
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Unicredit Management Bank SpA

N. Gen. Rep. 000235/14

Giudice Dr. ssa **Maria Cultrera**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Sabrina La Lumia
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 889
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. LLMSRN69R42A089N- P.iva 02281020848

con studio in Agrigento (Agrigento) via Giovanni XXIII, 44
telefono: 09222662062
cellulare: 3470049422
fax: 09222662062
email: lalumiastudiotecnico@libero.it

Heimdall Studio - www.hcstudio.it



Beni in Racalmuto (Agrigento) via Roma 180/182

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Racalmuto (Agrigento) frazione zona centrale via Roma 180/182.

Composto da un appartamento a secondo piano sottotetto facente parte di un fabbricato realizzato a fine anni '60 sito a Racalmuto, via Roma (zona centrale). Composto da un soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico. Posto al piano secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60,00.

N.B. La cucina e una piccola lavanderia sono di fatto collegati all'appartamento ma insistenti su un altro sub della medesima particella non facente parte del compendio esecutato.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 32 mappale 1781/3, 1785/6, 1788/5 categoria A/4, classe 5, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 2°, - rendita: € 61,97, - registrata all'UTE con la scheda esistente.

Coerenze: a nord la via Roma, a sud proprietà [redacted] (p.lla 1785), ad est eredi [redacted] (p.lla 1780 e 1779), ad ovest [redacted] (p.lla 1782) e [redacted] (p.lla 1787).

Note: Per le ulteriori variazioni a carico delle tre particelle graffate si rimanda alle visure storiche delle 1781, 1785/1 e 1785/2.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino a piano terra, sito in Racalmuto (Agrigento) frazione zona centrale via Roma 180/182.

Composto da magazzino a piano terra facente parte di un fabbricato realizzato a fine anni '60 sito a Racalmuto via Roma (zona centrale). Le due particelle sopradescritte sono state di fatto unite e, pertanto, l'immobile è costituito da un unico locale avente accessi dalla via Roma, mediante apertura a tre ante, e dalla via Palestro. E' adibito a deposito attrezzature varie e si trova allo stato grezzo e in cattivo stato d'uso. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60,00

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] e [redacted] in regime di comunione dei beni, foglio 32 particelle 1785/4, 1788/3 graffate, categoria C/2, classe 5, composto da vani 39 mq, posto al piano T, - rendita: € 52,37, - registrata all'UTE con la scheda esistente.

Coerenze: a nord stessa proprietà (p.lla 1781/1), a sud proprietà [redacted] (p.lla 1785), ad est eredi [redacted] (p.lla 1780 e 1779), ad ovest [redacted] (p.lla 1787).

Note: Per le ulteriori variazioni a carico delle due particelle graffate si rimanda alle visure storiche delle 1781, 1785/1 e 1785/2 da cui derivano (vd.all.ti 2.3).

- fabbricati: intestata a [redacted] e [redacted] in regime di comunione dei beni foglio 32, particella 1781/1 categoria C/2, classe 5, composto da vani 21 mq, posto al piano T, - rendita: € 28,20, - registrata all'UTE con la scheda esistente.

Coerenze: a nord via Roma, a sud stessa proprietà (p.lle 1785/4, 1788/3 graffate), ad est eredi Andronico Salvatore (p.lla 1780 e 1779), ad ovest scala condominiale.

Note: L'immobile, costituito dalle due particelle sopradescritte, di fatto è unico nonostante le quote di calpestio dei solai non siano uguali. Per superare questo dislivello è stato realizzato uno scivolo in battuto di cemento tra le due quote.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto è composto da un appartamento al secondo e ultimo piano e da un magazzino a piano terra, tutti facenti parte dello stesso fabbricato. Il magazzino, a sua volta, è costituito da due particelle di fatto unite ma catastalmente indipendenti.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria miste

Collegamenti pubblici (km): superstrada (5), aeroporto (150), autobus (5), ferrovia (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati in qualità di proprietari del bene.

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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI SICILIA S.P.A.**, contro [redacted] e [redacted] a firma di notaio La Seta Maria Adelaide in data 06/06/2001 ai nn. 6502, iscritta a Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 07/06/2001 ai nn. 9462/688.

importo ipoteca: £.142.000.000

importo capitale: £.71.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ipoteca a favore Banco di Sicilia del 7/06/2001 a favore di Unicredit S.p.A. contro [redacted] e [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento, in data 25/09/2014 ai nn. 5070/2014 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 03/10/2014 ai nn. 17238/13521.

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 vi sono irregolarità (vd. quadro pratiche edilizie).

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le particelle 1785/4 e 1788/3 graffate e la particella 1781/1, costituenti il lotto 1-B, sono di fatto unificate. Così non è in Catasto dove sono depositate due planimetrie indipendenti (vd. all.ti 3.2) regolarizzabili mediante pratica di fusione

Pratica di fusione particelle contigue: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

Riferito limitatamente a: Lotto 1-B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 200,00

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. Sabrina La Lumia



Il condominio di fatto è composto dagli esecutati e da un'altra famiglia che dispone dell'appartamento a primo piano ma non lo utilizza. Di fatto, pertanto, non è costituito e le sole spese di energia elettrica e semplice manutenzione vengono direttamente sostenute dagli esecutati. € 200,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Precedenti Proprietari nel ventennio:

Il bene è pervenuto ai donanti per atto del notaio Tripodo del 12/6/85 rep.5418/852, trascritto a ad Agrigento il 1°/8/85 ai nn.13515/12136. Proprietari dal 28/03/1988 ad oggi in forza di atto di donazione e nota di trascrizione (vd. all.ti con il n.1.1) a firma di notaio Sergio Tripodo di Racalmuto in data 28/03/1988 ai nn. 13713/2032, registrato a Canicatti in data 18/04/1988 ai nn. 843/5, trascritto a Agrigento in data 23/04/1988 ai nn. 6861/5974.

Riferito limitatamente a: Lotto 1-A

Precedenti Proprietari nel ventennio:

Proprietari dal 12/09/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita e nota di trascrizione (vd. all.ti n.1.3) a firma di notaio Sergio Lentini di Favara in data 12/09/1996 ai nn. 44316/14852, registrato a Agrigento in data 26/09/1996 ai nn. 3175, trascritto a Agrigento in data 26/09/1996 ai nn. 16667/14973.

1. Si segnala che i dati catastali riportati nella nota di trascrizione non corrispondono a quelli riportati nell'atto di vendita del notaio Lentini.

2. I venditori e l'esecutata hanno acquisito il bene pro quota con denuncia di successione di [redacted], che ne deteneva la piena proprietà ante ventennio, trascritta il 20/03/95 ai nn.5631/5052(vd. allegato 1.2). Non risulta però trascritta accettazione di eredità in morte del sig. [redacted] deceduto a Racalmuto il 1°/10/92.

Riferito limitatamente a: Lotto 1-B

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. N.424 per lavori di trasformazione tegolato in terrazzo praticabile (vd. all.to 7.0) intestata a [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 19/06/1971- n. prot. 424/71 La Licenza è stata rilasciata a condizione di non superare l'attuale altezza, cubatura etc in base alle vigenti norme che regolamentano la materia ed, in effetti, la prescrizione è stata rispettata.

P.E. n. N.264/78 per lavori di sopraelevazione parziale secondo piano (vd. all.to 7.1) intestata a Coniugi [redacted] e [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 03/08/1978- n. prot. 697 rilasciata in data 17/12/2015- n. prot. 364/78.,

P.E. n. N.105/85 per lavori di demolizione e ricostruzione di una porzione di fabbricato in ampliamento al preesistente (vd. all.to 7.2) intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 18/06/1985- n. prot. 7873 rilasciata in data 06/09/1985- n. prot. 105/85. Il progetto prevedeva la demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di porzione di fabbricato in ampliamento. Precedentemente il fabbricato consisteva in un piano terra, un primo piano e un parziale secondo piano. Le opere autorizzate dalla suddetta CE consistevano nella demolizione parziale di alcuni vani a primo piano e a piano terra e la ricostruzione dei vani demoliti e la sopraelevazione a secondo piano di un vano.

La sottoscritta ha confrontato lo status quo rilevato con quanto autorizzato e non rileva difformità di alcun tipo. Pertanto, il bene è da considerarsi regolare.

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. Sabrina La Lumia



Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Racalmuto (Agrigento) frazione zona centrale via Roma 180/182.

Composto da appartamento a secondo piano sottotetto facente parte di un fabbricato realizzato a fine anni '60 sito a Racalmuto, via Roma (zona centrale). Composto da soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico. Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60.

N.B. La cucina e una piccola lavanderia sono di fatto collegati all'appartamento ma insistenti su un altro sub della medesima particella non facente parte del compendio escutato.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 32 mappale 1781/3, 1785/6, 1788/5 categoria A/4, classe 5, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 2°, - rendita: € 61,97, - registrata all'UTE con la scheda esistente.

Coerenze: a nord la via Roma, a sud proprietà [redacted] (p.la 1785), ad est credi [redacted] (p.la 1780 e 1779), ad ovest [redacted] (p.la 1782) e [redacted] (p.la 1787).

Note: Per le ulteriori variazioni a carico delle tre particelle graffate si rimanda alle visure storiche dle 1781, 1785/1 e 1785/2.

L'edificio è stato costruito nel gli anni '60, ristrutturato nel 1985/86.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 182 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera assessoriale n.85 del 28/03/1980 l'immobile è identificato nella zona "B".

Norme tecniche ed indici: All'interno della zona B sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo nonché ristrutturazioni edilizie che interessino singole unità edilizie e non comportino modificazioni del loro aspetto architettonico.

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera di Commissione straordinaria n.34 del 28/11/13 e n.5 del 20/03/2014, l'immobile è identificato nella zona B1 di formazione recente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale lorda	60,00		60,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: scarse.

Note: il solaio di copertura dell'appartamento è affetto da infiltrazioni per l'intera superficie a causa di cattiva impermeabilizzazione del tetto.

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra, condizioni: scarse.

Note: Si rilevano infiltrazioni a causa della mancanza dell'intonaco esterno.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Impianti:

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. Sabrina La Lumia



Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Energetico: Classe Energetica "D", Prestazione Energetica globale 76,31 KWh/mq anno. Si allega Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta il 29/12/2015 con il n.10.

Accessori:

Descrizione **magazzino a piano terra** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino a piano terra sito in Racalmuto (Agrigento) frazione zona centrale via Roma 180/182.

Composto da magazzino a piano terra facente parte di un fabbricato realizzato a fine anni '60 sito a Racalmuto via Roma (zona centrale). Le due particelle sopradescritte sono state di fatto unite e, pertanto, l'immobile è costituito da un unico locale avente accessi dalla via Roma, mediante apertura a tre ante, e dalla via Palestro. E' adibito a deposito attrezzature varie e si trova allo stato grezzo e in cattivo stato d'uso. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] e [redacted] in regime di comunione dei beni foglio 32 particelle 1785/4, 1788/3 graffate categoria C/2, classe 5, composto da vani 39 mq, posto al piano T, - rendita: € 52,37, - registrata all'UTE con la scheda esistente.
Coerenze: a nord stessa proprietà (p.lla 1781/1), a sud proprietà [redacted] (p.lla 1785), ad est eredi [redacted] (p.lla 1780 e 1779), ad ovest [redacted] (p.lla 1787).
Note: Per le ulteriori variazioni a carico delle due particelle graffate si rimanda alle visure storiche delle 1781, 1785/1 e 1785/2 da cui derivano (vd.all.ti 2.3).
- fabbricati: intestata a [redacted] e [redacted] in regime di comunione dei beni foglio 32 particella 1781/1 categoria C/2, classe 5, composto da vani 21 mq, posto al piano T, - rendita: € 28,20, - registrata all'UTE con la scheda esistente.
Coerenze: a nord via Roma, a sud stessa proprietà (p.lle 1785/4, 1788/3 graffate), ad est eredi [redacted] (p.lla 1780 e 1779), ad ovest scala condominiale.
Note: L'immobile, costituito dalle due particelle sopradescritte, di fatto è unico nonostante le quote di calpestio dei solai non sono uguali. Per superare questo dislivello è stato realizzato uno scivolo in battuto di cemento tra le due quote.

L'edificio è stato costruito nei gli anni '60, ristrutturato nel 1985.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 180 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,05 per le particelle graffate e 2,90 per la part.lla 1781/1.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera assessoriale n.85 del 28/03/1980 l'immobile è identificato nella zona "B".

Norme tecniche ed indici: All'interno della zona B sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo nonché ristrutturazioni edilizie che interessino singole unità edilizie e non comportino modificazioni del loro aspetto architettonico.

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera di Commissione straordinaria n.34 del 28/11/13 e n.5 del 20/03/2014 l'immobile è identificato nella zona B1 di formazione recente.

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. Sabrina La Lumia



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino e deposito	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale lorda	60,00		60,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: scarse.

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.

Portone di ingresso:

tipologia: saracinesca tre ante in ferro e portone due ante in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Quotazioni di mercato.

Il metodo consiste nel considerare i dati storici relativi ai prezzi di vendita di immobili analoghi a quelli oggetto di stima. Invero, la sottoscritta ritiene opportuno fare delle valutazioni anche e soprattutto in funzione del possibile utilizzo della fattispecie specifica in un contesto ormai degradato e quasi in stato di abbandono.

Pertanto, il prezzo medio unitario stimato nasce da indagini effettuate personalmente sul mercato e con l'ausilio di diverse agenzie immobiliari operanti da tempo nella zona ma anche tenendo conto di tutte le suddette caratteristiche e di numerosi coefficienti riduttivi ed incrementativi, il tutto, si ribadisce, volto a pervenire ad una appetibilità commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Racalmuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Penzillo Immobiliare di Racalmuto, Operatori commerciali della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 40.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti: Peso ponderale: 1



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	60,00	€ 500,00	€ 30.000,00
- Valore corpo:			€ 30.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 30.000,00

B. magazzino a piano terra

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 25.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 25.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 25.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino e deposito	60,00	€ 400,00	€ 24.000,00
- Valore corpo:			€ 24.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 24.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 24.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	60	€ 35.000,00	€ 35.000,00
B	magazzino a piano terra	60	€ 24.500,00	€ 24.500,00
			€ 59.500,00	€ 59.500,00

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:

	€ 8.925,00
- Riduzione monetaria: Nella valutazione del corpo A vanno considerati i costi necessari per la separazione dalla particella non eseguita e la trasformazione di una delle due camere da letto in cucina, finalizzata a rendere abitabile il bene:	€ 3.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
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: Il magazzino a piano terra è divisibile nelle due porzioni aventi diversi numeri di particella per come si trova in Catasto ma ai fini dell'appetibilità commerciale si consiglia di mantenere lo status quo.



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:

€ 47.075,00

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:

€ 46.275,00

Relazione lotto 001 creata in data 28/12/2015
Codice documento: E002-14-000235-001

il perito
Ing. Sabrina La Lumia



Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. Sabrina La Lumia

