

Tecnico incaricato: Geom. Salvatore BUSCEMI

iscritto all'Albo della Provincia di Trapani al N. 1414

iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 344

C.F. BSCSVT67T09C286B - P. Iva 02538290814

Con Studio in Agrigento VIA CALLICRATIDE n° 71

Cellulare: 3288455736

e-mail: tec.salvatore@gmail.com

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RAPPORTO DI STIMA

Procedura esecutiva: N° 180/2017 R.G.E.

Giudice Dr.ssa Beatrice Ragusa

Esecuzione Forzata

promossa da:

Prelios Credit Servicing SpA

nei confronti di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Risposta ai quesiti contenuti nel mandato:

Il fascicolo per il quale si procede è completo di documentazione ex art.567 del codice di procedura civile. Consta, infatti, del certificato notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, con studio professionale in Corleone.

Il certificato notarile ricostruisce, nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, la storia del dominio e quella catastale del cespite (cfr. atti di causa).

Di seguito il sottoscritto C.T.U ha provveduto a produrre l'estratto di mappa catastale aggiornato (cfr. all. 3-17), le relative visure catastali aggiornate (cfr. all. 6-7-16-19-20-21-22) e la planimetria catastale dell'immobile (cfr. all. 2-4-5).

Gli immobili sono stati edificati sulla p.la 971 ente urbano di are 5.20, TIPO MAPPALE del 02/05/2000 protocollo n. 59173 in atti dal 02/05/2000 n. 957.1/1998 (Vedi allegato 16), derivante dalla p.la 258, giusta VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/01/1980 in atti dal 26/11/1999 (n. 2287.900/1980).

Il tutto per consentire una migliore identificazione del bene nonché la sua individuazione all'interno del territorio.

Di seguito, il sottoscritto C.T.U ha inoltrato varie istanze all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Elisabetta AG per il rilascio di eventuale documentazione tecnica (domande di sanatorie, domande di concessioni edilizie e quant'altro), se presente in archivio, relativa il bene oggetto di esecuzione.

L'Ufficio Tecnico Comunale di Trabia dopo vari solleciti effettuati dallo scrivente sia per le vie brevi che per via telematica ha rilasciato al sottoscritto C.T.U. copia della seguente documentazione tecnica:

- copia della concessione edilizia in sanatoria (cfr.all. 12);
- copia autorizzazione (cfr.all. 10);
- copia Agibilità (cfr.all. 11).

**Bene in C.da Merceri, Comune di Santa Elisabetta AG
Foglio 15 - Particelle 971 sub. 1 e sub. 8 (ex sub. 3)**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al laboratorio sito al piano terra, in catasto distinto al Foglio 15 Particelle 971 sub. 1, e al magazzino sito a piano primo in catasto distinto al Foglio 15 Particelle 971 sub. 8 ex sub. 3 (cambio di sub dopo la Docfa variazione della destinazione del 06/12/2019 protocollo n. ag0091203 in atti dal 09/12/2019 unita in corso di definizione a magazzino)

Sia il laboratorio a PT che il magazzino a primo piano, sono completamente rifiniti

Il laboratorio a PT, Foglio 15 Particelle 971 sub 1, è composto da tre locali per la lavorazione e un locale ripostiglio. Si evidenzia che manca la zona bagni, in quanto tale zona fa parte di altro sub. non oggetto della stima.

L'immobile confina con cortile comune denominato in catasto part. 1278 sub.1, con il sub. 8, con il sub. 2, con il sub. 4 e il con il sub. 5.

L'immobile sviluppa una superficie linda complessiva di mq. 516,70

Identificato in catasto:

Comune di Santa Elisabetta (C.da Merceri)

Foglio 15 – Particelle 971 sub. 1 – categoria C/3, classe U, piano T, - rendita: Euro 1.291,14 (vedi allegato 6).

Il magazzino a primo piano, è composto da ingresso, 3 locali di cui uno senza accesso e da un wc con anti-bagno.

L'immobile confina con cortile comune denominato in catasto part. 1278 sub.1, con il sub. 4, e il con il sub. 2.

L'immobile sviluppa una superficie linda complessiva di mq. 126,50.

Identificato in catasto:

Comune di Santa Elisabetta (C.da Merceri)

Foglio 15 – Particelle 971 sub. 8 ex sub. 3 (vedi allegato 7).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: non residenziale, fuori dal centro abitato, ha traffico ordinario con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole al di fuori del centro urbano.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in SANTA ELISABETTA cf. XXXXXXXXXXXX.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4. Iscrizioni:

1. Iscrizione N 12535/3138 del 11/05/2007, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 09/05/2007 notaio Adriana Pizzuto di Cammarata rep. 32943, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN BIAGIO PLATANI SOCIETA' COOPERATIVA con sede in San Biagio Platani Codice fiscale 00098180847 domicilio eletto in San Biagio Platani Corso Umberto I n. 103
Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Santa Elisabetta codice fiscale XXXXXXXXXX, durata 15 anni ipoteca euro 340.000.

4. Pignoramenti:

- 2.. TRASCRIZIONE N. 14414/12207 del 18/09/2017 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 26/08/2017 rep. 2230, a favore di ADIGE SPV SRL con sede in Roma codice fiscale 12888421000
Contro: XXXXXXXXXX in liquidazione con sede in Santa Elisabetta codice fiscale XXXXXXXXXX

4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato costruito abusivamente, risulta presentata istanza di sanatoria legge 47/85 n. 5213 del 30/09/1986, per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 90 del 11/12/1998 (vedi alleg. 12). Inoltre è stata rilasciata autorizzazione n. 14 del 15/07/1999 per il cambio di destinazione d'uso a attività produttiva e commercializzazione alimenti (vedi alleg. 10).

È anche stata rilasciata l'agibilità dell'immobile dal comune di Santa Elisabetta il 20/08/2001 (vedi alleg. 11). Tuttavia in relazione all'agibilità si segnala che non è più valida, in quanto gli scarichi fognari prima allacciati ad un depuratore privato, oggi risultano staccati, risulta quindi scaduta l'autorizzazione allo scarico del 05/06/2003 (vedi alleg. 11), inoltre si precisa che tale autorizzazione è stata rilasciata in virtù di un depuratore che è stato costruito nella particella n. 295 di proprietà di altra ditta utilizzata a seguito di stipula di un comodato d'uso.

L'immobile in oggetto ricade nella zona denominata D (realizzazione di iniziative industriali di carattere non nocivo, con piano particolareggiato approvato unitamente al P.R.G. co D.Dir 75/DRU del 13/02/2002.

2. Conformità catastale:

Dal sopralluogo e dai documenti attestante la regolarità urbanistica è emerso che gli immobili a mezzo raffronto con la documentazione catastale acquisita non risultano conformi dal punto di vista catastale, in particolare:

L'immobile distinto al Foglio 15 Particella 971 sub. 1, trattasi di un grande immobile al piano terra, che ha subito variazione nella distribuzione interna (vedi alleg. 5-14).

Immobile distinto al Foglio 15 Particelle 971 sub. 3 (che diventa sub. 8 dopo la variazione Catastale presentata tramite Docfa) catastalmente risulta in corso di definizione mentre in atto risulta definito (vedi alleg. 4-7),

La situazione ha richiesto una regolarizzazione dal punto di vista catastale e precisamente la presentazione di due pratiche Docfa:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni per l'immobile distinto al Foglio 15 Particelle 971 sub 1 (vedi alleg. 5-14-19-20);
2. Variazione della destinazione d'uso di una u.i.u. da F/4 "unità in corso di definizione" a "magazzino" per l'immobile distinto al Foglio 15 Particelle 971 sub. 3 che dopo la variazione diventa Foglio 15 Particelle 971 sub. 8 (vedi alleg. 4-7-21-22).

5 . ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione ordinaria dell'immobile:	€700,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna

6 . ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta di proprietà di:
XXXXXXXXXXXXXX

Gli immobili sono pervenuti per acquisto con atto del 19/02/2002, notaio Antonino Pusateri di Agrigento, rep. 100024, trascritto il 20/02/2002 ai nn. 3238/2944, dal venditori signori di XXXXXXXXXXXXXXX nata a Santa Elisabetta il XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX. A Miccichè Anna il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili ex p.la 258 era pervenuto in virtù dell'atto di donazione del 17/01/1980 notaio Antonino Pusateri di Aragona rep. 1095 trascritto il 15/02/1980 ai nn. 3061/2802 da potere di XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Santa Elisabetta il XXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato costruito abusivamente, risulta presentata istanza di sanatoria legge 47/85 n. 5213 del 30/09/1986, per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 90 del 11/12/1998 (vedi alleg. 12). Inoltre è stata rilasciata autorizzazione n. 14 del 15/07/1999 per il cambio di destinazione d'uso a attività produttiva e commercializzazione alimenti (vedi alleg. 10).

È stata anche rilasciata l'agibilità dell'immobile dal comune di Santa Elisabetta il 20/08/2001 (vedi alleg. 11). Tuttavia in relazione all'agibilità si segnala che non è più valida in quanto gli scarichi fognari prima allacciati ad un depuratore privato, oggi risultano staccati, risulta quindi scaduta l'autorizzazione allo scarico del 05/06/2003 (vedi alleg. 18), inoltre si precisa che tale autorizzazione è stata rilasciata in virtù di un depuratore che è stato costruito nella particella n. 295 di proprietà di altra ditta utilizzata a seguito di stipula di un comodato d'uso.

L'immobile in oggetto ricade nella zona denominata D (realizzazione di iniziative industriali di carattere non nocivo, con piano particolareggiato approvato unitamente al P.R.G. co D.Dir 75/DRU del 13/02/2002

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LABORATORIO SITO AL PIANO TERRA FOGLIO 15 - PARTICELLA 971 SUB. 1
MAGAZZINO SITO A PIANO PRIMO FOGLIO 15 PARTICELLE 971 SUB. 8 (ex SUB. 3)

Il fabbricato è composto da tre elevazioni fuori terra con struttura in cemento armato, copertura a tetto.

L'immobile oggetto di stima è composto da un laboratorio sito al piano terra in catasto distinto al Foglio 15 Particelle 971 sub 1, e da un magazzino sito a piano primo in catasto distinto al Foglio 15 Particelle 971 sub. 8 (ex sub. 3).

Sia il laboratorio a PT che il magazzino a primo piano, sono completamente rifiniti, all'esterno con intonaco per esterni successivo strato di finitura di intonaco decorativo per esterni, all'interno con intonaco tradizionale e finitura mediante tonachina.

Il **laboratorio a PT**, Foglio 15 Particelle 971 sub 1, è composto da tre locali per la lavorazione e un locale zona ricreazione, ed è in discrete condizioni di manutenzione.

I locali sono completamente rifiniti, all'esterno con intonaco e successivo strato di finitura di intonaco decorativo per esterni, all'interno con intonaco tradizionale e finitura mediante tonachina. I locali principali sono piastrellati, la pavimentazione è in resina.

Si evidenzia che manca la zona bagni, in quanto tale zona fa parte di altra unità immobiliare non oggetto della stima.

L'immobile confina con cortile comune denominato in catasto part. 1278 sub.1, con il sub 8, con il sub. 2, con il sub. 4 e il con il sub. 5.

L'immobile sviluppa una superficie linda complessiva di mq. 516,70

Il **magazzino a primo piano**, Foglio 15 Particelle 971 sub. 8 (ex sub. 3), è composto da un ingresso, tre locali di cui uno senza accesso e da un wc con anti-bagno, ed è in buone condizioni di manutenzione.

I locali sono completamente rifiniti, all'esterno con intonaco e successivo strato di finitura di intonaco decorativo per esterni, all'interno con intonaco tradizionale e finitura mediante tonachina, la pavimentazione è ceramica.

L'immobile confina con cortile comune denominato in catasto part. 1278 sub.1, con il sub. 4, e il con il sub. 2.

Il Magazzino sviluppa una superficie linda complessiva di mq. 126,50.

Coerenze:

Dal sopralluogo e dai documenti attestante la regolarità urbanistica è emerso che gli immobili a mezzo raffronto con la documentazione catastale acquisita non risultano conformi dal punto di vista catastale, in particolare:

L'immobile distinto al Foglio 15 – Particelle 971 sub 1, trattasi di un grande immobile al piano terra, che ha subito variazione nella distribuzione interna (vedi alleg. 5-14).

Immobile distinto al Foglio 15 – Particelle 971 sub 8, ex sub 3, catastalmente risultava in corso di definizione mentre allo stato attuale risulta definito (vedi alleg. 4-7),

La situazione ha richiesto una regolarizzazione dal punto di vista catastale e precisamente la presentazione di due pratiche Docfa:

1. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/12/2019, protocollo n. AG0091200 in atti dal 09/12/2019 (n.16343.1/2019), per l'immobile distinto al Foglio 15 Particelle 971 sub 1 (vedi alleg. 19-20).
2. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/12/2019, protocollo n. AG0091203 in atti dal 09/12/2019, UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE A MAGAZZINO (n. 16341.1/2019), per l'immobile distinto al Foglio 15 Particelle 971 sub. 3 che dopo la variazione diventa Foglio 15 Particelle 971 sub. 8 (vedi alleg. 21-22).

Dopo tale variazione catastale, l'immobile così come riportato in Catasto coincide esattamente con il bene in argomento. Cfr Visura e Planimetria Catastale (vedi alleg. 4-5-13-14-19-20-21-22).

L'edificio è stato costruito abusivamente nel 1977, successivamente è stata presentata istanza di sanatoria legge 47/85 n. 5213 del 30/09/1986, per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 90 del 11/12/1998 (vedi alleg. 12).

Inoltre è stato variato con autorizzazione n. 14 del 15/07/1999 per cambio di destinazione d'uso (vedi alleg. 10) e quindi ultimato nel 1999.

Costituito da 3 piani complessivi, di cui 3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 4.50 a piano terra e 3,20 piano prime e secondo.

Considerato che gli scarichi fognari prima allacciati ad un depuratore privato, oggi risultano staccati, e che quindi risulta scaduta l'autorizzazione allo scarico del 05/06/2003 (vedi alleg. 11), osservato che tale autorizzazione è stata rilasciata in virtù di un depuratore che è stato costruito nella particella n. 295 di proprietà di altra ditta utilizzata a seguito di stipula di un comodato d'uso.

Si fa presente delle difficoltà ad avere un allaccio allo scarico fognario, e che quindi gli immobili oggetto di stima possono essere utilizzati al momento come locali deposito.

Per tale motivo la stima sarà eseguita come se le unità immobiliari in questione fossero destinate a deposito, non avente allaccio fognario.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale:c.a, condizioni: ottime.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: tetto a falde, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: persiane, materiale protezione: metallo, condizioni: ottime.

Infissi interni tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
(componente edilizia):
Manto di copertura materiale: manto di tegole, coibentazione: inesistente, condizioni: discrete .
(componente edilizia):
Pareti esterne materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento
(componente rifinito con intonaco decorativo per esterni, condizioni: ottime.
edilizia):
Pavim. interna materiale: PT pavimentazione in resina, condizioni: discrete;
(componente P1 piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
edilizia):
Rivestimento ubicazione: servizi, materiale: ceramica, condizioni: ottime.
(componente edilizia):
Portone di ingresso tipologia: infissi in metallo condizioni: buone.
(componente edilizia):
Scale inesistente nelle unita oggetto di stima.
(componente edilizia):
Citofonico tipologia: inesistente.
(impianto):
Elettrico sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottimo.
(impianto):
Fognatura rete di smaltimento: tubi in PVC.
(impianto): recapito: inesistente, gli scarichi fognari prima allacciati ad un depuratore privato, oggi risultano staccati, risulta quindi scaduta l'autorizzazione allo scarico del 05/06/2003 (vedi alleg. 11), inoltre si precisa che tale autorizzazione è stata rilasciata in virtù di un depuratore che è stato costruito nella particella n. 295 di proprietà di altra ditta utilizzata a seguito di stipula di un comodato d'uso.
Idrico tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,
(impianto): condizioni: discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di Stima

1. Sintetico – Comparativa

8. Fonti di informazione

2. Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Santa Elisabetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Santa Elisabetta, Conoscenza del Territorio.

8. Valutazioni delle superfici

- 3.

Immobile	Superf. lorda	Valore intero	Valore diritto
Laboratorio PT	516,70		
Magazzino P1	<u>130,50</u>		
TOTALE	647,20		
€ 280.000,00			€ 280.000,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima

4.

- 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: **Nessuna**
- Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **Nessuna**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

8. Prezzo base d'asta dell'immobile

5.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, considerato anche le difficoltà ad avere un allaccio allo scarico fognario, e che quindi gli immobili oggetto di stima possono essere utilizzati principalmente come locali deposito.

**€ 280.000,00
(Duecentoottantamila700 euro)**

Agrigento, 09.12.2019

Il perito
Geom. Salvatore Buscemi

