
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. **000180/16**

Giudice Dr. Illuminati

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 557
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 347
C.F. DPSMRA64B11B602R- P.Iva 01926710847

con studio in Ravanusa (Agrigento) Corso Garibaldi n. 226
telefono: 0922 881188
cellulare: 328 1848069
fax: 0922 1836465
email: arch.mariodipasquali@libero.it



**Beni in Canicatti' (Agrigento) Via Regina Elena, 31/e
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) Via Regina Elena, 31/e.

Composto da Alloggio al piano quarto che comprende ingresso, bagno, disimpegno, tre locali da adibire ad ufficio.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **92**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 56 mappale 1574 subalterno 27, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 81, composto da vani 4, posto al piano 4, - rendita: 299,55.

Coerenze: vano scala e immobili contigui dello stesso stabile a Nord e ad Est, Via Regina Elena a Ovest.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto è costituito da un alloggio al piano quarto di un fabbricato condominiale costituito da 7 elevazioni fuori terra ed una interrata.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media superiore (sufficiente), municipio (buono), farmacie (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), tangenziale (1), ferrovia (0,6), superstrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 mutuo fondiario del 27/02/2008 (Notaio A. Ferraro rep. n. 68824/20390) a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "A"**, con atto iscritto a Agrigento in data 07/03/2008 ai nn. 6295/1234

importo ipoteca: 580.000,00

importo capitale: 290.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro "A" a firma di TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 16/08/2016 ai nn. 2217/2016 trascritto a AGRIGENTO in data 08/09/2016 ai nn. 13976/11933

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: La pratica edilizia 166/91 contiene una "variante di assestamento" che prevedeva, fra l'altro, la variazione della distribuzione interna di taluni immobili, tra i quali anche l'immobile oggetto della presente relazione, ed alcune modifiche nei prospetti.

La pratica è stata sospesa in attesa della definizione di alcune pratiche di condono edilizio riguardanti taluni immobili dello stabile. Ad oggi tali istanze di condono sono state esitate positivamente.

Potrebbe, pertanto, darsi seguito all'approvazione della variante di cui sopra.

Nella peggiore delle ipotesi, ove l'Ufficio dovesse essere di parere contrario, stante il lungo lasso di tempo intercorso, potrebbe procedersi alla regolarizzazione mediante C.I.L.A. tardiva

oblazione: €1.000,00

spese tecniche: €500,00

Oneri totali: €1.500,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€500,00
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:**

"A" proprietario dal 05/10/1992 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonino Pecoraro in data 09/09/1992 ai nn. 22345 trascritto a Agrigento in data 05/10/1992 ai nn. 18474/16028

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

il fabbricato è stato realizzato prima del 1967

P.E. n. 116/84 e successive varianti per lavori di Costruzione edificio per civile abitazione intestata a Raia Costruzioni S.r.l.. Concessione Edilizia rilasciata in data 03/07/1989- n. prot. 72

P.E. n. 65/90 per lavori di "modifiche distributive interne e di prospetto, trasformazione destinata al transito al coperto" ed altro intestata a Raia Costruzioni S.r.l.. Concessione Edilizia rilasciata in data 25/06/1991- n. prot. 56 Rilasciata in variante alla concessione edilizia n. 72/1989

P.E. n. 166/91 per lavori di Realizzazione fabbricato condominiale (variante di assestamento) intestata a Raia Costruzioni S.r.l.. Istanza di Concessione Edilizia presentata in data 21/11/1991. La richiesta riguardava "variante di assestamento" e prevedeva variazione della distribuzione interna di taluni immobili e modifiche nei prospetti.

La pratica è stata sospesa in attesa della definizione di talune pratiche di condono edilizio riguardanti, alcuni immobili dello stabile.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) Via Regina Elena, 31/e.



Composto da Alloggio al piano quarto che comprende ingresso, bagno, disimpegno, tre locali da adibire ad ufficio.

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato);

posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **92**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 56 mappale 1574 subalterno 27, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 81, composto da vani 4, posto al piano 4, - rendita: 299,55.

Coerenze: vano scala e immobili contigui dello stesso stabile a Nord e ad Est, Via Regina Elena a Ovest.

L'edificio è stato costruito nel 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,7 m - 2,35 m (solo per il disimpegno).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera consiglio comunale n. 41 del 5-6.07.2002, n. 41 dell'8.05.2003 e n. 73 del 16.10.2003. Approvato con D.A. n. 259 del 15.3.2006.

L'immobile è identificato nella zona B0.

Norme tecniche ed indici: All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120,

mentre per i lotti aventi una superficie superiore è stabilito un volume massimo di mc. 1000;

- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori;

- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova costruzione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;

- l'altezza massima sarà di ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;

- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale;

-il carattere delle nuove costruzioni deve risultare congruente con quello dell'ambiente urbano in cui vengono a inserirsi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	Sup. reale netta	11,63	1,00	11,63
bagno	Sup. reale netta	3,77	1,00	3,77
disimpegno	Sup. reale netta	7,42	1,00	7,42
camera	Sup. reale netta	13,04	1,00	13,04
studio	Sup. reale netta	16,03	1,00	16,03
studio	Sup. reale netta	17,54	1,00	17,54
balcone	Sup. reale netta	12,66	0,25	3,16
murature	Sup. reale netta	9,67	1,00	9,67
	Sup. reale netta	91,76		82,27

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: granito, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato è stato scelto il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tenessero conto di determinate caratteristiche specifiche quali posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, vetustà, etc., si è pervenuti a determinare il più probabile valore di mercato illustrato in tabella.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	92	€53.472,25	€53.472,25

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€8.020,84
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€1.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

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:

€45.451,41

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:

€43.951,41

Relazione lotto 001 creata in data 07/11/2017
Codice documento: E002-16-000180-001



**Beni in Naro (Agrigento) C/da Grazia
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) C/da Grazia.

Superficie complessiva di circa mq **131740**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a foglio 182 mappale 50 subalterno AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 70600, - reddito agrario: 109,39, - reddito domenicale: 492,24.
Coerenze: particelle 52, 51, 53, 50AB a SE; particelle 49, 97, 98, 99, 100, 104, 134 ad Ovest; strada vicinale San Nicola Zaccanelli a NordEst,
- terreni: intestata a foglio 182 mappale 50 subalterno AB, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 39110, - reddito agrario: 201,99, - reddito domenicale: 626,16.
Coerenze: particella 51 a NordEst, particella 109 a SE; particella 59 a SUD, particella 50/AA ad Ovest.
- terreni: intestata a foglio 182 mappale 51 qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 21750, - reddito agrario: 112,33, - reddito domenicale: 348,22.
Coerenze: particelle 107, 120 a SE; particelle 50, 52 ad Ovest; particelle 53, 54, 55, 56 a NordEst,
- terreni: intestata a foglio 182 mappale 52 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 280.
Coerenze: particella 50 ad Ovest; particella 51 ad Est,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Una porzione del fondo agricolo è costituito da un vigneto con impianto di circa 2400 piante varietà "Red-Globe" e circa 4600 piante varietà "Italia" e da un pescheto di circa 1800 piante.

Tali colture sono state impiantate, verosimilmente, alla fine degli anni '90 e presentano una carenza di produttività del 20-25 % dovuta all'invecchiamento ed alla moria, per virosi, delle piante.

In prossimità del limite occidentale dell'appezzamento di terreno é presente un vascone in terra battuta destinato all'accumulo dell'acqua necessaria per l'irrigazione.

La rimanente estensione è destinata a colture erbacee, strade di servizio, tare (cfr. Paragrafo 7).

Caratteristiche zona: agricola a traffico limitato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore in qualità di proprietario 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 mutuo fondiario del 27/02/2008 (Notaio A. Ferraro rep. n. 68824/20390) a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "B"**, con atto iscritto a Agrigento in data 07/03/2008 ai nn. 6295/1234

importo ipoteca: 580.000,00

importo capitale: 290.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro "B" a firma di TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 16/08/2016 ai nn. 2217/2016 trascritto a AGRIGENTO in data 08/09/2016 ai nn. 13976/11933

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: manca voltura catastale dei beni. L'esperto ha rilevato all'interno della successione d un identificativo catastale non coerente: "foglio 177 particella n. 52" anzichè "foglio 182 particella n. 52". regolarizzabili mediante rettifica successione e nuova domanda di voltura

imposte correzione (circa): €180,00

onorario correzione: €150,00

imposte ed onorario per voltura: €180,00

Oneri totali: €510,00

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:

"B" proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di successione testata con atto trascritto a Agrigento in data 15/05/1968 ai nn. 7172/6448

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) C/da Grazia. Superficie complessiva di circa mq **131740**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a foglio 182 mappale 50 subalterno AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 70600, - reddito agrario: 109,39, - reddito domenicale: 492,24.
Coerenze: particelle 52, 51, 53, 50AB a SE; particelle 49, 97, 98, 99, 100, 104, 134 ad Ovest; strada vicinale San Nicola Zaccanelli a NordEst,
- terreni: intestata a foglio 182 mappale 50 subalterno AB, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 39110, - reddito agrario: 201,99, - reddito domenicale: 626,16.
Coerenze: particella 51 a NordEst, particella 109 a SE; particella 59 a SUD, particella 50/AA ad Ovest.



- terreni: intestata a foglio 182 mappale 51 qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 21750, - reddito agrario: 112,33, - reddito dominicale: 348,22. Coerenze: particelle 107, 120 a SE; particelle 50, 52 ad Ovest; particelle 53, 54, 55, 56 a NordEst,
- terreni: intestata a foglio 182 mappale 52 qualità fabbricato rurale, superficie catastale 280. Coerenze: particella 50 ad Ovest; particella 51 ad Est,

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in parte pressochè pianeggiante, in parte con andamento inclinato

I sistemi irrigui presenti sono vascone in terra battuta

Le colture in atto sono: erbacee: seminativi (cereali, leguminacee), arboree: vigneto (circa 2400 piante varietà "Red-Globe", circa 4600 piante varietà "Italia") e pescheto (circa 1800 piante).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 12 del 20.05.2004 divenuto efficace per decorrenza dei termini e giusta declaratoria di cui alla delibera C.C. n. 19 del 03.06.2010 l'immobile è identificato nella zona E1 zona agricola Norme tecniche ed indici: "si rimanda a quanto previsto nell'art. 24 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vigneto	Sup. reale lorda	52.300,00	1,00	52.300,00
pescheto	Sup. reale lorda	27.440,00	1,00	27.440,00
seminativo	Sup. reale lorda	23.400,00	0,40	9.360,00
vascone	Sup. reale lorda	17.300,00	1,00	17.300,00
spazi di servizio al fondo e tare	Sup. reale lorda	11.300,00	0,60	6.780,00
	Sup. reale lorda	131.740,00		113.180,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato è stato scelto il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tenessero conto di determinate caratteristiche specifiche quali posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, vetustà, presenza di fonti irrigue, etc., si è pervenuti a determinare il più probabile valore di mercato illustrato in tabella.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Naro, titoli pubblici.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	131740	€442.533,80	€442.533,80

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:

€66.380,07

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€510,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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:

€376.153,73

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:

€375.643,73

Relazione lotto 002 creata in data 07/11/2017
Codice documento: E002-16-000180-002

il perito
Arch. Mario Di Pasquali

Giudice Dr. Illuminati
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

