

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- *ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 120/2017*
- *GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DR.SSA BEATRICE RAGUSA*

## ALLEGATI LOTTO 3

- **ALL. 3.1: RELAZIONE DI STIMA**

L'E.d.G. Industriale del Tribunale  
N. A. 556  
di Agrigento  
Dott. Ing.  
Luigi  
Messina



**BENI IN AGRIGENTO (AGRIGENTO)  
LOTTO 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

**1.1 Quota Proprietà**

Intera proprietà (1000/1000)

**1.2 Tipologia Edilizia**

Negoziò

**1.3 Ubicazione**

Porzione di Piano Terra di un fabbricato condominiale sito in Agrigento (Ag) - Fraz. Villaggio Mosè  
– Via degli Eucalipti – Civico 1.

**1.4 Catasto**

| Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe         | Superficie Catastale | Rendita    |
|---------|--------|------------|------------|-----------|----------------|----------------------|------------|
| Urbano  | 168    | 165        | 14         | C/1       | 3 <sup>^</sup> | mq 103               | € 2.951,55 |

**1.5 Confini**

Confina a nord con terrapieno sottostante il viale Leonardo Sciascia; a sud con vano scala condominiale e con subalterno 15 della medesima particella 265; ad est ed ovest con il subalterno 17, costituito da spazio esterno libero da costruzioni in catasto “Bene comune non censibile” che ad ovest confina a sua volta con la via degli Eucalipti sul quale insiste l’effettivo accesso alla u.i. dal civico 1.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

E’ porzione a nord di piano terra di stabile comune di più elevazioni fuori terra con accesso dalla via degli Eucalipti 1 della Frazione di Villaggio Mosè di Agrigento, in catasto urbano di Agrigento Foglio 168, particella 265 sub 14, categoria C/1. In atto l’unità immobiliare è posta in comunicazione con il subalterno 15 tramite vano porta. Di dimensioni medie al calpestio di 10,40x13,50 ammette distribuzione interna articolata che comunque determina una complessiva superficie convenzionale commerciabile pari a mq 150. In atto i locali si presentano con una prima zona di circa 100 mq, con controsoffitto che determina altezza utile m 3,00 che si apre direttamente sulla via degli Eucalipti, di recentissimo ammodernamento e finiture, destinata ad esposizione e vendita, ed una retrostante porzione, di circa 50,00 mq con altezza utile 3,45 m, che risulta non rifinita, sostanzialmente grezza in pareti e soffitto, ed effettivamente utilizzata quale magazzino/deposito a servizio dell’attività commerciale. Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati grafici e fotografici.

### 3. STATO DI POSSESSO:

L' u.i. costituente il Lotto 3 è in atto nella disponibilità dell'esecutata.

### 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 provvedimenti 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:

Ipoteca volontaria del 18/03/2011 iscritta all'Agenzia del Territorio di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Registro Particolare 863 Registro Generale 5999 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] per i seguenti importi:

- Importo capitale : Euro 220.000,00 (duecentoventimila/00)

- Importo Totale Euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00)

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] trascritto il 12/06/17 all'Agenzia del Territorio di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare

- Registro Particolare 7798 Registro Generale 9267 contro [REDACTED]

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:

L'u.i. staggita è stata edificata abusivamente in assenza di regolari titoli autorizzativi. A seguito della domanda di sanatoria edilizia ex legge n. 47/85 N.0714049410 del 30/09/86, è stata istruita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Agrigento, la Pratica Edilizia N. 5480 che è stata definita ed esitata favorevolmente con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria N. 2522 del 09/07/2009, trascritta ad Agrigento il 23/07/2009 ai nn. 19153 del Reg. Generale e 15081 del Reg. Particolare.

Successivamente al rilascio della detta C.E. in sanatoria si è accertato che è stata presentata al Comune di Agrigento una pratica edilizia (Pratica Pos. N. 546/2010) alla quale ha fatto seguito il rilascio con n. 252 in data 05/07/2010 di Autorizzazione Edilizia a nome [REDACTED] per "Interventi di manutenzione ordinaria relativi a due immobili commerciali ubicati al piano terra via degli Eucalipti". Le ricerche del fascicolo presso l'archivio comunale non hanno dato esito e

pertanto non può aversi riscontro di dettaglio degli interventi assentiti e successivamente effettivamente eseguiti.

L'esame ed il raffronto operato tra lo stato di fatto con il quale si presentano l'u.i. pignorata ed i grafici della C.E. in sanatoria N. 2522/2009 a suo tempo rilasciata hanno fatto emergere modeste difformità così riassumibili: apertura vano porta di comunicazione con diverso subalterno, ovvero opera non comportante aumenti di superfici o di volumi. Detta modifica configura fusione di diverse unità immobiliari non assentibili all'Autorità Comunale a mezzo la citata e rilasciata Autorizzazione edilizia N. 252/2010 e deve pertanto ritenersi non urbanisticamente conforme e regolarizzabile con la presentazione di idonea pratica edilizia (SCIA).

I presumibili costi della regolarizzazione urbanistico/edilizia, secondo i correnti prezzi di mercato, possono indicarsi come da seguente prospetto:

- Costi degli interventi di regolarizzazione urbanistico - edilizia € 2.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Con la regolarizzazione urbanistico/edilizia di fatto si perviene alla sostanziale conformità catastale secondo la planimetria in atti.

### 5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'u.i. è fornita di Attestato di Prestazione Energetica (APE), così come previsto dal 3° comma dell'art. 6 del D.Lgs 192/05, come sostituito dall'art. 6 della legge n. 90 del 3/08/13, redatto dall'E.d.G.

### 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- |     |  |         |
|-----|--|---------|
| 6.1 | Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile<br>In atto non risulta costituito alcun Condominio. | € ----- |
| 6.2 | Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia          | € ----- |
| 6.3 | Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia   | € ----- |

### 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 7.1 Provenienza del bene:

- Con atto rogato in Notaio Francesco D'Angelo di Agrigento [REDACTED] ovvero il signor [REDACTED] aveva acquistato da potere di [REDACTED] un lotto di terreno esteso mq 1550 ricadente in Agrigento Fraz. Vill. Mosè, in catasto terreni di Agrigento al foglio 168, Particella 265 –

Seminativo 2<sup>^</sup>. Acquisto in costanza di matrimonio con l'esecutata [REDACTED] nel periodo transitorio di applicazione della legge 19/05/1975 n. 151 di riforma del diritto di famiglia, alla cui scadenza, in assenza di atti contrari, ai sensi dell'art. 228 della stessa legge, è venuto ad instaurarsi il regime legale della comunione patrimoniale tra i coniugi.

- Successivamente sul citato lotto di terreno è stato abusivamente edificato in proprio fabbricato a più elevazioni fuori terra costituito da diverse unità immobiliari, poi regolarizzato con Concessione Edilizia in sanatoria ex legge n. 47/85, rilasciata dal Comune di Agrigento con N. 2522 in data 09/07/2009 (Pratica Edilizia N. 5480/1986), trascritta il 23/07/2009 ai nn. 19153 del Reg. Gen. e 15081 del Reg. Part., in favore di [REDACTED] [REDACTED] per unità negoziale della quale fa parte il subalterno 4 Categ. C/2, mq 209 dalle cui variazioni deriva il subalterno 13 costituente il Lotto 1 di cui alla presente relazione.
- L'u.i. subalterno 13 particella 265 – Lotto 1 – ha costituito l'attivo ereditario [REDACTED] [REDACTED] dichiarato con una prima Denuncia di successione n. [REDACTED] del Reg. Gen., con la quale il patrimonio ereditario è stato ritenuto devoluto per legge, con il concorso del coniuge superstite, l'esecutata [REDACTED] dell'unica figlia [REDACTED] [REDACTED] tale dichiarazione è stata, successivamente rettificata con nota trascritta [REDACTED] con la quale, in definitiva, la quota di  $\frac{1}{2}$  in testa al de cuius dei su indicati beni immobili veniva devoluta per  $\frac{1}{2}$  al coniuge, che quindi ne acquisiva la complessiva titolarità di  $\frac{3}{4}$ , e, per la rimanente quota, alla figlia, che pertanto ne acquisiva la complessiva titolarità di  $\frac{1}{4}$ .
- Successivamente ancora con Dichiarazione di successione [REDACTED] [REDACTED], successiva alla Certificazione notarile agli atti, veniva denunciata, a rettifica della precedente dichiarazione, la devoluzione dell'eredità [REDACTED] di cui al Verbale di pubblicazione in Notaio Giuseppina Comparato di Agrigento, [REDACTED] [REDACTED] in base alle cui disposizioni, il coniuge del de cuius, ovvero l'esecutata [REDACTED] risulta nominata unica erede e pertanto risulta avere acquisito l'intera titolarità dei beni pignorati.

## 8. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione Edilizia in sanatoria N. 2522 del 09/07/2009, trascritta ad Agrigento il 23/07/2009 ai nn. 19153 del Reg. Generale e 15081 del Reg. Particolare.
- Pratica Pos. N. 546/2010 – Autorizzazione Edilizia n. 252 del 05/07/2010 a nome [REDACTED] [REDACTED] per "Interventi di manutenzione ordinaria relativi a due immobili commerciali ubicati al piano terra via degli Eucalipti".

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1. Criterio di Stima**

Sintetico - comparativo

**9.2. Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie di intermediazione immobiliare di Agrigento; Osservatorio Quotazioni Immobiliari OMI di Agrigento; Siti web specializzati compravendite immobiliari on-line.

**9.3. Valutazione corpi****Lotto 001: Negozio**

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

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

| Destinazione                                | Superficie Equivalente (mq) | Valore Unitario (€/mq) | Valore Complessivo (€) |
|---|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Commerciale                                 | 150,00                      | 1.500,00               | 225.000,00             |
| <b>Valore complessivo lordo dell'intero</b> |                             |                        | <b>327.750,00</b>      |

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

|  |                    |
|--|--------------------|
| • Riduzione percentuale del valore complessivo ex art. 568 c.p.c. valutata pari al 15% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | € 33.750,00        |
| <b>Totale riduzione percentuale</b>  | <b>€ 33.750,00</b> |
| • Spese tecniche complessive di regolarizzazione urbanistica e catastale   | € 2.000,00         |
| • Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente  | nessuno            |
| • Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente   | nessuna            |
| <b>Totale detrazioni</b>   | <b>€ 2.000,00</b>  |
| <b>Totale riduzioni e detrazioni</b>   | <b>€ 35.750,00</b> |

**9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3**

- **VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA IN CIFRA TONDA.** € **189.250,00**  
[Euro centottantanovemiladuecentocinquanta/00]

Agrigento, Agosto 2018

L'Esp. G.  
Ing. Luigi Messina  
Messina



Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Beatrice Ragusa  
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina