

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**  
**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**  
contro



Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Racalmuto (AG)

N. Gen. Rep. **000043/13**

**Lotto 001**

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. MNCNGL65S16B020- P.Iva 01743510842*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123*  
*telefono: 0922879488*

*fax: 0922879488*  
*email: [angelo.monachello@virgilio.it](mailto:angelo.monachello@virgilio.it)*

**Beni in Racalmuto (Agrigento) contrada Carmelo, oggi Viale Falcone Borsellino  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino ubicato in Racalmuto (Agrigento) contrada Carmelo, oggi Viale Falcone Borsellino.

Composto da un unico vano con annesso gabbiotto in vetro, e tre locali abusivi da demolire. **(dalla foto n°1 alla foto n°4) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 77,14**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà in regime di Comunione legale dei beni e [REDACTED]

proprietà in regime di Comunione legale dei beni foglio 42 mappale 479 subalterno 8-10, categoria C/2, classe 6, composto da vani 69 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 110,47. Coerenze: a Nord confina con la PART.LLA n.314, a Sud con via Falcone Borsellino, ad est con la part.lla 83 ed ad Ovest con la part.lla 479.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 16/02/1996 Voltura n. 1626.2/1996 in atti dal 17/05/1999, Repertorio n. 1387, Rogante Not. M.A. La Seta: Sede: Racalmuto, Registrazione: UR Sede: Canicatti del 27/02/1996 DIVISIONE (allegato n°21) .

**A.1. Terreno annesso:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare percorso e foto A, B)**

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "C1" (zone di espansione residenziale) dell'abitato del Comune di Racalmuto. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc. A circa 1 Km troviamo lo svincolo che immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 640. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

Il bene in perizia, è un magazzino posto a piano terra, interessato dalla presente procedura esecutiva. L'unità immobiliare (sub 8, 10) prospetta sul viale Falcone Borsellino come accesso principale, posta nella periferia sud-ovest della cittadina. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato intorno agli anni "90. Il fabbricato è composto da tre elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Falcone Borsellino. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni e non è dotato di ascensore, il vano scala a doppia rampa è posto all'interno ed è munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (buono), scuola media inferiore (ottimo), spazi verdi (buono), teatro (sufficiente), verde attrezzato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Canicatti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (1 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

Il magazzino alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava fruito dall'esecutata uso deposito.

#### 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 fondiario a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.CREDITO FONDIARIO CON SEDE A PALERMO (C.F. 03987280827)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni e**

[REDACTED] **proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni**, a firma di Maria Adelaide La Seta, notaio in Racalmuto in data 12/03/1996 ai nn. 1427/369 di rep. iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14/03/1996 ai nn. 4422/281

importo ipoteca: £.180.000.000

importo capitale: £. 60.000.000

**(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10 ed Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 13

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo fondiario a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. CON SEDE A PALERMO (C.F. 05102070827)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni e**  
**proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni**, a firma di

Antonino Pecoraro da Canicatti in data 27/10/2004 ai nn. 62506 di rep. iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 04/11/2004 ai nn. 27892/5433

importo ipoteca: £.180.000.000

importo capitale: £. 80.000.000

**(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10 ed Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 13

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CON SEDE IN AGRIGENTO , VIA DAMARETA (C.F.04739330829)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni**, a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi in data 07/10/2005 ai nn. 1708/2003 di rep. iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/10/2005 ai nn. 28147/7617

importo ipoteca: €.13.152,94

importo capitale: €. 6.576,47

**(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10 e Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 13



Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SE.RI.T.SPA CON SEDE IN AGRIGENTO (C.F.04739330829)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni**, a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi in data 08/02/2006 ai nn. 13141/2005 di rep. iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/03/2006 ai nn. 7972/2171  
importo ipoteca: €. 40.166,86  
importo capitale: €. 20.083,43

**(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10 ed Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 13

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **SI.AL. DISTRIBUZIONE SRL CON SEDE IN SANTA NINFA (C.F.00255810817)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Marsala in data 05/02/2009 ai nn. 27/2009 di rep. iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12/01/2010 ai nn. 654/58

importo ipoteca: €. 21.500,00

importo capitale: €. 18.941,38

**(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10 ed Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 13

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **SI.AL. DISTRIBUZIONE SRL CON SEDE IN SANTA NINFA (C.F.00255810817)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Marsala in data 23/06/2009 ai nn. 173/2009 di rep. iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 21/02/2011 ai nn. 4051/580

importo ipoteca: €. 37.000,00

importo capitale: €. 34.229,00

**(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10 ed Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 13

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CONSORZIO PRODUTTORI BIONATURE SCA CON SEDE IN SANTA SOFIA (C.F.02220060400)**, contro [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì in data 21/07/2011 ai nn. 806/2011 di rep. iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 22/09/2012 ai nn. 20201/2288

importo ipoteca: €. 30.000,00

importo capitale: €. 18.873,64

**(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10 ed Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 13

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA con sede Verona Piazzetta Monte n° 1 (c.f. 00390840239) contro [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni e [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 20/02/2013 ai nn. 384/2013 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 13/05/2013 ai nn. 8874/7388 - **(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10 ed Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 13

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: ***Ampliamento in orizzontale su verde privato regolarizzabili mediante Demolizione delle Opere Abusive (vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°22 e computo metrico estimativo allegato n°22/a)***

*Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che un ambiente di circa mq. 33,00 (foto n°4) ha determinato un ampliamento in orizzontale del magazzino(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°22 e planimetria catastale allegato n°20) su verde privato della stessa ditta. Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e non sono sanabili, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso .vedi C.E. allegato n°13 e 14, vedi planimetria redatta dal CTU allegato n°22 e Planimetria catastale allegato n°20.*

***Progetto in Sanatoria Amministrativa e spese tecniche: € 1.200,00***

***Oneri totali: € 1.200,00***

***Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10.***

***Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n. 47) Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Racalmuto, riferito limitatamente al magazzino ubicato a Racalmuto via Falcone-Borsellino, distinto in catasto al foglio 42 part.IIa 479 sub 8 e 10. vedi C.E. allegato n°13 e 14, vedi planimetria redatta dal CTU allegato n°22 e Planimetria catastale allegato n°20.***

***Spese tecniche, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il Costo di costruzione; Versamento per diritti di esame pratica; Valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 1.000,00***

***Oneri totali: € 1.000,00***

***Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10.***



**4.3.2. Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni,**

regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°22**)

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile **Magazzino** ubicato a Racalmuto, via Falcone-Borsellino, posto a piano terra, *distinto in Catasto al fg. 42 part.IIa 479 sub 8 e 10.*

Di fatto le operazioni da espletarsi consistono nella *regolarizzazione Catastale per la Diversa distribuzione degli spazi interni dei locali uso magazzino che presenta l'immobile suddetto.*

La stesura della Variazione Catastale da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa", è necessaria in quanto **il magazzino risulta presentare una diversa distribuzione degli spazi interni**, questa potrà essere effettuata solo a seguito di demolizione della porzione di fabbricato realizzato in ampliamento su area di pertinenza verde privato stessa ditta, per circa 33,00 mq. e successiva ricostruzione del muro di tamponamento. Visto che l'ampliamento, non è sanabile.

Presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento di Pratica Docfa: € 1.000,00  
Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10.

**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:**

[REDACTED]  
*proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni e* [REDACTED]  
[REDACTED] *proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni.* proprietario dal 16/02/1996 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Maria Adelaide La Seta, notaio in Racalmuto in data 16/02/1996 ai nn. 1.387 di rep. e n. 361 di racc. registrato a Agrigento in data 27/02/1996 ai nn. 379, vol. S1t trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/02/1996 ai nn. 3693/3340 (**allegato n°16**)

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 8 e 10 e Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIa 479 sub 13

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] *proprietà per 250/1000 in regime di separazione dei beni,* [REDACTED]  
[REDACTED] *proprietà per 500/1000 in regime di Comunione legale dei beni e* [REDACTED]  
[REDACTED] *proprietà per 250/1000 in regime di Comunione legale dei beni* proprietario da data antecedente il ventennio al 16/02/1996 in forza di atto di compravendita a firma di Antonino Pecoraro, notaio in Canicatti in data 05/03/1992 registrato a Canicatti in data 20/03/1992 ai nn. 580, vol. S1t trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 21/03/1992 ai nn. 6178/5399 (**allegato di cancelleria**)

Riferito limitatamente a: Lotto di terreno edificabile ubicato a Racalmuto contrada Bovo Montagna distinto in catasto al foglio n°42 particella n°310, 311, 312.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 251/90 e successive varianti** per lavori di costruzione di un edificio per civile abitazione piano di lottizzazione f.lli Avellone foglio 42 particelle 310, 311, 312 intestata a [REDACTED] [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 19/12/1990- n. prot. avente pratica 251/90 rilasciata in data 24/09/1992- n. prot. C.E. n°251 del 1992 L'ufficio Tecnico del Comune di Racalmuto in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 01-10-2013 prot. n°9101, rilasciava attestazione di esistenza della sopra citata concessione, pur non ritrovandola in archivio.  
**(allegato n°12, 13 e 15)**

**Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIIa 479 sub 8 e 10 ed Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIIa 479 sub 13**

**P.E. n. 60/95** per lavori di Variante in Corso D'opera per la costruzione di un edificio per civile abitazione piano di lottizzazione f.lli Avellone foglio 42 particelle 310, 311, 312 intestata a [REDACTED] [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 10/04/1995- n. prot. avente pratica 60/95 rilasciata in data 09/12/1996- n. prot. C.E. n°60 del 1995 L'ufficio Tecnico del Comune di Racalmuto in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 01-10-2013 prot. n°9101, rilasciava attestazione di esistenza della sopra citata concessione, pur non ritrovandola in archivio.  
**(allegato n°12, 14 e 15)**

**Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIIa 479 sub 8 e 10 e Appartamento ubicato a Racalmuto contrada Carmelo, distinto in catasto al foglio n°42 part.IIIa 479 sub 13**

#### Descrizione magazzino di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino ubicato in Racalmuto (Agrigento) contrada Carmelo, oggi Viale Falcone Borsellino.

Composto da un unico vano con annesso gabbiotto in vetro, e tre locali abusivi da demolire. **(dalla foto n°1 alla foto n°4) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 77,14**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà in regime di Comunione legale dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà in regime di Comunione legale dei beni foglio 42 mappale 479 subalterno 8-10, categoria C/2, classe 6, composto da vani 69 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 110,47.

Coerenze: a Nord confina con la PART.LLA n.314, a Sud con via Falcone Borsellino, ad est con la part.IIIa 83 ed ad Ovest con la part.IIIa 479.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 16/02/1996 Voltura n. 1626.2/1996 in atti dal 17/05/1999, Repertorio n. 1387, Rogante Not. M.A. La Seta: Sede: Racalmuto, Registrazione: UR Sede: Canicattì del 27/02/1996 DIVISIONE **(allegato n°21)**.

**L'edificio è stato costruito nel 1992.**

**L'unità immobiliare è identificata con il numero s.n. di interno, ha un'altezza interna di circa 3,90 ml.**

**(allegati n°17,18, 19, 20, 21)**

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Assessoriale di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 85/80 del 28-03-1980. l'immobile è identificato nella zona "C1"- zona di espansione residenziale a carattere semintensivo. (allegato n°10 e 11)



Norme tecniche ed indici:

ART. 17

ZONA C1 ESPANZIONE RESIDENZIALE

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista all'art.13 delle presenti norme. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli art. 2,3,4,9 delle precedenti norme, e applicando i seguenti indici e parametri:

a)-Indici di fabbricabilità, fondiario 3,5 mc./mq., territoriale 2,05 mc/mq.

b)-Tipi Edilizi -Semintensiva -case a schiera

c)-Distanza minima fra i fabbricati: uguale altezza massima.

d)-Distanza minima dal confine uguale 1/2 altezza massima

e)-Distanza minima dal ciglio della strada:

f)-Distanza minima assoluta=ml10,00 tra pareti finestrate.

ml. 5,00 per strade fino a ml. 7,00

ml.7,50 per strade fino a ml 15,00

ml. 10,00 per strade oltre ml.15,00

g)-Altezza massima assoluta ml. 10,50 (diconsì 10,50)

h)-Altezza rapporto col distacco: 1/1

i) -Numero massimo dei piani fuori terra = n.3

l) -Lotto minimo mq. 400

m)-Costruzione accessorie mq.30

L'intervento edilizio preventivo deve estendersi per almeno un ettaro.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale netta	67,42	1,00	67,42
	Sup. reale lorda	77,14	1,00	77,14
	Volume reale	316,27	1,00	316,27
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>77,14</b>		<b>77,14</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>67,42</b>		<b>67,42</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>316,27</b>		<b>316,27</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Fondazioni:*

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

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: assente, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: scaglie di marmo, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Accessori:

**A.1. Terreno annesso:**



è posto al piano terra, è composto da una corte esclusiva.  
Sviluppa una superficie complessiva di 72,50  
Destinazione urbanistica: "C1"- zona di espansione residenziale a carattere semintensivo. (allegato n°10 e 11)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

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 Racalmuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - Agenzia Immobiliare G. Cimino, corso Garibaldi n°121, Grotte

- Agenzia Immobiliare C. Baldo, c-da Fico Fontanelle, Grotte

- Immobiliare.it, **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. magazzino

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del magazzino dalla n°1 alla n°4)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona C1 dell'abitato del Comune di Racalmuto), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 50.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 4.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 54.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 54.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°22)** Per quando riguarda il magazzino in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di €. **650,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	77,14	€ 650,00	€ 50.141,00
- Valore corpo:			<b>€ 50.141,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 4.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 54.141,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 54.141,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>magazzino con annesso terreno annesso.</b>	77,14	€ 54.070,50	<b>€ 54.070,50</b>

**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: **€ 8.110,57**

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione dei locali abusivi, vedi Computo Metrico Estimativo (allegato n°22/a). **€ 2.652,54**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.200,00**

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: l'immobile risulta comodamente vendibile nella sua interezza.

**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: **€ 43.307,38**

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: **€ 40.107,38**

Relazione lotto 001 creata in data 09/11/2013  
 Codice documento: E002-13-000043-001

il perito  
 Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò  
 Perito: Geom. Angelo Monachello