
TRIBUNALE di AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000194/09**

Giudice Dr.

ELABORATO PERITALE

LOTTO 001

(immobile al fg 31 p.lla 201 sub 78 ex sub 20)

<i>Contiene</i>
1. Premessa
2. Relazione di stima
3. Allegato TECNICO
- calcoli estimativi
- rilievo planimetrico
- rilievo fotografico
- certificazione ACE
- certificazione catastale
- copia titoli di proprietà
- copia concessione edilizia
- copia contratto di locazione
<i>Nb.:</i> gli originali della documentazione si trovano in seno all'allegato di segreteria

Tecnico incaricato: Arch.

*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N.
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N.*

con studio in

cellulare:

fax:

email: _____

PREMESSO

- che l'ill.ma sig. Giudice Esecutore Dott.sa _____ all'udienza del 18/06/2010, nominava C.T.U. nell' esecuzione indicata in epigrafe, il sottoscritto arch. _____ nato a _____ il _____ residente in _____ con studio professionale alla via _____ e-mail.: _____ iscritto all'albo degli ARCHITETTI al n. _____ della Provincia di AGRIGENTO, e nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Agrigento al n. _____ ;

- che nell'udienza del 10/10/2010, il sottoscritto in qualità di esperto, prestava giuramento di rito, e gli veniva dato incarico di redigere relazione scritta ad evasione del **quesito ALLEGATO AL FASCICOLO di CAUSA.**

- che il G. Es. ha fissato l'udienza di rinvio al 11/03/2011, pertanto la consegna dell'elaborato tecnico doveva avvenire 10 gg. prima dell'udienza di rinvio.

- che **sono stati esaminati dal sottoscritto tutti gli atti del procedimento**, in particolare l'atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Avv. .

- che il bene immobile in trattazione, oggetto del pignoramento eseguito dall'avv. _____ per conto della _____, si trovano nel Comune di RACALMUTO in via Filippo VILLA, n. 29 già in catasto al **fg. 31 part. 201 sub 20 e attualmente al fg 31 p.lla 201 sub 78 a seguito di variazione catastale;**

- che **sono state eseguite altresì tutte le necessarie verifiche tecniche**, presso l'UTE di AGRIGENTO e l'UTC di RACALMUTO;

- che a seguito delle operazioni di rito e della **verifica della documentazione prodotta dalla parte procedente ai sensi dell'ex art. 567 C.P.C. il CTU AVENDOLA RITENUTA IDONEA**, ad eccezione per l'immobile in catasto al **fg 32 p.lla 4266 sub 11 non ritenuto pignorabile come da comunicazione motivata alla cancelleria**, procedeva a rendere noto all'esecutato dell'incarico conferitogli dal G. alle Es;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

Il sottoscritto non ottenendo alcuna risposta ai fini riconciliativi in tempi brevi, **procedeva a dare seguito all'inizio delle operazioni peritali dopo aver comunicato alle parti in causa la data del sopralluogo.**

L'ispezione generale finale sia esternamente che internamente con l'acquisizione della relativa documentazione fotografica, **è stata eseguita non nel giorno previsto da calendario, (causa indisponibilità dell'esecutato) ma è stata rinviata al seguente giorno: 28/12/2010** alle ore 13.20 ed di cui SI ALLEGA VERBALE.

IN CONCLUSIONE

- IN DATA 26/02/2011 È STATA TRASMESSA ALLE PARTI DEBITRICI E CREDITRICI COPIA CONFORME ALLA RELAZIONE DI STIMA E RELATIVI ALLEGATI TECNICI a mezzo posta elettronica certificata e RACCOMANDATA 1;

- IN DATA 28/01/2011 È STATA DEPOSITATA presso la cancelleria del Tribunale di Agrigento Es Imm QUANTO PREVISTO DEL SU CITATO VERBALE DI GIURAMENTO comprensiva di apposita certificazione energetica (ACE);

**Beni in Racalmuto (Agrigento) Via Filippo Villa, 29
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Racalmuto (Agrigento) Via Filippo Villa, 29.

Composto da un locale unico con relativi accessori tecnici (cella frigo, Deposito e Wc) posto al piano TERRA sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq **204,77**

Identificato al catasto fabbricati: partita 1002085 intestata a _____, nato a Racalmuto il _____ foglio 31 mappale 201 subalterno 78, categoria C/1, classe 2, composto da vani 184 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.195,15.

Coerenze: a Nord con corte comune, a est con Bene Comune Non Censibile, a Sud con via F. Villa, a Ovest con sub 18 e Bene Comune Non Censibile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), verde attrezzato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (0.72), superstrada (4.38).

3. STATO DI POSSESSO:

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 volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO, contro** **nato a Racalmuto il** **e contro**

non datore di Ipoteca, a firma di Notar da Racalmuto in data 21/12/2005 ai nn. 115192/24237 in data 29/12/2005 ai nn. 34083/9492

importo ipoteca: € 800.000,00

importo capitale: € 400.000,00

Riferito limitatamente a: ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO, contro** **nato a Racalmuto il** **e contro**

non datore di Ipoteca, a firma di Notar da Racalmuto in data 21/12/2005 ai nn. 115193/24238 in data 29/12/2005 ai nn. 34084/9493

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

Riferito limitatamente a: ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di **INTESA SAN PAOLO S.p.A, contro** **nato a Racalmuto il**

, a firma di Tribunale di Torino in data 13/10/2008 ai nn. 10749/2008 in data 31/10/2008 ai nn. 28751/5521

importo ipoteca: € 1.350.000,00

importo capitale: € 969.164,60

Riferito limitatamente a: ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE, contro**

nato a Racalmuto il **e contro** **nato ad Agrigento il**, a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 03/03/2009

ai nn. 125/2009 in data 20/04/2009 ai nn. 10095/1037

importo ipoteca: € 90.000,00

importo capitale: € 64.382,61

Riferito limitatamente a: ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **MERCANTILE LEASING S.p.A., contro** **nato a Racalmuto il**

, a firma di Tribunale di Firenze in data 29/04/2009 ai nn. 3283/2009 in data 24/06/2009 ai nn. 16236/2131

importo ipoteca: € 151.000,00

importo capitale: € 112.470,82

Riferito limitatamente a: ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO, contro**

il
, a firma di Tribunale di Agrigento in data 15/05/2009 ai nn. 89/2009
in data 28/05/2009 ai nn. 13796/1473
importo ipoteca: € 320.000,00
importo capitale: € 163.197,39
Riferito limitatamente a: ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A, contro**

. e contro
, a firma di Tribunale di
Agrigento in data 10/10/2009 ai nn. 1150/2009 in data 14/10/2009 ai nn.
26191/3679
importo ipoteca: € 350.000,00
importo capitale: € 229.800,34
Riferito limitatamente a: ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Procedura esecutiva a favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO contro

a firma di Tribunale di AGRIGENTO
in data 07/08/2009 ai nn. 1492/2009 trascritto a Agrigento in data 08/10/2009 ai nn. 25512/19925

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: FUSIONE PARTICELLARE DI DUE DITTE DIVERSI E CAMBIO DESTINAZIONE USO regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47)

Sanzione amministrativa: € 516,00

Oneri di urbanizzazione: € 1.729,80

Spese di ripristino muratura e impianti: € 833,00

Oneri totali: € 3.078,80

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: MANCATA VARIAZIONE CATASTALE PER CAMBIO DESTINAZIONE USO. Variazione catastale già effettuata dal CTU a seguito di autorizzazione da parte del G. alle Es.

oneri fiscali: € 00,00

Oneri totali: € 00,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 100,00
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 18/11/1983 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Canicattì in data 18/11/1983 ai nn. 270/145 trascritto a Agrigento in data 31/07/1987 ai nn. 13680/12084

Riferito limitatamente a: riferito ad 1/2 del immobile identificato in catasto al fg 32 p.lla 4266 sub 1 in morte di

proprietario dal 29/09/2003 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Canicattì in data 29/09/2003 ai nn. 204/165 trascritto a Agrigento in data 12/11/2004 ai nn. 28618/21925 successione successivamente ritrascritta il 16/08/2007 ai nn° 22559/14756

Riferito limitatamente a: 1/2 dell'immobile identificato in catasto al fg 32 p.la 4266 sub 1 in morte di

6.2 Precedenti proprietari:

nata a Racalmuto il proprietario da data antecedente il ventennio al 29/09/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Canicattì in data 18/11/1983 ai nn. 270/145 trascritto a Agrigento in data 31/07/1987 ai nn. 13680/12084

Riferito limitatamente a: 1/2 dell'immobile identificato in catasto al fg 32 p.la 4266 sub 1 in morte di

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 83/82 per lavori di sanatoria intestata a . Concessione Edilizia presentata in data 09/06/1982 - n. prot. 4682 rilasciata in data 25/06/1982

Descrizione negozio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Racalmuto (Agrigento) Via Filippo Villa, 29.

Composto da un locale unico con relativi accessori tecnici (cella frigo, Deposito e Wc) posto al piano TERRA sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq **204,77**

Identificato al catasto fabbricati: partita 1002085 intestata a , nato a Racalmuto il foglio 31 mappale 201 subalterno 78, categoria C/1, classe 2, composto da vani 184 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.195,15.

Coerenze: a Nord con corte comune, a est con Bene Comune Non Censibile, a Sud con via F. Villa, a Ovest con sub 18 e Bene Comune Non Censibile

L'edificio è stato costruito nel 1982, ristrutturato nel NON DI RECENTE

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 29, ha un'altezza interna di circa 3.10 ml.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	Sup. reale lorda	201,70	1,00	201,70
Wc	Sup. reale lorda	3,07	1,00	3,07
	Sup. reale lorda	204,77		204,077

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: NESSUNO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Gli immobili verranno valutati a prezzo di mercato, con l'attribuzione agli stessi del più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione di compravendita. La stima verrà eseguita utilizzando i parametri unitari più diffusi, vale a dire, nella fattispecie, il mq di superficie utile per i fabbricati.

La stima viene effettuata tenendo conto della localizzazione e della dimensione degli immobili, della destinazione dell'area, dei vincoli, dell'accessibilità, della presenza di servizi pubblici nelle vicinanze, dello stato di conservazione delle opere, degli impianti di servizio presenti, delle eventuali spese connesse con la regolarizzazione edilizia di eventuali opere abusive presenti, se sanabili, e con ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi previsti dalla normativa vigente.

Tenuto conto che lo scopo della stima si ritiene giusto applicare, sia per la natura dell'immobile che per la natura e la scarsa quantità dei dati reperiti sul mercato, un procedimento estimativo di natura analitica, nello specifico:

Si è optato per un metodo comparativo INDIRETTO PARAMETRICO, che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza dei valori unitari medi di beni simili a quello oggetto di stima e la successiva ponderazione di tali valori in funzione alle caratteristiche specifiche dell'immobile;

(n.b.: per maggiori dettagli si rinvia ai calcoli estimativi in allegato)

I prezzi medi rilevati in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello di cui si tratta, si possono stimare in media tra **600.00 Euro/mq ed 900.00 Euro/mq**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di RACALMUTO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di RACALMUTO, Operatori immobiliari operanti nel settore del distretto di RACALMUTO.

8.3. Valutazione corpi**A. negozio**

Stima sintetica comparativa parametrica:

Peso ponderale: 1.46

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
MAGAZZINO	201,70	€ 1.095,07	€ 220.875,62
Wc	3,07	€ 1.095,07	€ 3.361,86
	204,77		€ 224.237,48

- Valore corpo:	€ 224.237,48
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 224.237,48
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 224.237,48

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	204,77	€ 224.237,48	€ 224.237,48

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:

€ 33.635,62

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.128,80

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: L'IMMOBILE NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE dato che visti forma e taglio dell'immobile, un possibile frazionamento renderebbe pregiudizio all'igiene dell'immobile pregiudicandone di fatto l'originario valore economico ed il pieno il godimento del cespite frazionato

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:

€ 190.601,86

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:

€ 187.473,06