

h. 12.09
ORIGINALE

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

ERIS Finance srl

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000105/08

Giudice Dr. SPANO'

ELABORATO PERITALE

(integrazione secondo frazionamento)

Allegato ESTIMATIVO (come da precedente CTU depositata)

Allegato di SEGRETERIA (come da precedente CTU depositata)

Allegato ENERGETICO - ACE (come da precedente CTU depositata)

Allegato TECNICO

Rilievo stato di fatto - Progetto divisionale - D.ne Concessorio - Urbanistica
(come da precedente CTU depositata)

Lotto 001

(Foglio 28 p.lla 2040 sub 2)

- Rilievo planimetrico; C.ne Ipo-Catastale, R.vo Fotografico -

Lotto 002

(Foglio 28 p.lla 2040 sub 4)

- Rilievo planimetrico; C.ne Ipo-Catastale, R.vo Fotografico -

Lotto 003

(Foglio 28 p.lla 2040 sub 5)

- Rilievo planimetrico; C.ne Ipo-Catastale, R.vo Fotografico -

Tecnico incaricato: Arch. Calogero Scaglione

iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1238

iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 570

C.F. SCAGG101D272133M

[REDACTED]

h. 12.09
depositato in Cancelleria
il 27-11-08
Il Cancelliere C.1
(Dot. sso) R. Ruffino



PREMESSO

- che l'ill.mo sig. Giudice Esecutore dott.sa SPANO' all'udienza del 13/02/2009, nominava C.T.U. nell' esecuzione indicata in epigrafe, il sottoscritto arch. SCAGLIONE CALOGERO nato a [REDACTED] residente in [REDACTED] con studio professionale alla via [REDACTED] (+39) [REDACTED] Fax (+39) [REDACTED] e-mail: [REDACTED] iscritto all'albo degli ARCHITETTI al n. 1238 della Provincia di AGRIGENTO, e nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Agrigento al n. 570;

- che nell'udienza del 18/02/2009, 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 13/07/2009, pertanto la consegna dell'elaborato tecnico doveva avvenire 45 gg. prima dell'udienza e che l'elaborato peritale è stato depositato nei termini previsti.

- che a seguito di deposito della CTU all'udienza del 15/07/2009 è stato dato mandato allo scrivente dal G. Es Dott.ssa SPANO di effettuare frazionamento catastale secondo stima e progetto divisionale già depositato.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

Il sottoscritto dopo le opportune procedure catastali finalizzati al frazionamento dell'immobile identificato in catasto al fg 28 p.la 2040 sub 3 presentate presso l'Agenzia del territorio di Agrigento in data 23/11/2009, si appresta a riformulare integrazione della CTU secondo le nuove identificazioni catastali;

- CHE IN DATA 24/11/2009 È STATA TRASMESSA ALLE PARTI DEBITRICI E CREDITRICI COPIA CONFORME ALLA RELAZIONE DI STIMA E RELATIVI ALLEGATI TECNICI a mezzo posta elettronica;

- CHE È STATA DEPOSITATA PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI AGRIGENTO ES IMM quanto previsto nel mandato del 15/07/2009.

Più specificatamente trattasi di:

Lotto 001 relativo agli immobili al fg 28 part. 2040 sub. 2
Lotto 002 relativo agli immobili al fg 28 part. 2040 sub. 4
Lotto 003 relativo agli immobili al fg 28 part. 2040 sub. 5



Giudice Dr. SPANO'
Perito: Arch. Calogero Scaglione

Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Amella Guarino, 6 - 10
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino al fg. 28 p.la 2040 sub 2 sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Amella Guarino, 6 - 10.
Composto da un univo vano con un corpo scala centrale di collegamento con il livello superiore, prospiciente sulle due vie pubbliche che delimitano l'isolato attraverso quattro accessi, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 206,84
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per (500/1000) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per (500/1000) foglio 28 mappale 2040 subalterno 2, categoria C, classe 2, composto da vani 1 per 181 mq, posto al piano PT, -rendita: 280.44;
Coerenze: sovrastante a proprietà [REDACTED] / [REDACTED] a Nord con proprietà [REDACTED] a Est con strada pubblica a Sud con proprietà [REDACTED] a Ovest con strada pubblica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi della zona: supermercato (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): superstrada (1.80).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] senza alcun titolo, ma è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione attraverso 27/07/1988

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: Nessuno

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 apertura di credito a favore di UNICREDITO ITALIANO S.p.A. , contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] a firma di Notar INCARDONA Giovanni in data 11/05/1999 ai nn. 42585 iscritto a AGRIGENTO in data 17/05/1999 ai nn. 8109/725

importo ipoteca: lire 250.000.000

importo capitale: lire 200.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di ERIS Finance srl contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] a firma di Tribunale di AGRIGENTO in data 12/04/2008 ai nn. 747 registrato a AGRIGENTO in data 17/04/2008 ai nn. 9915/7188

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

Giudice Dr. SPANO'
Perito: Arch. Calogero Scaglione



- 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: abuso edilizio in corso di sanatoria con istanza presentata il 30/09/1986 con prot. 4082 regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) sanatoria in corso di definizione con oblazione in parte già versata
somma a saldo oneri di oblazione: € 848,72
Oneri totali: € 848,72

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 150,00
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] nata a [redacted] il [redacted] proprietario dal 21/07/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar MONARI Beatrice da Palma di Montechiaro in data 21/07/1977 ai nn. 1409/512 registrato a LICATA in data 01/08/1977 ai nn. 180/1369 trascritto a AGRIGENTO in data 19/08/1977 ai nn. 12639/11600

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario dal 21/07/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar MONARI Beatrice da Palma di Montechiaro in data 21/07/1977 ai nn. 1409/512 registrato a LICATA in data 01/08/1977 ai nn. 180/1369 trascritto a AGRIGENTO in data 19/08/1977 ai nn. 12639/11600

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. sanatoria prat n° 4082 per lavori di lavori in assenza di concessione edilizia intestata a [redacted]. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 08/07/1986- n. prot. 17579 pratica non ancora definita.

Descrizione magazzino al fg 28 p.la 2040 sub 2 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino al fg 28 p.la 2040 sub 2 sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Amella Guarino, 6 - 10.

Composto un univo vano con un corpo scala centrale di collegamento con il livello superiore, prospiciente sulle due vie pubbliche che delimitano l'isolato attraverso quattro accessi; posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 206,84

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per (500/1000) e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per (500/1000) foglio 28 mappale 2040 subalterno 2, categoria C, classe 2, composto da vani 1 per 181 mq, posto al piano PT, - rendita: 280.44;

Coerenze: a Nord con proprietà [redacted], a Est con strada pubblica a Sud con proprietà [redacted] Ovest con strada pubblica.

L'edificio è stato costruito nel 1976, ristrutturato nel immobile in corso di definizione
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.65 ml.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	Sup. reale lorda	206,84	1,00	206,84
	Sup. reale lorda	206,84		206,84

Giudice Dr. SPANO
Perito: Arch. Calogero Scaglione



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Solai:

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: fibrocemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: a definire.

Plafoni:

materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Accessori: NESSUNO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo con il quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene giusto applicare il criterio di stima per comparazione ponderata.

La Valutazione scientifico - comparativo ponderata si effettuata attraverso la ricerca sul mercato di immobili con caratteristiche simili a quelli da valutare, tale criterio tiene conto di numerosi parametri come, superficie utile, superficie equivalente ed opportuni coefficienti correttivi.

I prezzi medi attualmente correnti in zona, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello di cui si tratta (*magazzino al PT*) si possono sinteticamente stimare tra 570.00 Euro/mq e 830.00 Euro/mq. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopradescritti nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziale, lo scrivente considerato lo stato dei luoghi ha ritenuto necessario rimodulare del più probabile valore di mercato attraverso il Valore di Trasformazione detraendo di fatto al valore necessario per il completamento delle opere, calcoli che hanno condotto ad individuare e determinate un prezzo al mq pari a:

- Per il magazzino al punto A: € 402.51 (*quattrocentodieci, 51 centesimi*) per metro quadrato di superficie commerciale;

8.2. Fonti di informazione

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di PALMA di MONTECHIARO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di AGRIGENTO, operatori economici operanti nel settore immobiliare operanti in PALMA di MONTECHIARO.

8.3. Valutazione corpi

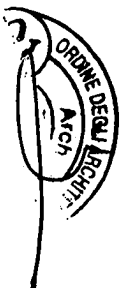
A. magazzino al fg. 28 p.lla 2040 sub 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. SPANO
Perito: Arch. Calogero Scaglione



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
MAGAZZINO	206,84	€ 402,51	€ 83.255,17
- Valore corpo:			€ 83.255,17
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 83.255,17
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 83.255,17

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino al fg 28 p.lla 2040 sub 2	206,84	€ 83.255,17	€ 83.255,17

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:

€ 12.488,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica pari a 1/3 di 848.84:

€ 282,90

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 BENE RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE, operazione non necessaria ai fini della vendita.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

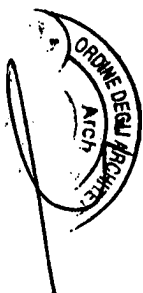
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 70.766,89

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:

€ 70.483,98

Relazione lotto 001 creata in data 01/11/2009
Codice documento: E002-08-000105-001



Giudice Dr. SPANO'
Perito: Arch. Calogero Scaglione

**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Amella Guarino, 8
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di al fg 28 p.la 2040 sub 4 sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Amella Guarino, 8
Composto da un ingresso, un corridoio, un soggiorno, una cucina abitabile con ripostiglio, un bagno e due stanze da letto (NB. assotto a seguito di progetto divisionale) posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 108,88
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] a nata a [redacted] il [redacted] per (500/1000) e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per (500/1000) foglio 28 mappale 2040 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, posto al piano 1, - rendita: 271,14;
Coerenze: Nord con proprietà [redacted] a Est con strada pubblica a Sud con proprietà [redacted] a Ovest con strada pubblica

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi della zona: supermercato (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): superstrada (1.80).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] senza alcun titolo, ma è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione attraverso 27/07/1988

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. Convezioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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 apertura di credito a favore di UNICREDITO ITALIANO S.p.A., contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] a firma di Notar INCARDONA Giovanni in data 11/05/1999 ai nn. 42585 iscritto a AGRIGENTO in data 17/05/1999 ai nn. 8109/725

importo ipoteca: lire 250.000.000

importo capitale: lire 200.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

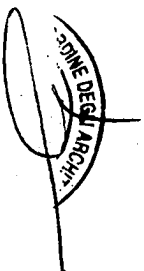
Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di ERIS Finance srl contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] a firma di Tribunale di AGRIGENTO in data 12/04/2008 ai nn. 747 registrato a AGRIGENTO in data 17/04/2008 ai nn. 9915/7188

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudice Dr. SPANO'

Perito: Arch. Calogero Scaglione



4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: abuso edilizio in corso di sanatoria con istanza presentata il 30/09/1986 con prot. 4082 regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) sanatoria in corso di definizione con oblazione in parte già versata
somma a saldo oneri di oblazione: € 848,72
Oneri totali: € 848,72

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250,00
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] nata a [redacted] il [redacted] proprietario dal 21/07/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar MONARI Beatrice da Palma di Montechiaro in data 21/07/1977 ai nn. 1409/512 registrato a LICATA in data 01/08/1977 ai nn. 180/1369 trascritto a AGRIGENTO in data 19/08/1977 ai nn. 12639/11600

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario dal 21/07/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar MONARI Beatrice da Palma di Montechiaro in data 21/07/1977 ai nn. 1409/512 registrato a LICATA in data 01/08/1977 ai nn. 180/1369 trascritto a AGRIGENTO in data 19/08/1977 ai nn. 12639/11600

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. sanatoria prat n° 4082 per lavori di lavori in assenza di concessione edilizia intestata a [redacted] Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 08/07/1986- n. prot. 17579 pratica non ancora definita

Descrizione al fg 28 p.lla 2040 sub 4 di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di al fg 28 p.lla 2040 sub 4 sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Amella Guarino, 8.

Composto da un ingresso, un corridoio, un soggiorno, una cucina abitabile con ripostiglio, un bagno e due stanze da letto (NB. assetto a seguito di progetto divisionale) posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 108,88

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per (500/1000) e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per (500/1000 foglio 28 mappale 2040 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, posto al piano 1, - rendita: 271,14;

Coerenze: Nord con proprietà [redacted] a Est con strada pubblica a Sud con proprietà [redacted] a Ovest con strada pubblica

L'edificio è stato costruito nel 1976, ristrutturato nel immobile in corso di definizione

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.20 ml.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	98,38	1,00	98,38
Pertinenza BALCONE	Sup. reale lorda	10,50	0,35	3,67
	Sup. reale lorda	108,88		102,05

Giudice Dr. SPANO'
Perito: Arch. Calogero Scaglione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: in corso di definizione, ubicazione: esterna, servoscala: assente.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: stucco spatolato, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: fibrocemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: in corso di definizione.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Antenna collettiva: tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori: NESSUNO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo con il quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene giusto applicare il criterio di stima per comparazione ponderata.

La Valutazione scientifico - comparativo ponderata si effettuata attraverso la ricerca sul mercato di immobili con caratteristiche simili a quelli da valutare, tale criterio tiene conto di numerosi parametri come, superficie utile, superficie equivalente ed opportuni coefficienti correttivi.

I prezzi medi attualmente correnti in zona, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello di cui si tratta (*appartamento al P1*), si possono sinteticamente stimare tra le 600.00 Euro/mq e 670.00 Euro/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopradescritti nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziale, lo scrivente considerato lo stato dei luoghi ha ritenuto necessario rimodulare del più

Giudice Dr. SPANO'
Perito: Arch. Calogero Scaglione



probabile valore di mercato attraverso il Valore di Trasformazione detraendo di fatto al valore necessario per il completamento delle opere, calcoli che hanno condotto ad individuare e determinate un prezzo al mq pari a:
- Per l'appartamento al punto B: € 506,26 (cinquecentosei ,65 centesimi) per metro quadrato di superficie commerciale;

8.2. Fonti di informazione

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di PALMA di MONTECHIARO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di AGRIGENTO, operatori economici operanti nel settore immobiliare operanti in PALMA di MONTECHIARO.

8.3. Valutazione corpi

B. al fg 28 p.lla 2040 sub 4

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
ABITAZIONE	98,38	€ 506,26	€ 49.805,86
Pertinenza BALCONE	3,67	€ 506,26	€ 1.860,51
	102,05		€ 51.666,36

- Valore corpo:	€ 51.666,36
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 51.666,36
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 51.666,36

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	al fg 28 p.lla 2040 sub 4	108,88	€ 51.666,36	€ 51.666,36

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:

€ 7.749,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica pari a 1/3 di 848,84:

€ 282,90

Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: IL BENE RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE operazione necessaria per l'immobile già identificato al fg 28 p.lla 2040 sub 3 al fine di agevolarne la vendita attualmente in sub 4 e 5.

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:

€ 43.396,41

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:

€ 43.113,51

**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Amella Guarino, 8
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di al fg 28 p.lla 2040 sub 5 sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Amella Guarino, 8.
Composto da un unico vano al rustico (NB. assetto a seguito di progetto divisionale) posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 108,88
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per (500/1000) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per (500/1000) foglio 28 mappale 2040 subalterno 5, categoria in corso di costruzione;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi della zona: supermercato (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Collegamenti pubblici (km): superstrada (1.80).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, ma è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione attraverso 27/07/1988

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: Nessuno

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 apertura di credito a favore di UNICREDITO ITALIANO S.p.A., contro [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] a firma di Notar INCARDONA Giovanni in data 11/05/1999 ai nn. 42585 iscritto a AGRIGENTO in data 17/05/1999 ai nn. 8109/725

importo ipoteca: lire 250.000.000

importo capitale: lire 200.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di ERIS Finance srl contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] a firma di Tribunale di AGRIGENTO in data 12/04/2008 ai nn. 747 registrato a AGRIGENTO in data 17/04/2008 ai nn. 9915/7188

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: abuso edilizio in corso di sanatoria con istanza presentata il 30/09/1986 con prot. 4082 regolarizzabili mediante

Giudice Dr. SPANO'
Perito: Arch. Calogero Scaglione



Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47) sanatoria in corso di definizione con oblazione in parte già versata
somma a saldo oneri di oblazione: € 848,72

Oneri totali: € 848,72

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250,00
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] nata a [redacted] il [redacted],
proprietario dal 21/07/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar MONARI Beatrice da Palma di Montechiaro in data 21/07/1977 ai nn. 1409/512 registrato a LICATA in data 01/08/1977 ai nn. 180/1369 trascritto a AGRIGENTO in data 19/08/1977 ai nn. 12639/11600

[redacted]
proprietario dal 21/07/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar MONARI Beatrice da Palma di Montechiaro in data 21/07/1977 ai nn. 1409/512 registrato a LICATA in data 01/08/1977 ai nn. 180/1369 trascritto a AGRIGENTO in data 19/08/1977 ai nn. 12639/11600

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. sanatoria prat n° 4082 per lavori di lavori in assenza di concessione edilizia intestata a [redacted] Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 08/07/1986- n. prot. 17579 pratica non ancora definita

Descrizione al fg 28 p.lla 2040 sub 5 di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di al fg 28 p.lla 2040 sub 5 sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Amelia Guarino, 8.
Composto da un unico vano al rustico (NB. assetto a seguito di progetto divisionale) posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 108,88
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per (500/1000) e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per (500/1000) foglio 28 mappale 2040 subalterno 5, categoria in corso di costruzione;
L'edificio è stato costruito nel 1976, ristrutturato nel immobile in corso di definizione
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.20 ml.

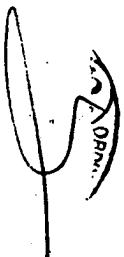
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. reale lorda	98,38	1,00	98,38
Pertinenza BALCONE	Sup. reale lorda	10,50	0,35	3,67
	Sup. reale lorda	108,88		102,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Giudice Dr. SPANO'
Perito: Arch. Calogero Scaglione



- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: in corso di definizione, ubicazione: esterna, servoscala: assente.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
- Plafoni:* materiale: stucco spatolato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: in corso di definizione.
- Impianti:**
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Accessori: NESSUNO**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo con il quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene giusto applicare il criterio di stima per comparazione ponderata.

La Valutazione scientifico - comparativo ponderata si effettuata attraverso la ricerca sul mercato di immobili con caratteristiche simili a quelli da valutare, tale criterio tiene conto di numerosi parametri come, superficie utile, superficie equivalente ed opportuni coefficienti correttivi.

I prezzi medi attualmente correnti in zona, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello di cui si tratta (*appartamento al PI*), si possono sinteticamente stimare tra le 600.00 Euro/mq e 670.00 Euro/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopradescritti nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziale, lo scrivente considerato lo stato dei luoghi ha ritenuto necessario rimodulare del più probabile valore di mercato attraverso il Valore di Trasformazione detraendo di fatto al valore necessario per il completamento delle opere, calcoli che hanno condotto ad individuare e determinate un prezzo al mq pari a:

- Per l'appartamento al punto B: € 301.65 (*trecentouno ,65 centesimi*) per metro quadrato di superficie commerciale;

8.2. Fonti di informazione

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di PALMA di MONTECHIARO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di AGRIGENTO, operatori economici operanti nel settore immobiliare operanti in PALMA di MONTECHIARO.

8.3. Valutazione corpi

C. al fg 28 p.lla 2040 sub 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. SPANO'
Perito: Arch. Calogero Scaglione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE	98,38	€ 301,65	€ 29.676,33
Pertinenza BALCONE	3,67	€ 301,65	€ 1.108,56
	102,05		€ 30.784,89

- Valore corpo:	€ 30.784,89
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.784,89
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 30.784,89

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	al fg 28 p.lla 2040 sub 5	108,88	€ 30.784,89	€ 30.784,89

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:

€ 4.617,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica pari a 1/3 di 848.84:

€ 282,90

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 BENE RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE operazione necessaria per l'immobile già identificato al fg 28 p.lla 2040 sub 3 al fine di agevolare la vendita attualmente in sub 4 e 5.

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:

€ 25.647,16

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:

€ 25.364,26

Relazione lotto 003 creata in data 01/11/2009
Codice documento: E002-08-000105-003

il perito
Arch. Calogero Scaglione

Giudice Dr. SPANO'
Perito: Arch. Calogero Scaglione