
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

IMMOBILIARE VPS s.r.l.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **133/2020 R.G. Es**

Giudice **Dr.ssa Federica BONSANGUE**

**Appartamento per civile abitazione a piano primo,
box e cantinola a piano terra
in AGRIGENTO (fraz. Villaseta) Piazza Don Pino Puglisi n. 4 (pal. B)**

Lotto n. 7

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842
con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36
cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu*

Immobile in Agrigento (fraz. Villaseta) Piazza Don Pino Puglisi n.4 pal. B
Lotto n. 7
F. 98 part.609 sub 28 appartamento al piano primo
part.609 sub 27 box e cantinola a piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di **1000/1000** di **appartamento destinato a civile abitazione** posto al piano primo, di un **box** ed una **cantinola** a piano terra facenti parte di un fabbricato sito in Agrigento Frazione di Villaseta **Piazza Don Pino Puglisi n.4 Pal. B**

L'appartamento al piano primo confina a Nord, a Sud e ad Est con spazio condominiale esterno (bene comune non censibile di cui al sub 1) e ad Ovest con vano scala condominiale ed appartamento censito al sub 29.

Il box e la **cantinola** a piano terra confinano a Nord con box auto censito al sub 26 e disimpegno, a Sud ed Est con spazio condominiale esterno (bene comune non censibile di cui al sub 1) e ad Ovest con cantinola censita al sub 25 e disimpegno.

Gli immobili sono identificati, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Agrigento:

A-1) - al foglio **n. 98 part. 609 sub 28**, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,5 vani, superf. catast. mq 140. Rendita € 486,76, viale Monserrato SN Scala B Piano 1 con dati derivanti da Costituzione del 04/12/2007 Pratica n. AG0429165 in atti dal 04/12/2007 (n. 3017.1/2007) (vedi visura catastale storica in ALL.1)

L'immobile risulta intestato dalla costituzione del 04/12/2007 a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxx) Sede in AGRIGENTO (AG) in proprietà per 1000/1000 a seguito di Costituzione del 04/12/2007 Pratica n. AG0429165 in atti dal 04/12/2007 (n. 3017.1/2007).

A-2) - al foglio **n. 98 part. 609 sub 27**, Categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29,00 Rendita € 164,75 viale Monserrato SN Scala B Piano T con dati derivanti da Costituzione del 04/12/2007 Pratica n. AG0429165 in atti dal 04/12/2007 (n. 3017.1/2007) (vedi visura catastale storica in ALL.2).

L'immobile risulta intestato dalla costituzione del 04/12/2007 a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. (CF xxxxxxxxxxxxxx) Sede in AGRIGENTO (AG) in proprietà per 1000/1000 a seguito di Costituzione del 04/12/2007 Pratica n. AG0429165 in atti dal 04/12/2007 (n. 3017.1/2007).

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, A MENO DELLA INDICAZIONE DELLA VIA CHE DOVRA' RIPORTARE "PIAZZA DON PINO PUGLISI N. 4" INVECE DI VIALE MONSERRATO SN.

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITI DI CUI:

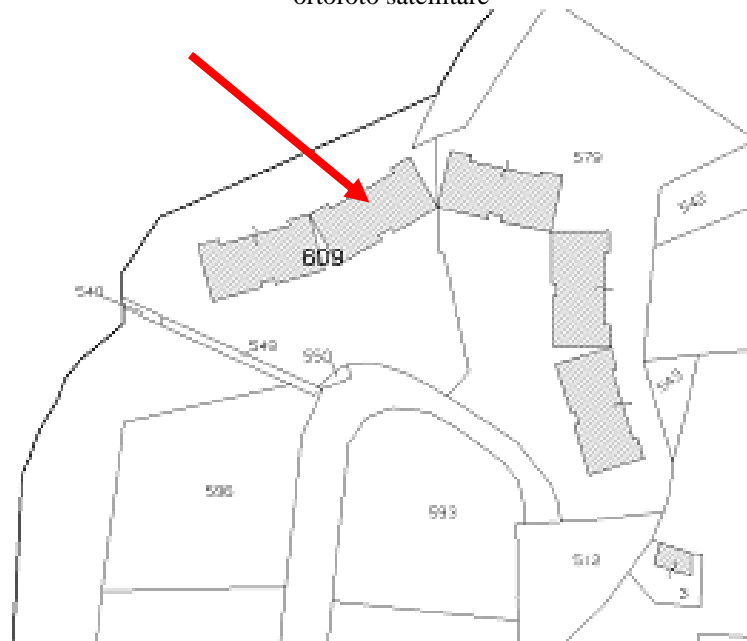
-AL PUNTO A-1) CHE **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 3), COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

-AL PUNTO A-2) **SONO PRESENTI DIFFORMITA'INTERNE REGOLARIZZABILI** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 4) COME E'VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO N.3 IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-2)

SI RILEVA, INOLTRE, LA RISONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 5) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 6) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mappa catastale

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Immobili di cui al punto A

A-1) L'appartamento in questione è posto al piano primo di un immobile a quattro elevazioni fuori terra e sottotetto (Palazzina B civ. n° 4 – v. foto nn.1-2)



Foto n°1 Palazzina B



Foto n°2 Ingresso civ. n. 4

facente parte di un complesso edilizio residenziale “xxxxxxxxxxxxxxxx .” costituita da 5 corpi di fabbrica sito in Agrigento nella frazione di Villaseta in c/da Monserrato nell’odierna Piazza Don Pino Puglisi. (v. foto n. 3 e 4)



Foto n°3 Cannello esterno complesso edilizio



Foto n°4 Complesso edilizio

Dal portone sito al civico n.4 Pal. B si accede all'androne e vano scala condominiale (v. foto n. 5) dotato di ascensore (v. foto n.6) a mezzo dei quali si raggiunge, al piano primo, a destra salendo, l'appartamento in oggetto destinato a civile abitazione.



Foto n° 5 Androne Condominiale



Foto n° 6 Ascensore

Lo stesso è costituito da un grande ingresso-salone (v. foto n.7), cucina (v. foto n. 8)



Foto n° 7 Salone

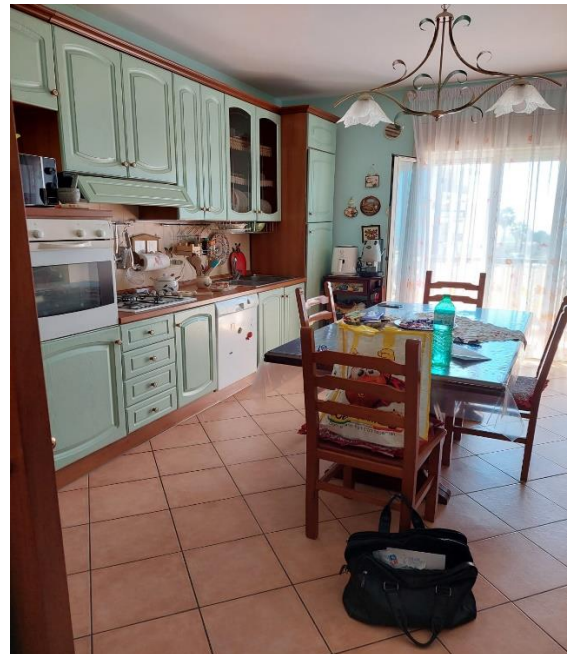


Foto n° 8 Cucina

tre vani letto (v. foto nn.9-10-11)



Foto n° 9 Letto principale



Foto n° 10 Vano letto



Foto n° 11 Vano letto

due bagni (v.foto nn. 12-13), un disimpegno (v.foto n.14) ed un ripostiglio.



Foto n° 12 Bagno



Foto n° 13 Bagno



Foto n° 14 Disimpegno

Nei lati sud e nord sono presenti due ampi balconi.

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo medio con pavimento in gres ceramico e pareti e soffitti gessati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro doppio, mentre quelli interni sono in legno di media fattura. La porta di ingresso è del tipo blindata (v. foto n. 15)

Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico ed idrico di tipo ordinario, impianto di riscaldamento con radiatori alimentato da caldaia a gas metano (v. foto nn.16).



Foto n° 15 Porta ingresso

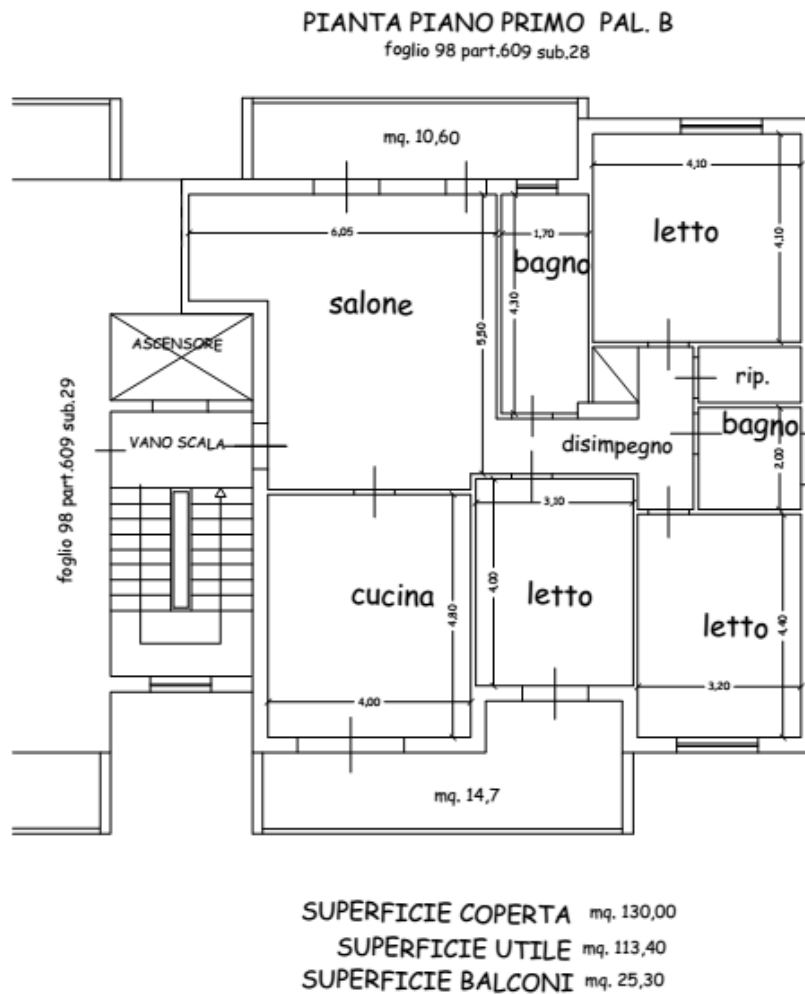


Foto n° 16 Caldaia a metano

La superficie utile netta dell'appartamento è pari a mq 113,40 e quella dei balconi a mq 25,30. l'altezza netta è pari a ml 2.70.

La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 137,59**.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all 7 e sotto riportata in formato ridotto.



Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione censita al **sub 28**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia in data 11/07/2022, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica C. (v.All.8)

- **A-2)** Il box e la cantinola posti a piano terra utilizzabili come pertinenza dell'appartamento di cui al punto A-1) sono censiti in catasto al **sub n. 27**. Il box auto ha accesso dal cortile antistante a mezzo serranda metallica basculante (v. foto 17) e da disimpegno condominiale interno a mezzo porta in legno (v. foto n.18)

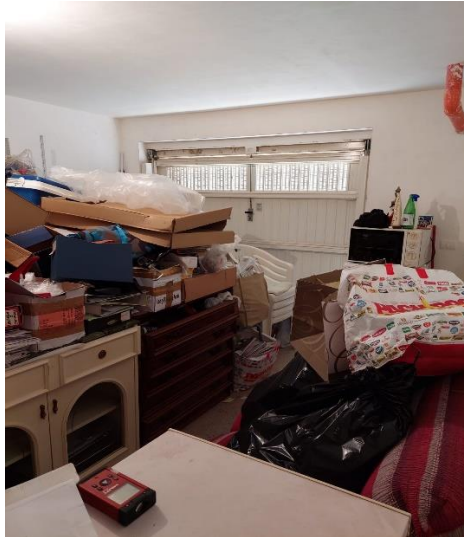


Foto n° 17 Serranda accesso box auto



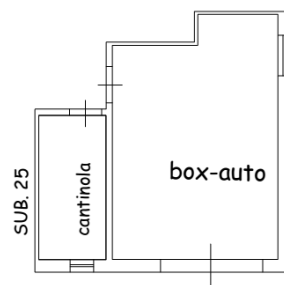
Foto n° 18 Porte di accesso box e cantinola

E' costituito da un unico vano di forma rettangolare (con risega d'ingresso) largo ml 4,10 e lungo ml 5,70. Ha pavimento in quadrelle di cemento e scaglie di marmo, pareti e soffitti rifiniti con intonaco in gesso. La cantinola, con accesso dal disimpegno condominiale, è un vano di forma rettangolare di dimensioni ml 3,55x1,65 con pavimento in quadrelle di cemento e scaglie di marmo e pareti e soffitti rifiniti con intonaco in gesso.

La superficie utile netta complessiva è pari a mq 28,90 e l'altezza netta è pari a ml 2.50.

La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 34,50**. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 9.

PIANTA PIANO TERRA PAL. B ^s
foglio 98 part.609 sub.27



SUPERFICIE COPERTA mq.34,5
SUPERFICIE UTILE mq. 28,9

N.B. I cespiti oggetto del presente lotto usufruiscono di dotazioni condominiali costituiti dallo spazio esterno condominiale asfaltato comune ai 5 fabbricati costituenti la Cooperativa Edilizia e dal sottotetto comune ad ogni palazzina nel quale sono ubicate le vasche di ricezione acqua.

CARATTERISTICHE IMMOBILI APPARTAMENTO SUB 28

- fondazioni* tipologia: in opere in c.a. condizioni: sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
- Strutture verticali:* materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Solai* tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura:* tipologia: a tetto, condizioni sufficienti
- Scale:* interna. tipologia: a due rampe materiale: c.a., ubicazione: interna al fabbricato, servoscala: assente, condizioni: buone.
- Ascensore* ubicazione: interna al fabbricato, condizioni: buone,
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: materiale: alluminio preverniciato, protezione: avvolgibili in plastica --, tipologia vetro doppio condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: anta singola materiale: legno media fattura. Condizioni: sufficienti
- Pareti esterne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: gres ceramico. condizioni: sufficienti.
- Pareti interne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
- Impianti:
- Citofonico:* tipologia: sottotraccia
- Elettrico:* tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: a norma.
- Fognatura:* Allacciato alla rete comunale condizioni: sufficienti, conformità: ----
- Idrico:* Allacciato alla rete comunale. condizioni: sufficienti, conformità: ----
- Termico:* Riscaldamento con radiatori – alimentazione: caldaia a gas metano - condizioni: sufficienti
- Allarme:* ---
- Altri impianti*
- Dotazioni cond.* Spazio esterno condominiale destinato a parcheggio e sottotetto comune destinato a locale vasche. Si rileva che lo spazio esterno condominiale adibito a parcheggio antistante il fabbricato ha subito dei notevoli cedimenti rispetto alla quota dello stesso (v. foto n.19) creando disagi nell'accesso al portone di ingresso ed al box/auto in questione oltre che una impossibilità di completa fruizione di parte del parcheggio



Foto n. 19

- Caratteristiche della zona:* Periferica, mediamente qualificata con edilizia preminente residenziale.
- Servizi zona:* Sono presenti tutti i tipi di servizi anche se non nelle immediate vicinanze.

BOX – CANTINOLA SUB 27

Fondazioni: tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare

Strutture materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti

Verticali: Note: per quanto è stato possibile accertare

Solai: tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.

Note: per quanto è stato possibile accertare

Copertura: tipologia: a tetto condizioni sufficienti

Scale: ---

Infissi esterni: tipologia: materiale: ferro - condizioni: sufficienti.

L'accesso al box, come detto nelle "caratteristiche immobili del sub 28, può avvenire solo a mezzo apposita rampa (fissa o mobile) a causa della differenza di quota tra lo spazio esterno ed il marciapiede (v.foto n.19)

Infissi interni: legno - condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile , condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: quadrelle cemento e scaglie. condizioni: sufficienti.

Pareti interne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso, condizioni: medie.

Impianti: Elettrico.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A-1) - foglio **n. 98 part. 609 sub 28**, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,5 vani, superf. catast. mq 140. Rendita € 486,76, viale Monserrato SN Scala B Piano 1 con dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie con costituzione del 04/12/2007 Pratica n. AG0429165 in atti dal 04/12/2007 (n. 3017.1/2007) (vedi visura catastale storica in ALL.1)
L'immobile risulta intestato dal 04/12/2007 (dall'origine) a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Sede in AGRIGENTO cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da COSTITUZIONE del 04/12/2007 Pratica n. AG0429165 in atti dal 04/12/2007 COSTITUZIONE (n. 3017.1/2007).

A-2) - al foglio **n. 98 part. 609 sub 27**, Categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29,00 Rendita € 164,75 viale Monserrato SN Scala B Piano T con dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie (n. 3017.1/2007) (vedi visura catastale storica in ALL.2). L'immobile risulta intestato dalla costituzione del 04/12/2007 a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) Sede in AGRIGENTO (AG) in proprietà per 1000/1000 a seguito di Costituzione del 04/12/2007 Pratica n. AG0429165 in atti dal 04/12/2007 (n. 3017.1/2007).

SI PRECISA IN RELAZIONE AI CESPITI DI CUI :

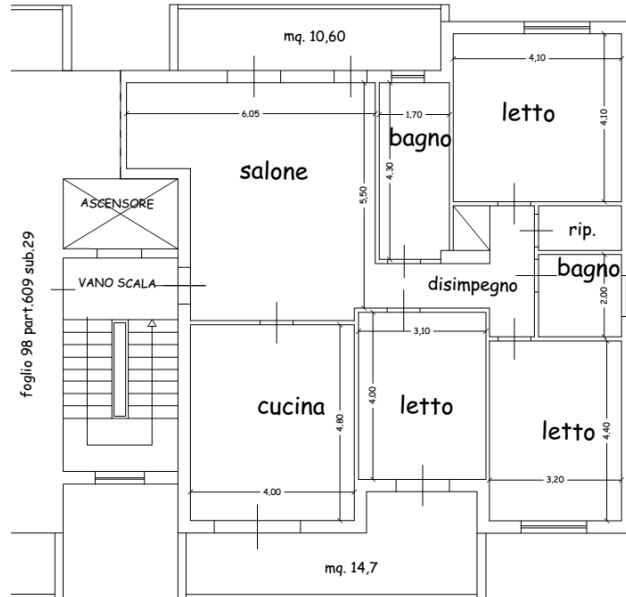
-AL PUNTO **A-1)** CHE **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 3) COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE IN ALLEGATO 10 E SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

-AL PUNTO **A-2)** CHE **SONO PRESENTI DIFFORMITA'** INTERNE ELIMINABILI TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 4) COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE IN ALLEGATO 11, SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-2)

A-1) APPARTAMENTO P. 1° PER CIVILE ABITAZIONE PART. 609 SUB 28

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO PRIMO PAL. B
foglio 98 part.609 sub.28

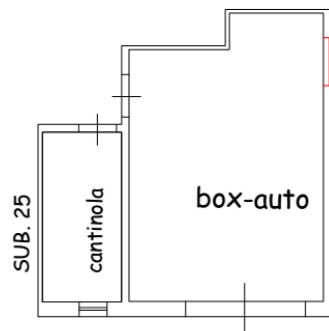


N.B. NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

A-2) BOX/CANTINOLA P.T. PART. 609 SUB 27

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE EVENTUALI DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO TERRA PAL. B
foglio 98 part.609 sub.27



N.B. DIFFORMITA' FINESTRA ALTA LATERALE

4. STATO DI POSSESSO:

I cespiti di cui al punto A) risultano nella piena disponibilità e nel possesso del Sig. xxxxxxxxxxxxxx nato ad Agrigento il xxxxxxxxxxxxxx ed ivi residente in Piazza Calogero Gagliano n.4 (v. Documento di riconoscimento in all 12) nella qualità di socio assegnatario dell'immobile giusto provvedimento dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità del 16/07/2008 e seguenti.

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento destinato a civile abitazione** posto al piano primo, di un box e cantinola a piano terra facenti parte di un fabbricato sito in Agrigento frazione di Villaseta **Piazza Don Pino Puglisi n.4 (Palazzina B)**.

L'appartamento è costituito da un grande ingresso-salone, cucina, tre vani letto, due bagni un piccolo ripostiglio ed un disimpegno, confina a Nord, a Sud e ad Est con spazio condominiale esterno (bene comune non censibile di cui al sub 1) e ad Ovest con vano scala condominiale ed appartamento censito al sub 29.

E' censito in catasto del Comune di Agrigento al foglio **n. 98 part. 609 sub 28**, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,5 vani, super. cat. mq 140. Rendita € 486,76, viale Monserrato SN Scala B Piano 1. Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale. E' stato realizzato con concessione edilizia n. **143/99** e successive n. **46/05** e **57/08** rispetto alla quale non presenta difformità. La superficie vendibile è pari a **mq 137,59**.

I locali **box-cantinola**, utilizzabili come pertinenze dell'appartamento, si trovano al piano terra e sono costituiti da due vani, di cui uno con accesso sia dall'esterno che dall'interno dell'androne condominiale e l'altro con accesso solo dall'interno. Confinano a Nord con box auto censito al sub 26 e disimpegno, a Sud ed Est con spazio condominiale esterno (bene comune non censibile di cui al sub 1) e ad Ovest con cantinola censita al sub 25 e disimpegno.

Sono censiti in catasto del Comune di Agrigento al foglio **n. 98 part. 609 sub 27**, Categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29,00 Rendita € 164,75 viale Monserrato SN Scala B Piano T.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale a meno di una minima difformità regolarizzabile.

E' stato realizzato con Concessione Edilizia n. **143/99** del 22.11.1999, successiva C.E. n. **46/05** del 27/05/2005 in variante ed ancora successiva Concessione Edilizia n. **57/08** del 05/05/2008 rispetto alla quale presenta una minima difformità regolarizzabile. La superficie vendibile è pari a **mq 34,50**.

PREZZO BASE LOTTO UNICO

€ 97.397,93

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

- L'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà, nella quota di 1000/1000 di: xxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxx) Sede in AGRIGENTO (AG) costituito da:

Appartamento per civile abitazione censito in catasto del Comune di Agrigento al foglio n. 98 part. 609 sub 28, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,5 vani, superf. catast. mq 140. Rendita € 486,76, viale Monserrato SN Scala B Piano 1.

Box e cantinola censiti al Catasto del Comune di Agrigento al foglio n. 98 part. 609 sub 27, Categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29,00 Rendita € 164,75 viale Monserrato SN Scala B Piano T.

È di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxx) Sede in AGRIGENTO (AG) per averlo costruito giusta Concessione Edilizia n. 143/1999 del 22/11/1999 trascritta in Agrigento in data 02/12/1999 al Registro generale n. 20891 e reg. Part. N. 18384 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'immobile è stato realizzato su terreno di proprietà della suddetta Cooperativa giusto atto di acquisto del 10/05/1999 in Notaio Silvio Scaglia in Agrigento (v. all. 13) registrato in Agrigento il 28/05/1999 al n. 001780 e trascritto in Agrigento in data 02/12/1999 al Registro generale n. 9507 e reg. Part. N. 8317.

Con tale atto il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx nella qualità di rappresentante legale della xxxxxxxxxxxxxxxx acquistava da potere della "xxxxxxxxxxx" con sede in Agrigento il terreno edificabile sito in Agrigento Contrada Monserrato esteso are 72.85 censito in catasto del Comune di Agrigento al F. n. 98 part. 539-(ex 510/a) -541(ex513/a) -547 (ex514/c) – 548 (ex518/a) facente parte del Piano di lottizzazione "xxxxxxxxxxxxx" approvato con la convenzione al rogito del 07/03/1997 del Notaio Silvio Scaglia repert. N. 18995 racc. n. 7551, (v. all. 14) trascritto in Agrigento il 03/04/1997 ai nn. 5330/4790.

7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato ipocatastale prodotto dal creditore precedente si evince che non risultano trascrizioni pregiudizievoli.

Si rileva, però, che in atto risulta un contenzioso tra la xxxxxxxxxxxxxxxx e la ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per problematiche inerenti l'ubicazione della Palazzina A (procedimento n. 3933/2007 R.G.) per il quale è stata emessa ordinanza da parte del Tribunale di Agrigento del 30.05.2012 (All. 15).

2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura:

Risulta dichiarazione di vincolo del 29/09/1999 a favore del Comune di Agrigento registrata in Agrigento il 04/10/1999 (all. 16), trascritta in Agrigento il 27/10/1999 Reg.Gen.n.18800 Reg.part.n. 16529 dell'intero terreno di sedime della Cooperativa Edilizia al servizio dei fabbricati e per spazio destinato a parcheggio.

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna

4) Pesi o limitazioni d'uso: Nessuno

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: Nessuna

B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dal certificato ipocatastale agli atti si rileva:

1) Iscrizioni ipotecarie:

- **Iscrizione n. 15294/2945 del 23/06/2004** ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione con sede a Palermo cod.fisc. n. 00549700821, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Agrigento cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxx. Capitale € 991.597,25 Ipoteca € 1.983.194,50 durata 25 anni sul terreno di sedime dei fabbricati della Cooperativa.

Iscrizione n. 28132/6620 del 23/10/2007 ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione con sede a Palermo cod.fisc. n. 00549700821, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Agrigento cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxx. Capitale € 124.195,91 Ipoteca € 248.391,82 sul terreno di sedime dei fabbricati della Cooperativa.

2) Trascrizioni:

Pignoramento:

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 513 registro particolare n. 465 del 13/01/2021** a favore di Fondo di Immobiliare VPS S.R.L. con sede in Agrigento codice fiscale 02186740847, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Agrigento cod.fisc. xxxxxxxxxxxxxxx sugli immobili del presente lotto e su tutti gli altri della presente Esecuzione immobiliare.

Pignoramento derivante da Sentenza n. 1355/2020 emessa dalla Corte d'Appello di Palermo il 31/07/2020.

- Altre trascrizioni: -----

3) Difformità urbanistico edilizie:

In relazione al sub 28 non sono presenti difformità urbanistiche.

In relazione al sub 27 è presente una difformità urbanistico-edilizia consistente nella presenza di una finestra alta nella parete laterale rispetto a quanto autorizzato (vedi in esteso al punto 10 della presente)

Costi previsti per regolarizzazione € **1.800,00**.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difformità catastali:

In relazione al sub 28 non sono presenti difformità catastali.

In relazione al sub 27 è presente una difformità catastale consistente nella presenza di una finestra alta nella parete laterale (come espressamente indicato al punto 3). Necessita, inoltre, effettuare la rettifica toponomastica con modifica della via che dovrà riportare "Piazza Don Pino Puglisi n.4 invece che Via Monserrato s.n..

Costi previsti per regolarizzazione € **700,00**.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico.**

9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale.**

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 19/01/2022 all'U.T.C. di Agrigento apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n. 17).

Si è riscontrato che:

- 1) Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte è stato realizzato giusto rilascio di Concessione Edilizia n. **143/99** del 22.11.1999 (v. all. 18) rilasciata al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nella qualità di presidente della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Tale C.E. relativa alla costruzione di n. 5 fabbricati facenti parte della Cooperativa Edilizia veniva prorogata, su richiesta della ditta, fino a tutto il 12/09/2006.
- 2) Successivamente veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. **46/05** del 27/05/2005 (v.all. 19) in variante alla C.E. n.143/99.
- 3) In seguito veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. **57/08** del 05/05/2008 (v.all. 20) in variante alla C.E. n.143/99 ed alla successiva variante n. 46/05.
- 4) In data 28/10/2009 con nota prot. n. 7029 (all. 21) il Comune di Agrigento certificava che i lavori di costruzione dei Corpi A (oggetto del presente lotto) e B sono stati ultimati in data 22/11/2007.
- 5) I calcoli strutturali del fabbricato in questione venivano autorizzati dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento ai sensi dell'art.4 L. 1086/71 e L. 64/74 con Autorizzazione n. 44685 del 24/08/2001.
- 6) In data 05/09/2005 veniva depositata all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento la relazione a strutture ultimate ai sensi dell'art.6 L. 1086/71 (v. All. n. 22)
- 7) In data 29/05/2006 veniva depositato all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento il collaudo statico ai sensi dell'art.7 L. 1086/71 (v. All. n. 23)
- 8) In data 17/12/2007 veniva rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento il certificato di conformità ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 (v. All. n. 24)
- 9) Successivamente, veniva richiesto il certificato di agibilità/abitabilità per i Corpi A e B ma lo stesso non veniva rilasciato ritenendo il procedimento tecnico/amministrativo sospeso fino alla risoluzione di un contenzioso tra la Cooperativa e la ditta Scirè (v. All.25) di cui al punto 7. A della presente.

Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia n. 57/08 relativi all' appartamento (v. All. 26), al box e cantinola in oggetto (v. All.27) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- In relazione all'appartamento a piano primo censito in catasto al sub 28 non si rilevano difformità come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 28 sotto riportata in formato ridotto.

- In relazione al box e cantinola a piano terra censito in catasto al sub n. 27 si rileva invece una difformità minima relativa alla presenza di una finestra alta nella parete laterale come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 29 sotto riportata in formato ridotto.

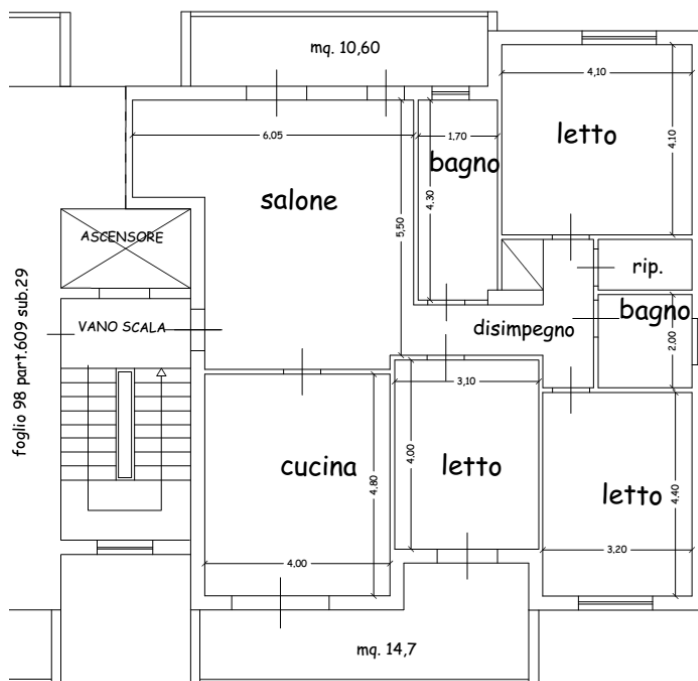
Pertanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, dovrà essere presentata:

-per il box e cantinola di cui al sub 27 una pratica CILA in sanatoria per regolarizzare l'apertura.

Tenuto conto degli oneri da versare a titolo di oblazione, degli oneri amministrativi e delle spese tecniche si stima un importo complessivo per la regolarizzazione pari ad **€ 1.800,00.**

A-1) APPARTAMENTO P. 1° PER CIVILE ABITAZIONE PART. 609 SUB 28
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO
ALLA C.E. N. 57/2008

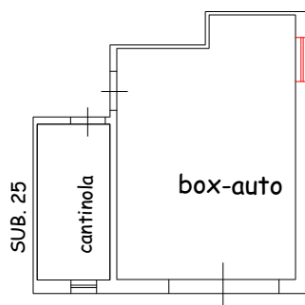
PIANTA PIANO PRIMO PAL. B
foglio 98 part.609 sub.28



NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

A-2) BOX-CANTINOLA P.T. PART. 609 SUB 27
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO
ALLA C.E. N. 57/2008

PIANTA PIANO TERRA PAL. B
foglio 98 part.609 sub.27



DIFFORMITA' RISCONTRATA

11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Altre informazioni utili per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00;
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----

Eventuali cause in corso: Vedi punto 7. A)

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A-1) Appartamento a piano primo F.98 part 609 sub 28

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Appartamento	mq	130,00	1	130,00
Balconi	mq	25,30	0,30	<u>7,59</u>
Superficie vendibile				137,59

A-2) Box/cantinola a piano terra F.98 part 609 sub 27

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Box-cantinola	mq	34,50	1	<u>34,50</u>
Superficie vendibile				34,50

12.4 Valutazione immobile A Lotto Unico

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

A-1) Appartamento a piano primo F.98 part 609 sub 28

A-2) Box/cantinola a piano terra F.98 part 609 sub 27

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall' Agenzia delle Entrate**, (Anno 2021 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n. 30). Lo stesso propone per la zona indicata con codice E4 sub-urbana Loc. Monserrato-Villaseta con tipologia edilizia prevalente “abitazioni civili” a destinazione residenziale:

- per tipologie edilizie “**abitazioni civili**” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 750,00 e 950,00. Tenuto conto delle rifiniture e dello stato conservativo medio, della tipologia “Cooperativa Edilizia” e della estrema perifericità dell’immobile si ritiene congruo attribuire allo stesso il valore parametrico minimo tra quelli indicati (ridotto del 2,5% per tenere conto della condizione dello spazio esterno antistante il fabbricato) e cioè pari ad **€/mq 731,25 che si arrotonda ad €/mq 730,00**.

- per tipologie edilizie “**box**” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 360,00 e 540,00. Tenuto conto delle rifiniture e dello stato conservativo medio e dell’utilizzo esclusivo come pertinenza dell’appartamento si ritiene congruo attribuire allo stesso il valore parametrico minimo tra quelli indicati (ridotto del 15% per tenere conto della condizione dello spazio esterno antistante il fabbricato che impedisce un accesso agevole al box) e cioè pari ad **€/mq 306,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Appartamento part 609 sub 28	mq 137,59	€/mq 730,00	€ 100.440,70
Box-cantinola part. 609 sub 27	mq 34,50	€/mq 306,00	€ 10.557,00
Valore complessivo LOTTO:			€ 110.997,70

- Riduzione del valore

Per assenza di garanzia da vizi occulti

Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata

Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato

€ 11.099,77

- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica

€ 1.800,00

- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale

€ 700,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell’acquirente:

TOTALE RIDUZIONI

€ 13.599,77

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni

Nello stato di fatto in cui si trova

€ 97.397,93

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 97.397,93

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica appartamento F. 98 part 609 sub 28;
- 2) Visura catastale storica box/cantinola F. 98 part 609 sub 27;
- 3) Planimetria catastale appartamento piano primo F. 98 part 609 sub 28;
- 4) Planimetria catastale box/cantinola piano terra F. 98 part 609 sub 27;
- 5) Ortofoto satellitare;
- 6) Mappa catastale;
- 7) Planimetria stato di fatto appartamento sub 28 redatta dal sottoscritto;
- 8) Attestato di prestazione energetica sub 28 del 11/07/2022 inviato al Catasto Energetico Regionale ;
- 9) Planimetria stato di fatto box/cantinola sub 27 redatta dal sottoscritto;
- 10) Planimetria appartamento con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 11) Planimetria box/cantinola con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 12) Documento di riconoscimento dell'occupante sig. xxxxxxxxxxxxxxx;
- 13) Atto di acquisto terreno del 10-05-1999;
- 14) Convenzione del 07/03/1997 Piano di Lottizzazione "xxxxxxxxxxxxxx";
- 15) Ordinanza Tribunale di Agrigento del 30.05.2012;
- 16) Dichiarazione di vincolo del 29/09/1999 a favore del Comune di Agrigento;
- 17) Richiesta atti dello scrivente al Comune di Agrigento;
- 18) Concessione Edilizia n. **143/99** del 22.11.1999;
- 19) Concessione Edilizia in variante n. **46/05** del 27/05/2005;
- 20) Concessione Edilizia n. **57/08** del 05/05/2008;
- 21) Certificazione ultimazione dei lavori del 28/10/2009 nota prot. n. 7029;
- 22) Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento della relazione a strutture ultimate ai sensi dell'art.6 L. 1086/71 del 05/09/2005;
- 23) Deposito all'Ufficio del Genio Civile di Agrigento del Collaudo Statico ai sensi dell'art.7 L. 1086/71 del 29/05/2006;
- 24) Certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Agrigento ai sensi dell'art.28 della L. 64/74 del 17/12/2007;
- 25) Richiesta del certificato di abitabilità/agibilità;
- 26) Planimetria autorizzata sub 28;
- 27) Planimetria autorizzata sub 27;
- 28) Planimetria appartamento con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 29) Planimetria box e cantinola con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 30) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 31) Documentazione fotografica;
- 32) Verbale di sopralluogo.