
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000268/09**

Giudice Dr.

ELABORATO PERITALE

LOTTO 003

**Beni in Agrigento (Agrigento) ad angolo tra la via Saponara ed il vicolo La Dia
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 d el fabbricato fatiscente ubicato ad Agrigento (Agrigento) ad angolo tra la via Saponara ed il vicolo La Dia.

Composto da un fabbricato fatiscente, che alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava nelle condizioni tali da non poter essere accessibile, in quanto vi sono le coperture, i solai di calpestio ed alcune pareti portanti totalmente crollate così pure altre parti delle strutture in procinto di crollare, o puntellate per evitare crolli prospicienti le strette strade dell'antico nucleo abitativo del centro storico di Agrigento, **pertanto l'edificio è inaccessibile**. L'immobile si presenta totalmente disabitato.

Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle foto allegate alla presente relazione (**foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13**). Posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **245,42**

Identificato in catasto:

....., proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

Foglio 142 mappale 929 subalterno 5, categoria A/5, classe 2, composto da vani 1,5, posto al piano Terra, - rendita: €. 24,79, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: da quanto di rileva dalle planimetrie catastali il vano confina a nord con terreno, ad est con proprietà, a sud con il vicolo La Dia ad ovest con proprietà altra ditta.

Note: (**allegato n°6**)

RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2002
n.10396.1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n.204153) RETTIFICA
D'UFFICIO.

....., proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

Foglio 142 mappale 929 subalterno 6, categoria A/5, classe 2, composto da vani 1, posto al piano Terra, - rendita: €. 16,53, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: da quanto di rileva dalle planimetrie catastali il vano confina a nord, a sud, ad ovest con proprietà ed ad est con il vicolo La Dia.

Note: (**allegato n°9**)

RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2002
n.10398.1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n.204169) RETTIFICA
D'UFFICIO.

....., proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

Foglio 142 mappale 929 subalterno 7, categoria A/5, classe 2, composto da vani 2,5, posto al piano Primo, - rendita: €. 41,32, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: da quanto di rileva dalle planimetrie catastali il vano confina a nord con ditta I, a sud ed ad ovest con il vicolo La Dia, ad est con ditta

Note: (**allegato n°12**)

RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2002
n.10399.1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n.204171) RETTIFICA
D'UFFICIO.

, proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

Foglio 142 mappale 929 subalterno 11, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano Primo, - rendita: €. 162,68, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: da quanto di rileva dalle planimetrie catastali il vano confina a nord con ditta , a sud con vicolo La Dia ad ovest con via Saponara, ad est con proprietà

Note: (allegato n°15)

RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2002
n.10402.1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n.204188) RETTIFICA
D'UFFICIO.

, proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni foglio 142 mappale 929 subalterno 12, categoria C/2, classe 1, composto da vani 123 mq., posto al piano Terra, - rendita: €. 438,32, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: da quanto di rileva dalla nota del catasto non è possibile rilevare la posizione dell'immobile perché manca la planimetria catastale.

Note: (allegato n°18)

RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2002
n.10403.1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n.204191)RETTIFICA
D'UFFICIO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

satellitare e foto A, B, C, D, E, F

L'intero immobile facente parte della procedura esecutiva, ricade all'interno dell'antico centro storico del Comune di Agrigento, e precisamente in prossimità della parte alta del centro urbano, zona Cattedrale, da cui dista poche centinaia di metri.

In prossimità del fabbricato troviamo due importanti chiese storiche di Agrigento la chiesa di Santa Maria dei Greci e la chiesa di Sant'Alfonso (Itria).

La zona in cui è inserito il fabbricato è quella tipica dei centri storici in stato di semi abbandono, rappresentata, anche, da unità immobiliari in pessime condizioni statiche, o vetuste e pericolanti in alcuni casi anche in assenza di servizi e con ridotte superfici per le attuali condizioni di vita.

Quasi tutta la zona, così come gran parte del centro storico antico (la vecchia zona araba) risulta essere abitata da extra comunitari.

La zona, con strade strette e difficilmente percorribili dalle automobili, si trova nella sua parte a valle a poche centinaia di metri dalla via Atenea, che era ed è un'importante centro commerciale della cittadina, in prossimità della sede del vecchio tribunale (oggi adibito ad Uffici Comunali).

La tipologia delle costruzioni presenti nella zona è del tipo monofamiliare pluripiano con piano terra adibito a magazzino, deposito o a civile abitazione e piani superiori adibiti ad abitazione di tipo economico-popolare.

La zona, è fornita da servizi pubblici quali: luce elettrica, rete idrica, rete fognaria, etc.

Le strutture murarie dei fabbricati in cui s'inserisce l'immobile in oggetto sono in prevalenza in muratura di antica fattura e di tipo economico-popolare.

satellitare e foto A, B, C, D, E, F.

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva verte in pessime condizioni statiche, puntellato in più punti, con le aperture poste a piano terra sbarrate per impedirne l'accesso. Dagli infissi esterni che vertono in pessime condizioni, in quanto si presentano con la superficie del serramento ormai infradita ed in parte mancante, causa gli agenti atmosferici e le variazioni climatiche, è possibile vedere i solai sfondati o in imminente pericolo di crollo. Percorrendo le due strette strade su cui il fabbricato prospetta è possibile notare, che alcuni sub sono completamente crollati ed al suo posto è possibile vedere in elevazione, solo parte delle strutture in ferro di cui facevano parte.

Parte delle coperture sono crollate internamente al fabbricato, per le continue infiltrazioni d'acqua piovana che hanno infradito le strutture lignee dei tetti.

Il fabbricato presenta un elemento architettonico di notevole rilievo, un portale in pietra arenaria, in pessime condizioni di manutenzione.

Durante la visita effettuata dal C.T.U., non essendo stato possibile l'accesso ai locali, il proprietario ne ha riconosciuto la distribuzione interna delle planimetrie catastali esistenti, documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale del Catasto.

Caratteristiche zona:	in centro storico, residenziale (degradata) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona:	farmacie (insufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (pessimo), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), municipio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, i principali centri limitrofi sono centro città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (3 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo del C.T.U., l'immobile si presentava completamente fatiscente, pertanto è inagibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del 18 dicembre 2004 a favore di I

....., **proprietà per 1/2**, a firma
di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 18/12/2004 ai nn. 813 di rep.
iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 23/12/2004 ai nn. 6647
reg.part. e nn. 33380 reg. gen.
importo ipoteca: €. 180.000,00
importo capitale: €. 135.000,00

(Ispezione Ipotecaria, Allegato n°03 e 04).

Riferito limitatamente agli: Immobili ubicati ad Agrigento, censiti in catasto al
foglio 125 part.IIa 440 subaltermi 11 e 19 (oggi 502, 503, 504, 505); al foglio 142
part.IIa 929 subaltermi 5, 6, 7, 11, 12; al foglio 112 part.IIa 85 sub 17; al foglio 143
part.IIa 540 sub 10; al foglio 143 part.IIa 541 sub 30.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del 11 gennaio 2005
a favore di I

....., a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 11/01/2005
ai nn. 43 di rep. iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 28/01/2005
ai nn. 500 reg.part. e nn. 2077 reg. gen.
importo ipoteca: €. 680.000,00
importo capitale: €. 544.000,00

Riferito limitatamente agli: Immobili ubicati ad Agrigento, censiti in catasto al
foglio 125 part.IIa 440 subaltermi 11 e 19 (oggi 502, 503, 504, 505); al foglio 142
part.IIa 929 subaltermi 5, 6, 7, 11, 12; al foglio 112 part.IIa 85 sub 17; al foglio 143
part.IIa 540 sub 10; al foglio 11 part.IIe 756 e 758; al foglio 27 part.IIa 2659 sub 3;
al foglio 25 part.IIa 101 sub 2; al foglio 42 part.IIa 201 e 123; al foglio 27 part.IIa
503 sub 2 e 4; al foglio 27 part.IIa 2057 sub 2; al foglio 27 part.IIa 2075 sub 2; al
foglio 44 part.IIe 512 e 49; al foglio 25 part.IIa 155.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del 17 febbraio 2005
a favore di I

....., **proprietà per 1/2**, a firma
di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 17/02/2005 ai nn. 286/2005 di
rep. iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 22/02/2005 ai nn. 1140
reg.part. e nn. 3897 reg. gen.
importo ipoteca: €. 110.000,00
importo capitale: €. 84.000,00

(Ispezione Ipotecaria, Allegato n°03 e 04).

Riferito limitatamente agli: Immobili ubicati ad Agrigento, censiti in catasto al
foglio 125 part.IIa 440 subaltermi 11 e 19 (oggi 502, 503, 504, 505); al foglio 142
part.IIa 929 subaltermi 5, 6, 7, 11, 12; al foglio 112 part.IIa 85 sub 17; al foglio 143
part.IIa 540 sub 10; al foglio 143 part.IIa 541 sub 30.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del 11 marzo 2005 a favore di I

_____, **proprietà per 1/2**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 11/03/2005 ai nn. 426 di rep. iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/03/2005 ai nn. 1891 reg.part. e nn. 6193 reg. gen.
importo ipoteca: €. 520.000,00
importo capitale: €. 394.000,00
(Ispezione Ipotecaria, Allegato n°03 e 04).

Riferito limitatamente agli: Immobili ubicati ad Agrigento, censiti in catasto al foglio 125 part.Illa 440 subaltermi 11 e 19 (oggi 502, 503, 504, 505); al foglio 142 part.Illa 929 subaltermi 5, 6, 7, 11, 12; al foglio 112 part.Illa 85 sub 17; al foglio 143 part.Illa 540 sub 10; al foglio 143 part.Illa 541 sub 30.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973 a favore di _____

_____, **proprietà per 1000/1000**, a firma di S.P.A. in data 12/02/2007 ai nn. 865/2007 iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 10/03/2007 ai nn. 1304 reg.part. e nn. 6609 reg. gen.
importo ipoteca: €. 52.237,52
importo capitale: €. 26.118,76
(Ispezione Ipotecaria, Allegato n°03).

Riferito limitatamente agli: Appartamenti, posti al piano terzo ed al piano quinto di via Imera n°201 ad Agrigento, distinti in catasto al foglio 125 part.Illa 440 sub 11 e 19, oggi sub 502, 503, 504 e 505; al foglio 142 part.Illa 929 sub 11; al foglio 112 part.Illa 85 sub 17.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca

_____, proprietà per 1/2 e _____, proprietà per 1/2 terza datrice di ipoteca; a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 16/12/2009 ai nn. 2163 di rep. trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/01/2010 ai nn. 1251 reg.part. e nn. 1510 reg. gen.
-Esistono precedenti PIGNORAMENTI trascritti ai numeri R.C. 14639-1511, R.P. 11701-1252 del 09-06-2009 - 21-01-2010, sullo stesso bene entrambi a favore della I _____ . **(Allegato n°3 e 4).**

Riferito limitatamente agli: Immobili ubicati ad Agrigento, censiti in catasto al foglio 125 part.Illa 440 subaltermi 11 e 19 (oggi 502, 503, 504, 505); al foglio 142 part.Illa 929 subaltermi 5, 6, 7, 11, 12; al foglio 112 part.Illa 85 sub 17; al foglio 143 part.Illa 540 sub 10; al foglio 143 part.Illa 541 sub 30.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca

, proprietà per 1/2 e

, proprietà per 1/2 terza

datrice di ipoteca, a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 21/04/2009 ai nn. 727 di rep. trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 09/06/2009 ai nn. 11701 reg.part. e nn. 14639 reg. gen.

- (Ispezione Ipotecaria, Allegato n°03 e 04).

Riferito limitatamente agli: Immobili ubicati ad Agrigento, censiti in catasto al foglio 125 part.IIa 440 subalterni 502, 503, 504, 505; al foglio 143 part.IIa 540 sub 10.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **non è stata riscontrata alcuna irregolarità**

Riferito limitatamente agli: Immobili ubicati ad Agrigento tra il vicolo La Dia e la via Saponara, censiti in catasto al foglio 142 part.IIa 929 subalterni 5, 6, 7, 11, 12.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **non è stata riscontrata alcuna irregolarità**

Riferito limitatamente agli: Immobili ubicati ad Agrigento tra il vicolo La Dia e la via Saponara, censiti in catasto al foglio 142 part.IIa 929 subalterni 5, 6, 7, 11, 12.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **mancanza della planimetria Catastale del sub 12 regolarizzabile mediante Variazione Catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docfa" ai sensi dell'art.1 del D.M. n°701/94 (allegato n°20 e 21)**

Avendo fatto regolare richiesta all'Agenzia del Territorio di Agrigento del documento "BUSTA", in data 04-01-2011, prot.IIa AG0001895/2011 relativamente alla **part.IIa 929 sub 12**, in quanto la planimetria catastale risulta mancante, l'Ufficio suddetto, dopo ripetuti solleciti rivolti al responsabile del Reparto , non è stato in grado di fornire alcun chiarimento visto il mancato reperimento della busta, è ne fornisce ufficiale nota del **28-01-2011 prot.32174**.

Variazione catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docfa": € 500,00

Oneri totali: € 500,00

Riferito limitatamente all'Immobile, posto a piano terra, ubicato ad Agrigento in via Saponara n°84, censito in catasto al foglio 142 part.IIa 929 sub 12.

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:**

Proprietario dal 18/10/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di i notaio in Agrigento in data 18/10/1999 ai nn. 91.162 di rep. e nn. 16.865 di racc. registrato ad Agrigento in data 08/11/1999 ai nn. 3773 serie 1V trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 09/11/1999 ai nn. 19495/17156 (**allegato n°01**)

Riferito limitatamente a gli: Immobili ubicati ad Agrigento tra il vicolo La Dia e la via Saponara, censiti in catasto al foglio 142 part.IIa 929 subalterni 5, 6, 7, 11.

proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni. Proprietario dal 17/12/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Antonio Pusateri notaio in Agrigento in data 17/12/1999 ai nn. 91.787 di rep. e nn. 17.007 di racc. registrato ad Agrigento in data 07/01/2000 ai nn. 49 1V trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 13/01/2000 ai nn. 435/378 (**allegato n°02**)

Riferito limitatamente agli: Immobile, posto a piano terra, ubicato ad Agrigento in via Saponara n°84, censito in catasto al foglio 142 part.IIa 929 sub 12.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietà per 500/1000 ciascuno. Proprietari dal 30/07/1999 al 18/10/1999 in forza di atto di compravendita a firma di notaio in Agrigento in data 30/07/1999 ai nn. 16600/4904 di rep. registrato ad Agrigento in data 18/08/1999 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 25/08/1999 ai nn. 14216/12385 (**visura storica per immobile allegato n°13 e 16**)

Riferito limitatamente a gli: Immobili ubicati ad Agrigento tra il vicolo La Dia e la via Saponara, censiti in catasto al foglio 142 part.IIa 929 subalterni 5, 6, 7, 11.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 30/07/1999 in forza di denuncia di successione a firma di in data 06/09/1983 ai nn. 38, VOLUME 683/1 trascritta all'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 02/03/1999 ai nn. 3325/2954, giusta successione in morte di (**allegato di cancelleria e visura storica per immobile allegato n°13**)

Riferito limitatamente a gli: Immobili ubicati ad Agrigento tra il vicolo La Dia e la via Saponara, censiti in catasto al foglio 142 part.IIa 929 subalterni 5, 6, 7, 11.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 30/07/1999 in forza di denuncia di successione a firma di in data 14/05/1983 ai nn. 39, VOLUME 683/1, trascritta ad Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 23/09/1999 ai nn. 16357/14322, giusta successione in morte di (**allegato di cancelleria e visura storica per immobile allegato n°13**)

Riferito limitatamente a gli: Immobili ubicati ad Agrigento tra il vicolo La Dia e la via Saponara, censiti in catasto al foglio 142 part.Ila 929 subalterni 5, 6, 7, 11.

da data antecedente il ventennio al 30/07/1999 in forza di denuncia di successione a firma di in data 22/12/1994 ai nn. 35, VOLUME 684/1 trascritta all'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 09/10/1999 ai nn. 17591/15442; giusta successione in morte del marito

(allegato di cancelleria e visura storica per immobile allegato n°16)

Riferito limitatamente a gli: Immobili ubicati ad Agrigento tra il vicolo La Dia e la via Saponara, censiti in catasto al foglio 142 part.Ila 929 subalterni 5, 6, 7, 11.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 30/07/1999 in forza di denuncia di successione a firma di in data 26/03/1973 ai nn. 37, VOLUME 683/1, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 04/11/2000 ai nn. 19407/17009, giusta successione in morte di

(allegato di cancelleria e visura storica per immobile allegato n°10)

Riferito limitatamente a gli: Immobili ubicati ad Agrigento tra il vicolo La Dia e la via Saponara, censiti in catasto al foglio 142 part.Ila 929 subalterni 5, 6, 7, 11.

proprietà per 500/1000 ciascuno. Proprietario da data antecedente il ventennio al 17/12/1999 in forza di atto di compravendita a firma di f notaio in Agrigento in data 26/04/1983 ai nn. 1339/501 di rep. registrato a Licata in data 10/05/1983 ai nn. 1231 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 30/04/1983 ai nn. 7377/6477 **(allegato di cancelleria e visura storica per immobile allegato n°19)**

Riferito limitatamente agli: Immobile, posto a piano terra, ubicato ad Agrigento in via Saponara n°84, censito in catasto al foglio 142 part.Ila 929 sub 12.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano terra e Primo di un fabbricato ubicato in zona "A" del Comune di Agrigento costruito anteriormente al 1942 per lavori di Costruzione di un fabbricato ubicato ad Agrigento ad angolo tra la via Saponara ed il vicolo La Dia.

Si fa presente che il fabbricato distinto in catasto al foglio 142 particella n. 929 sub 5, 6, 7, 11 e 12, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 1942, come si può evincere dalla planimetria Catastale che riporta quale data di presentazione della regolarizzazione presso il Catasto di Agrigento il **14-12-1939**.

Inoltre relativamente al suddetto immobile il sottoscritto C.T.U. ha consultato i registri relativi alle Licenze e Concessioni Edilizie ha riscontrato, che agli atti dell'Ufficio non sono presenti carteggi relativamente al suddetto immobile.

Riferito limitatamente agli: Immobili ubicati ad Agrigento tra il vicolo La Dia e la via Saponara, censiti in catasto al foglio 142 part.Ila 929 subalterni 5, 6, 7, 11 e 12.

Descrizione **fabbricato fatiscente** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del fabbricato fatiscente ubicato ad Agrigento (Agrigento) ad angolo tra la via Saponara ed il vicolo La Dia.

Composto da un fabbricato fatiscente, che alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava nelle condizioni tali da non poter essere accessibile, in quanto vi sono le coperture, i solai di calpestio ed alcune pareti portanti totalmente crollate così pure altre parti delle strutture in procinto di crollare, o puntellate per evitare crolli prospicienti le strette strade dell'antico nucleo abitativo del centro storico di Agrigento, **pertanto l'edificio è inaccessibile**. L'immobile si presenta totalmente disabitato.

Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle foto allegate alla presente relazione (**foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13**). Posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **245,42**

Identificato in catasto:

....., proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni foglio 142 mappale 929 subalterno 5, categoria A/5, classe 2, composto da vani 1,5, posto al piano Terra, - rendita: € 24,79, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: da quanto di rileva dalle planimetrie catastali il vano confina a nord con terreno, ad est con proprietà, a sud con il vicolo La Dia ad ovest con proprietà altra ditta.

Note: (**allegato n°6**)

RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2002 n.10396.1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n.204153) RETTIFICA D'UFFICIO.

....., proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni foglio 142 mappale 929 subalterno 6, categoria A/5, classe 2, composto da vani 1, posto al piano Terra, - rendita: € 16,53, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: da quanto di rileva dalle planimetrie catastali il vano confina a nord, a sud, ad ovest con proprietà ed ad est con il vicolo La Dia.

Note: (**allegato n°9**)

RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2002 n.10398.1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n.204169) RETTIFICA D'UFFICIO.

....., proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni foglio 142 mappale 929 subalterno 7, categoria A/5, classe 2, composto da vani 2,5, posto al piano Primo, - rendita: € 41,32, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: da quanto di rileva dalle planimetrie catastali il vano confina a nord con ditta Muscato, a sud ed ad ovest con il vicolo La Dia, ad est con ditta

Note: (**allegato n°12**)

RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2002 n.10399.1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n.204171) RETTIFICA D'UFFICIO.

....., proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni foglio 142 mappale 929 subalterno 11, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano Primo, - rendita: € 162,68, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: da quanto di rileva dalle planimetrie catastali il vano confina a nord con ditta, a sud con vicolo La Dia ad ovest con via Saponara, ad est con proprietà

Note: (**allegato n°15**)

RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2002 n.10402.1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n.204188) RETTIFICA D'UFFICIO.

, proprietà per 1000/1000, in regime di separazione dei beni foglio 142 mappale 929 subalterno 12, categoria C/2, classe 1, composto da vani 123 mq., posto al piano Terra, - rendita: €. 438,32, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: da quanto di rileva dalla nota del catasto non è possibile rilevare la posizione dell'immobile perché manca la planimetria catastale.

Note: **(allegato n°18)**

RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2002 n.10403.1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n.204191) RETTIFICA D'UFFICIO.

L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1942.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5, 7, 9, 82 e 84 di interno.

(allegato n°5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009.

L'immobile è identificato nella Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento (Allegato n°22)

Norme tecniche ed indici: Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento

Finalità e obiettivi: Si prevede la conservazione, il risanamento e la riqualificazione del complesso storico e dei margini che formano la collina di Agrigento.

Al suo interno non è consentita la costruzione delle aree attualmente non edificate (che verranno recuperate per servizi pubblici e parcheggi), né l'incremento dei volumi degli edifici esistenti, mentre è consentita la ricostruzione degli edifici di documentata origine storica (edifici realizzati anteriormente alla data del 1900 e andati distrutti).

Il risanamento si attua mediante interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e del relativo tessuto viario; dovranno essere conservati e valorizzati l'impianto stradale esistente, gli spazi esterni e interni degli edifici, le tipologie originarie, (salvo quanto di seguito specificato) e le forme aggregative dei complessi edilizi.

Nei settori urbani in cui risulta compatibile un certo grado di trasformazione, sono consentiti interventi per l'adeguamento strutturale e funzionale degli edifici, mediante recupero e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di rifunzionalizzazione del tessuto insediativo, soprattutto mediante il rafforzamento degli assi viari principali, l'incremento dei servizi privati "leggeri", quali negozi, botteghe artigianali, uffici pubblici e privati di limitata estensione, studi professionali, strutture destinate alla popolazione non stanziale, quali pensioni, residences, case per studenti. Al fine di ricollocare nel Centro Storico un certo numero di residenti, nei settori individuati dal Piano Particolareggiato saranno consentiti interventi di consolidamento statico, adeguamento funzionale delle reti e dei servizi tecnologici, opere di ristrutturazione edilizia con limitati aumenti di superficie (in ogni caso contenuti entro la sagoma e la cubatura esistenti), cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche originarie, interventi di adeguamento agli standard di legge e alla normativa edilizia.

In attesa della Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo di cui alla legge n.457/78; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riqualificazione e recupero dei contenitori edilizi per funzioni legate ad attività di formazione, tempo libero, e università.

Per detta zona si allegano alla presente le relative prescrizioni:

-Vincoli di cui alla tabella n°7 della Legge 47/85: 10 (sismico); -01 (Storico)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: a sacco, materiale: pietrame, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: conci di tufo, condizioni: da risanare e da ristrutturare.

Solai:	tipologia: archi e/o volte in muratura e/o legno, condizioni: da ristrutturare e/o demolire.
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: dove non è scrollata da demolire.
Scale:	tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: interna, condizioni: da demolire ove ancora esistenti.
Balconi:	materiale: gattoni in tufo, condizioni: da ristrutturare.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: da demolire ove presenti.
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: da demolire.
Pareti esterne:	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente, condizioni: da risanare e da ristrutturare.
Pavim. Interna:	materiale: inesistente, condizioni: fatiscenti.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: da demolire e sostituire.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Agrigento,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare Tecnocasa,

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

- **Mediatori Locali.**

8.3. Valutazione corpi**A. fabbricato fatiscente**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°13)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona A1 in Centro storico del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 70.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 70.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 70.000,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato fatiscente	a corpo	€ 70.000,00	€ 70.000,00

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:

€ 10.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Ai fini della formazione del presente lotto per la vendita si è preferito riunire le cinque unità immobiliari per rendere il bene più appetibile, anche nella considerazione che si tratta dello stesso fabbricato, fermo restando che non si consiglia di accorpate le cinque unità immobiliare, ma di metterle in vendita insieme e nello stesso lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 59.500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 59.000,00