TRIBUNALE DI AGRIGENTO
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banca Sella S.p.A.

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Porto Empedocle (AG)

N. Gen. Rep. **000190/14**

Giudice Dott.ssa Maria Cultrera

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Castelluccio
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A 1698
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTFNC76M20G273D

con studio in Favara (Agrigento) via Luigi Pirandello 63
telefono: 3473854296
cellulare: 3473854296
fax: 091481839
email: francesco.castelluccio@ingpec.eu

Beni in Porto Empedocle (Agrigento) Via Eolo, Residence Privamera, Palazzina A, s.n.c.
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento risulta idonea all'inequivoca individuazione del bene:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione Contrada Inficherna (Piano Lanterna) Via Eolo, Residence Primavera, Palazzina A, s.n.c..

Composto da n. 5 vani, un wc e due ripostigli, uno dei quali di nuova realizzazione. posto al piano sesto, sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **130,28**. L'immobile è caratterizzato da una prestazione energetica in classe G, così come riportato nell'APE n. 289872
Identificato al catasto fabbricati: NCEU di Porto Empedocle foglio 22 mappale 1076 subalterno 26, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano 6,
- rendita: 272,69,
- registrata all'UTE con la scheda n.1
- coerenze:
  - Ovest: Part. 1076, sub. 25
  - Est: Part. 1076, sub. 50
  - Sud: Part. 1076, sub. 1
  - Nord: Altra ditta

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi della zona:	farmacie (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Realmonte, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi (zona balneare), Marinella (zona balneare), San Leone (zona balneare), Torre Salsa (Riserva Naturalistica WWF), le attrazioni storiche presenti sono: il Parco Archeologico della Valle dei Templi, il Museo Archeologico di Agrigento, la Casa Natale di Luigi Pirandello.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (150), porto (1), autostrada (70), ferrovia (10), superstrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "**A**" in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La relazione notarile è stata esaminata e si è accertata, mediante indagini catastale ed ipotecaria, la completezza della storia del domino nel ventennio antecedente la data del pignoramento. Dall'analisi dei vincoli e degli oneri giuridici a carico dell'immobile di cui al lotto 1 si è riscontrato:

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo n. 1207 per la piena proprietà - Atto notaio Fanara, del 11/07/2003, durata anni 15 a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., contro "B",** a firma di Notaio Fanara in data 10/03/2005 ai nn. 19798 in data 15/07/2005 ai nn. 1441/17470.

- importo ipoteca: 2.565.756,00

- importo capitale: 1.282.878,00

Annotazione di frazionamento in quota n. 1441/17470 del 15/07/2005, da cui si evince che sugli immobili oggetto della procedura grava la quota di mutuo di € 142.542,00 di cui 71271 per sorte capitale.
Riferito limitatamente a: Foglio 22, part. 1059, 1061 NCT, successivamente unificate nella 1076 NCEU di Porto Empedocle

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo n.1208 per la piena proprietà - Atto notaio Fanara del 11/07/2003, durata anni 15 a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., contro "B",** a firma di Notaio Fanara in data 10/03/2005 ai nn. 19798, in data 15/07/2005 ai nn. 1443/17472

- importo ipoteca: 2565756,00
- importo capitale: 1282878,00

Annotazione - Restrizione di Beni.
Riferito limitatamente a: Foglio 22, part. 1059, 1061 NCT, successivamente unificate nella 1076 NCEU di Porto Empedocle

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella del 22/07/2011 a favore di **BANCA SELLA S.P.A., contro "A",** a firma di Tribunale di Biella in data 22/07/2011 ai nn. 794 in data 27/09/2011 ai nn. 2307/20402

- importo ipoteca: 120000,00
- importo capitale: 86675,69

Riferito limitatamente a: Foglio 22, part. 1076, sub 4 e 26 NCEU Porto Empedocle

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da Atto Giudiziario n. 4535/2014 a favore di Banca Sella S.p.a. contro "**A**", con atto trascritto a Agrigento in data 11/09/2014 ai nn. 12550/16065.
Riferito limitatamente a: Foglio 22, part. 1076, sub 4 e 26 NCEU Porto Empedocle

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:
Il certificato di destinazione urbanistica n. 1266 del 09/04/2002, ai sensi del PRGV/82, definisce il terreno in località "Contrada Inficherna", Foglio 22, part. 1059, 1061 ricadente in zona C2/a destinata ad "Abitazioni di Iniziativa Privata".
Parametri urbanistici:

- (Indice di isolato) I_i= 2,5 mc/mq
- (Superficie percentuale per attrezzature) SA% = 45% della superficie del sub isolato o isolato
- Numero dei piani max: piano terra oltre 5 piani
- Altezza max. 20,50 m

Allo stato di fatto risulta una variazione di ampiezza di un'apertura su affaccio pubblico, la finestra del locale WC, in origine porta finestra. Tale tipologia di abuso, soggetta a permesso di costruire è stata realizzata abusivamente, deve essere ripristinata allo stato originario. Si stima un costo di ripristino di tale abuso allo stato originario di € 800,00 e per la mancata presentazione art. 13 L.R. 47/85.

A *4.3.2. Conformità catastale:*
L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia la scheda catastale è difforme dallo stato di fatto. È presente una variazione interna soggetta ad autorizzazione edilizia, in altre parole un vano in più (ripostiglio), realizzato chiudendo una parte del vano cucina con parete in cartongesso e porta a soffietto. Risulta altresì la presenza di un camino nel locale salotto, tale opera è stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia, quindi è soggetta a sanzione. Tali variazioni interne comportano, altresì, la necessità di un aggiornamento della scheda catastale, il cui costo di variazione è stimato in € 300,00, più sanzioni per la mancata richiesta di autorizzazione edilizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 800,00**
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:

"**A**" proprietario dal 27/05/2005 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fanara in data 27/05/2005, trascritto a Agrigento in data 17/06/2005 ai nn. 9772.
L'atto di compravendita include il passaggio del gravame ipotecario e l'obbligo, per il nuovo proprietario, di estinguere l'ipoteca volontaria n. 1207 del 15/07/2003 a favore del Banco di Sicilia S.p.a.
Riferito limitatamente a: Foglio 22, Part. 1076, sub 4 e sub 26 NCEU di Porto Empedocle

6.2 Precedenti proprietari:

"C" e **"D"** per la quota di ½ ciascuno, proprietari del terreno da data antecedente il ventennio al 18/04/2002, in forza di atto di compravendita a firma di Notar Favarino, in data 22/12/1973, ai nn. 227434, registrato all' Ufficio del Registro di Agrigento, in data 28/12/1973, ai nn. 9326.
In seguito a frazionamenti della particella originaria sono presenti note di trascrizione:
- n. 257971.1/2001, in atti dal 12/11/2001, con soppressione della part. 167, Foglio 22 NCT e origine della part. 1052, Foglio 22 NCT.
- n. 293148.1/2001, in atti dal 13/12/2001, con soppressione della part. 1052, Foglio 22 NCT e origine delle part. 1059, 1060, Foglio 22 NCT.
- n. 818.1/2002, in atti dal 04/04/2002, con soppressione della part. 1060, Foglio 22 NCT e origine della part. 1061, Foglio 22 NCT.

Riferito limitatamente a: relativamente a NCT Foglio 22, Part. 167

"B" proprietario del terreno e, successivamente dell'immobile dal 18/04/2002 al 27/05/2005, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fanara, in data 18/04/2002, trascritto a Agrigento in data 04/05/2002, ai nn. 6951.
In seguito a frazionamenti della particella originaria sono presenti note di trascrizione:
- n. 56275.1/2004, in atti dal 05/04/2004, con soppressione delle part. 1059, 1061 Foglio 22 NCT e origine della part. 1076, Foglio 22 NCT.

In seguito ad accatastamento di fabbricato urbano (variazione per costituzione) è presente la nota di trascrizione:
- n. 1428.1/2004, in atti dal 15/06/2004, con unificazione delle part. 1076 Foglio 22 NCT e origine della part. 1076, Foglio 22 NCEU di Porto Empedocle.

Riferito limitatamente a: relativamente a NCT Foglio 22, Part. 1059, 1061

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Certificato di destinazione urbanistica n. 1266** del 09/04/2002. Tale certificato ha scadenza annuale. Se ne prevede il rinnovo prima della vendita dell'immobile.
- **Convenzione di edilizia abitativa convenzionata** ai sensi della Legge 10 del 28/01/1977, del 04/10/2002, a firma del Notaio Fanara, registrata ad Agrigento ai nn.3114 in data 09/10/2002
- **P.E. n. 4752**, per lavori di Costruzione di 24 alloggi di edilizia convenzionata, intestata a Comune di Porto Empedocle - Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica.
- **Concessione Edilizia n. 2821**, rilasciata in data 16/10/2002- n. prot. 11031/2206.
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 694** del 20/07/2005

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione Contrada Inficherna (Piano Lanterna) Via Eolo, Residence Privamera, Palazzina A, s.n.c..
Composto da n. 5 vani, un wc e due ripostigli, uno dei quali di nuova realizzazione. posto al piano sesto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **130,28**. L'immobile risulta essere caratterizzato da una prestazione energetica in classe G, così come riportato nell'APE n. 289872
Identificato al NCEU di Porto Empedocle foglio 22 mappale 1076 subalterno 26, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano 6, - rendita: 272,69, - registrata all'UTE con la scheda n.1

Coerenze:
Ovest: Part. 1076, sub. 25
Est: Part. 1076, sub. 50
Sud: Part. 1076, sub. 1
Nord: Altra ditta
L'edificio è stato costruito nel tra il 2002 ed il 2004
L'unità immobiliare è identificata con il numero: palazzina A, interno 12, ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanistico Variante al Piano Regolatore Generale (PRGV) vigente: in forza di delibera n. 267/1984 del 13/08/1984 l'immobile è identificato nella zona C/2 "a" destinata ad "Abitazioni di iniziativa privata"

Destinazione	Parametro	Valore	Coeff. di equival.	Parametro	Val. equivalente
Salone	Sup. commerciale	37,26	1,00	Sup. equivalente	37,26
Cucina	Sup. commerciale	23,16	1,00	Sup. equivalente	23,16
Ripostiglio	Sup. commerciale	1,28	1,00	Sup. equivalente	1,28
Servizi igienici (WC)	Sup. commerciale	9,04	1,00	Sup. equivalente	9,04
Camera	Sup. commerciale	16,34	1,00	Sup. equivalente	16,34
Ripostiglio	Sup. commerciale	2,71	1,00	Sup. equivalente	2,71
Disimpegno	Sup. commerciale	4,43	1,00	Sup. equivalente	4,43
Camera	Sup. commerciale	18,22	1,00	Sup. equivalente	18,22
Balcone aperto	Sup. commerciale	10,28	0,25	Sup. equivalente	2,57
Balcone aperto	Sup. commerciale	7,56	0,25	Sup. equivalente	1,89
Totale	Sup. commerciale	**130,28**		**Sup. equivalente**	**116,90**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Strutture verticali: materiale: c.a.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Travi: materiale: c.a.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. e marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Balconi: materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: n.2 balconi con copertura in piastrelle di gres porcellanato e soglie in marmo. Inferriata parziale e muretti con soglie superiori in cotto..

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
Note: la finestra del locale wc deve essere ripristinata a porta finestra su, come da planimetria catastale, essendo la stessa su affaccio pubblico.
Riferito limitatamente a: 3 finestre.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
Note: l'elemento va ripristinato alla dimensione di finestra, come da planimetria catastale, essendo su affaccio pubblico
Riferito limitatamente a: 1 porta finestra.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: 1 finestra.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: 1 porta finestra.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: 1 porta finestra.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: n. 7 porte.

Manto di copertura: materiale: tegole canadesi.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione: cancello di accesso al parcheggio interno al residence e ai box auto.

Pareti esterne: materiale: muratura di laterizi di cm 30 (conformi legge ex 373), coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: riferito al parcheggio a servizio del residence.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: cucina, ripostiglio annesso a cucina e locale wc.

Pavim. Interna: materiale: parquet incollato, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: intero appartamento ad eccezione di cucina, ripostiglio annesso a cucina e locale wc.

Plafoni: materiale: stucco spatolato, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: presenti in soggiorno e camera da letto.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: intonaco di cemento, condizioni: ottime.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: rivestimento dei muri prospicienti i sanitari a differenti altezze in piastrelle di gres porcellanato.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: riferito all'unità immobiliare.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Infissi interni: tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
Note: questa separa la cucina dal locale ripostiglio ad essa annesso
Riferito limitatamente a: n. 1 porte.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: condizionatore, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: n. 1 unità.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, a norma, corredato di DICO di impianto elettrico del 28/10/2004

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione con autoclave, a norma, corredato di DICO di impianto idrico/sanitario del 27/10/2004

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, a norma, corredato di DICO di impianto di riscaldamento a gas, del 29/10/2004

Accessori: ***Nessuno***

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativa, basata sui valori medi provenienti dalle fonti d'informazione elencate di seguito.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
Agenzie immobiliari e mercuriali della provincia di Agrigento (Porto Empedocle, Agrigento, Favara, Realmonte)
Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Oltre ai coefficienti in precedenza utilizzati, l'immobile è valutato anche in funzione della sua età, dello stato di conservazione, della qualifica. La costruzione di tipo medio residenziale è recente ed in uno stato di conservazione ottimo, l'u.i.u si trova all'ultimo piano . È dotato di parcheggio condominiale di media capacità. Il complesso è protetto da recinzione. Utilizzando gli opportuni coefficienti di equivalenza che, moltiplicati danno il valore: **0,96**

Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:

923 €/mq

Superficie commerciale equivalente **116,90 mq**

- Valore corpo: **€ 103.582,75**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 103.600,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 103.600,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	130,28	**€ 103.600,00**	**€ 103.600,00**

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: **€ 0,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 4.000,00**
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, arrotondato: **€ 99.600,00**

Relazione lotto 001 creata in data 16/11/2015
Codice documento: E002-14-000190-001

Beni in Porto Empedocle (Agrigento) Via Eolo, Residence Privamera, Palazzina A, s.n.c.
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento risulta idonea all'inequivoca individuazione del bene:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione Contrada Inficherna (Piano Lanterna) Via Eolo, Residence Primavera, Palazzina A, s.n.c..

Composto da un box auto posto al piano terra (seminterrato), che sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **15**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a NCEU di Porto Empedocle foglio 22 mappale 1076 subalterno 4, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 15mq, composto da vani 1, posto al piano T, - rendita: 83,67, - registrata all'UTE con la scheda n.1

Coerenze:
Ovest: Part. 1076, sub. 3
Est: Part. 1076, sub. 5
Sud: Part. 1076, sub. 1
Nord: Part. 1076, sub. 13

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi della zona:	farmacie (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Realmonte, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi (zona balneare), Marinella (zona balneare), San Leone (zona balneare), Torre Salsa (Riserva Naturalistica WWF), le attrazioni storiche presenti sono: Parco Archeologico della Valle dei Templi, Museo Archeologico di Agrigento, Casa Natale di Luigi Pirandello.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (150), porto (1), autostrada (70), ferrovia (10), superstrada (2), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "**A**" in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La relazione notarile è stata esaminata e si è accertata, mediante indagini catastale ed ipotecaria, la completezza dell storia del domino nel ventennio antecedente la data del pignoramento. Dall'analisi dei vincoli e degli oneri giuridici a carico dell'immobile di cui al lotto 2 si è riscontrato:

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo n. 1207 per la piena proprietà - Atto notaio Fanara del 11/07/2003, durata anni 15 a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., contro "B",** a firma di Notaio Fanara in data 10/03/2005 ai nn. 19798 in data 15/07/2005 ai nn. 1441/17470

- importo ipoteca: 2565756,00
- importo capitale: 1282878,00

Annotazione di frazionamento in quota n. 1441/17470 del 15/07/2005, da cui si evince

che sugli immobili oggetto della procedura grava la quota di mutuo di € 142542,00 di cui 71271 per sorte capitale..
Riferito limitatamente a: Foglio 22, part. 1059, 1061 NCT, successivamente unificate nella 1076 NCEU di Porto Empedocle

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo n.1208 per la piena proprietà - Atto notaio Fanara del 11/07/2003, durata anni 15 a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A., contro "B",** a firma di Notaio Fanara in data 10/03/2005 ai nn. 19798, in data 15/07/2005 ai nn. 1443/17472

- importo ipoteca: 2565756,00
- importo capitale: 1282878,00

Annotazione - Restrizione di Beni.
Riferito limitatamente a: Foglio 22, part. 1059, 1061 NCT, successivamente unificate nella 1076 NCEU di Porto Empedocle

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella del 22/07/2011 a favore di **BANCA SELLA S.P.A., contro "A",** a firma di Tribunale di Biella in data 22/07/2011 ai nn. 794 in data 27/09/2011 ai nn. 2307/20402

- importo ipoteca: 120000,00
- importo capitale: 86675,69

Riferito limitatamente a: Foglio 22, part. 1076, sub 4 e 26 NCEU Porto Empedocle

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da Atto Giudiziario n. 4535/2014 a favore di Banca Sella S.p.a. contro "**A**" con atto trascritto a Agrigento in data 11/09/2014 ai nn. 12550/16065.
Riferito limitatamente a: Foglio 22, part. 1076, sub 4 e 26 NCEU Porto Empedocle

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:
Il certificato di destinazione urbanistica n. 1266 del 09/04/2002, ai sensi del PRGV/82, definisce il terreno in località "Contrada Inficherna", Foglio 22, part. 1059, 1061 ricadente in zona C2/a destinata ad "Abitazioni di Iniziativa Privata".
Parametri urbanistici:

- (Indice di isolato) I_i= 2,5 mc/mq
- (Superficie percentuale per attrezzature) SA% = 45% della superficie del sub isolato o isolato
- Numero dei piani max: piano terra oltre 5 piani
- Altezza max. 20,50 m

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna***

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:
"**A**" proprietario dal 27/05/2005 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fanara in data 27/05/2005, trascritto a Agrigento in data 17/06/2005 ai nn. 9772.
L'atto di compravendita include il passaggio del gravame ipotecario e l'obbligo, per il nuovo proprietario, di estinguere l'ipoteca volontaria n. 1207 del 15/07/2003 a favore del Banco di Sicilia S.p.a.
Riferito limitatamente a: relativamente a NCEU di Porto Empedocle Foglio 22, Part. 1076, sub 4 e sub 26

6.2 Precedenti proprietari:

"C" e **"D"** per la quota di ½ ciascuno, proprietari del terreno da data antecedente il ventennio al 18/04/2002, in forza di atto di compravendita a firma di Notar Faravino in data 22/12/1973 ai nn. 227434, registrato a U.R. di Agrigento in data 28/12/1973 ai nn. 9326.
In seguito a frazionamenti della particella originaria sono presenti note di trascrizione:
- n. 257971.1/2001, in atti dal 12/11/2001, con soppressione della part. 167, Foglio 22 NCT e origine della part. 1052, Foglio 22 NCT.
- n. 293148.1/2001, in atti dal 13/12/2001, con soppressione della part. 1052, Foglio 22 NCT e origine delle part. 1059, 1060, Foglio 22 NCT.
- n. 818.1/2002, in atti dal 04/04/2002, con soppressione della part. 1060, Foglio 22 NCT e origine della part. 1061, Foglio 22 NCT.

Riferito limitatamente a: relativamente a NCT Foglio 22, Part. 167

"B", proprietario del terreno e, successivamente dell'immobile, dal 18/04/2002 al 27/05/2005. in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fanara, in data 18/04/2002, trascritto a Agrigento in data 04/05/2002 ai nn. 6951.
In seguito a frazionamenti della particella originaria sono presenti note di trascrizione:
- n. 56275.1/2004, in atti dal 05/04/2004, con soppressione delle part. 1059, 1061 Foglio 22 NCT e origine della part. 1076, Foglio 22 NCT.

In seguito ad accatastamento di fabbricato urbano (variazione per costituzione) è presente la nota di trascrizione:
- n. 1428.1/2004, in atti dal 15/06/2004, con unificazione delle part. 1076 Foglio 22 NCT e origine della part. 1076, Foglio 22 NCEU di Porto Empedocle.

Riferito limitatamente a: relativamente a NCT Foglio 22, Part. 1059, 1061

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Certificato di destinazione urbanistica n. 1266** del 09/04/2002. Tale certificato ha scadenza annuale. Se ne prevede il rinnovo prima della vendita dell'immobile.
- **Convenzione di edilizia abitativa convenzionata** ai sensi della Legge 10 del 28/01/1977, del 04/10/2002, a firma del Notaio Fanara, registrata ad Agrigento ai nn.3114 in data 09/10/2002
- **P.E. n. 4752**, per lavori di Costruzione di 24 alloggi di edilizia convenzionata, intestata a Comune di Porto Empedocle - Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica.
- **Concessione Edilizia n. 2821**, rilasciata in data 16/10/2002- n. prot. 11031/2206.
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 694** del 20/07/2005

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione Contrada Inficherna (Piano Lanterna) Via Eolo, Residence Privamera, Palazzina A, s.n.c..

Composto da un box auto posto al piano terra (seminterrato), sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **15**

Identificato al NCEU di Porto Empedocle foglio 22 mappale 1076 subalterno 4, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 15mq, composto da vani 1, posto al piano T, - rendita: 83,67, - registrata all'UTE con la scheda n.1

Coerenze: Ovest: Part. 1076, sub. 3
Est: Part. 1076, sub. 5
Sud: Part. 1076, sub. 1
Nord: Part. 1076, sub. 13

L'edificio è stato costruito nel tra il 2002 ed il 2004.
L'unità immobiliare è identificata come secondo box sulla sinistra a partire dal portoncino d'ingresso della palazzina A, ha un'altezza interna di circa 2,65 m.

Destinazione urbanistica:
Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera n. 267/1984 del 13/08/1984 l'immobile è identificato nella zona C/2 "a" destinata ad "Abitazioni di iniziativa privata"

Destinazione	Parametro	Valore	Coeff. di equival.	Parametro	Val. equivalente
Box auto	Sup. Commerciale	15,00	1,00	Sup. equivalente	15,00
Totale	Sup. Commerciale	**15,00**		**Sup. equivalente**	**15,00**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Strutture verticali: materiale: c.a.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Travi: materiale: misto acciaio-c.a.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.

Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: riferito al parcheggio a servizio del residence.

Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: riferito all'interno del box.

Rivestimento: ubicazione: box, materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: riferito all'interno del box.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente verticale, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: riferito al box.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, a norma, corredato di DICO di impianto elettrico, del 28/10/2004

Accessori: ***Nessuno***

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativa, basata sui valori medi provenienti dalle fonti d'informazione elencate di seguito.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
Agenzie immobiliari e mercuriali della provincia di Agrigento (Porto Empedocle, Agrigento, Favara, Realmonte)
Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Oltre ai coefficienti in precedenza utilizzati, l'immobile è valutato anche in funzione della sua età, dello stato di conservazione, della qualifica. La costruzione di tipo medio residenziale è recente ed in uno stato di conservazione ottimo, l'u.i.u si trova al piano terra. Il complesso è dotato di parcheggio condominiale, protetto da recinzione. Utilizzando gli opportuni coefficienti di equivalenza che, moltiplicati danno il valore: **0,91**

Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente: 796 €/mq

Superficie commerciale equivalente 15 mq

- Valore corpo: **€ 10.865,40**
- Valore complessivo intero: **€ 10.900,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 10.900,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**box singolo**	15	€ 10.900,00	**€ 10.900,00**

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: **€ 0,00**

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, arrotondato: **€ 10.900,00**

Relazione lotto 002 creata in data 04/11/2015
Codice documento: E002-14-000190-002

Favara, 23 Novembre 2015

Il CTU
Dott. Ing. Francesco Castelluccio