, condizioni: buone.  |
| <i>Pavim. Interna:</i>      | materiale: piastrelle in monocottura, condizioni: buone.  |
| <i>Rivestimento:</i>        | ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.   |
| <i>Scale:</i>               | posizione: a rampe curve a tenaglia, rivestimento: marmo, condizioni: buone.  |
| <b>Impianti:</b>            |   |
| <i>Ascensore:</i>           | tipologia: oleopneumatico, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  |
| <i>Elettrico:</i>           | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  |
| <i>Fognatura:</i>           | tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. |
| <i>Idrico:</i>              | tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da attivare, conformità: da collaudare.                    |

Note: La cisterna d'acqua è collocata sotto il piazzale di ingresso, quello adibito a parcheggio, ogni unità immobiliare ne possiede una; l'acqua viene rifornita tramite autobotte secondo necessità del proprietario.

Descrizione **lastrico solare** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Porto Empedocle (Agrigento) c/da Inficherna, Via Dello Sport n. 2.

L'immobile è composto da un'ampia terrazza alla quale si accede dal vano scala, il quale è coperto da un tetto a falde realizzato in lamiera grecata opportunamente coibentata; tre pareti del vano scala sono vetrate, cioè realizzate con infissi in alluminio, preverniciato nero, e vetro, mentre la restante parete è in muratura e contiene la sala motori degli ascensori. Il perimetro della terrazza è schermato in parte con muretto d'attico ed in parte con ringhiera realizzata in alluminio, preverniciato nero, e vetro. I piani sottostanti sono adibiti a superfici commerciali. L'immobile posto al piano 3° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1325,3**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato alla [REDACTED] foglio 23, mappale 1156, subalterno 26, categoria: lastrico solare, di 1.313 mq, posto al piano 3°.

Coerenze: confina a nord-ovest con l'ampio piazzale adibito a parcheggio condominiale al quale si accede tramite la Via dello Sport (vedi foto n. 1), a nord-est con strada privata (vedi foto n. 4), a sud-est con Via Generale Caviglia (vedi foto n. 5) e a sud-ovest con strada privata (vedi foto n. 6). L'edificio è stato costruito nel 2003.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera decreto di approvazione dell'Assessorato Territorio e Ambiente n. 267/84 del 13/08/1984 l'immobile è identificato nella zona sub zona B/3 Norme tecniche ed indici: Nella sub zona B/3, perimetrata con delibera consiliare n. 80 del 30/06/1979, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 71/78, sono consentite nuove costruzioni su aree libere con singole concessioni e con i seguenti parametri:

- 1) indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq.
- 2) numero dei piani: piano terra e 5 piani
- 3) altezza massima ml. 20,00
- 4) rapporto distanza altezza 1/2
- 5) allineamenti in prosecuzione di quelli esistenti.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui alla predetta delibera consiliare n. 80 del 30/06/1979

| Destinazione    | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| lastrico solare | Sup. reale netta        | 1.280,90                | 0,10         | 128,09             |
|                 | <b>Sup. reale netta</b> | <b>1.280,90</b>         |              | <b>128,09</b>      |

**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 in c.a./laterizio, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a doppia rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Manto di copertura:* materiale: pavimentazione in klinker, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.  
*Scale:* posizione: a rampe curve a tenaglia, rivestimento: marmo, condizioni: buone.  
*Impianti:*  
*Ascensore:* tipologia: oleopneumatico, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto determinare lo stesso mediante due metodi di stima, il primo è stato eseguito con il metodo sintetico comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto della presente stima ad altri, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e di cui sono noti i prezzi attribuiti in occasione di precedenti contratti immobiliari. Tra le caratteristiche intrinseche sono state valutate: l'orientamento, la luminosità, l'esposizione, le rifiniture, la dotazione di impianti tecnologici, la conformità rispetto alla destinazione data, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche, estetiche, le dimensioni dei vani ecc... Per le caratteristiche estrinseche sono state valutate: la posizione nell'ambito della zona, la disponibilità dei vari collegamenti viari, la idoneità della zona alla destinazione data all'immobile, l'apprezzamento generalmente diffuso tra la gente per la zona ecc...

Il secondo metodo consiste nel ricavare il valore della media aritmetica tra il valore per consistenza, valore per capitalizzazione del reddito e valore commerciale.

Valore per consistenza: si stima il costo di costruzione al metro cubo ed il valore dell'area al metro quadrato che sommandoli danno il valore finale dell'immobile.

Valore per capitalizzazione di reddito: si considera un reddito presunto annuo decurtato del 25 - 30% delle spese annue quali imposte, manutenzioni, sfitti ecc..., da un reddito netto annuo che capitalizzato al tasso del 2,5 - 3% da il valore dell'immobile.

Valore commerciale: per la determinazione di tale valore si deve tenere conto del fatto che esso è dato oltre che dal valore delle costruzioni, anche dal valore del terreno circostante non occupato da case.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento; ufficio tecnico di Porto Empedocle; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Porto Empedocle; Studio del Notaio Silvio Scaglia.

Uff. Anagrafe del Comune di Raffadali.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. locale artigianale

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

|                                       |                   |              |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|
| - Valore corpo:                       | Peso ponderale: 1 | € 900.000,00 |
| - Valore accessori:                   |                   | € 0,00       |
| - Valore complessivo intero:          |                   | € 900.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: |                   | € 900.000,00 |

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Le superfici commerciali sono state computate e ragguagliate ai sensi del D.P.R. 138/98.

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

| Destinazione            | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo    |
|-------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|
| Locale unico            | 1.029,65               | € 1.000,00      | € 1.029.650,02        |
| WC nord-est             | 7,18                   | € 1.000,00      | € 7.180,00            |
| Laboratorio a nord-est  | 46,80                  | € 1.000,00      | € 46.800,00           |
| WC nord-est             | 4,50                   | € 1.000,00      | € 4.500,00            |
| Balcone (1)             | 1,06                   | € 1.000,00      | € 1.058,00            |
| Balcone (2)             | 1,06                   | € 1.000,00      | € 1.058,00            |
| WC sud-ovest            | 3,96                   | € 1.000,00      | € 3.960,00            |
| Balcone (3)             | 1,06                   | € 1.000,00      | € 1.058,00            |
| Deposito                | 6,15                   | € 1.000,00      | € 6.150,00            |
| WC sud-ovest            | 7,38                   | € 1.000,00      | € 7.380,00            |
| Laboratorio a sud-ovest | 23,78                  | € 1.000,00      | € 23.780,00           |
|                         | <b>1.132,57</b>        |                 | <b>€ 1.132.574,02</b> |

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| - Valore corpo:                       | € 1.132.574,02 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00         |
| - Valore complessivo intero:          | € 1.132.574,02 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 1.132.574,02 |

**B. lastrico solare**

|   |                   |
|---|-------------------|
| <i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i> | Peso ponderale: 1 |
| - Valore corpo:                                   | € 300.000,00      |
| - Valore accessori:                               | € 0,00            |
| - Valore complessivo intero:                      | € 300.000,00      |
| - Valore complessivo diritto e quota:             | € 300.000,00      |

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il valore del lastrico solare è stato determinato tenendo conto del fatto che non potrà essere realizzata sopra di esso altra sopraelevazione, in quanto il volume edificabile è stato tutto utilizzato con la progettazione dell'immobile e la successiva costruzione. Pertanto è stato stimato come un semplice solaio di copertura.  
 Le superfici commerciali sono state computate e ragguagliate ai sensi del D.P.R. 138/98.

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

| Destinazione                          | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| lastrico solare                       | 128,09                 | € 400,00        | € 51.236,00        |
| - Valore corpo:                       |                        |                 | € 51.236,00        |
| - Valore accessori:                   |                        |                 | € 0,00             |
| - Valore complessivo intero:          |                        |                 | € 51.236,00        |
| - Valore complessivo diritto e quota: |                        |                 | € 51.236,00        |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile           | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | locale artigianale | 1214,8           | € 1.016.287,01                | € 1.016.287,01         |
| B  | lastrico solare    | 1325,3           | € 175.618,00                  | € 175.618,00           |
|    |                    |                  | € 1.191.905,01                | € 1.191.905,01         |

**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:

|   |              |
|---|--------------|
|   | € 178.785,75 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                     | € 600,00     |
| 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:

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:

|                |
|----------------|
| € 1.013.119,26 |
| € 1.012.519,26 |