

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO (Ordinanza del Giudice D. Spanò dell'25/02/2009, n. 91/08)

alla Esecuzione Immobiliare promossa dalla
Italfondario S.p.A. (con sede in Roma) rappresentata e difesa
dall'avv. Pietro D'Alessandro
contro i signori

[REDACTED]
G.I. dott.sa Domenica Spanò

CONTENUTO (IN DUPLICE COPIA):

- *Relazione di Consulenza tecnica di ufficio, Elaborato peritale*

ELABORATI GRAFICI:

- N. 1. *Stralcio aerofotogrammetrico - scala 1:10000*
- N. 2. *Stralcio catastale - scala 1:2000*
- N. 3. *Rilievo geometrico-dimensionale dell'abitazione di proprietà dei Signori [REDACTED] censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 18, part. 808- R 1:100*
- N. 4. *Documentazione fotografica*
- N. 5. *Pianta Piano Terra, con coni ottici - R 1:100*

ALLEGATI:

- N. 6. *Visure catastali ed estratto di mappa, al N.C.E.U., degli immobili degli esegutati [REDACTED]*
- N. 7. *Ispezione ipotecaria*
- N. 8. *Verballi delle comunicazioni e dei sopralluoghi*
- N. 9. *Provv. nomina perito*
- N. 10. *Concessione Edilizia e Certificazione Destinazione Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio Platani*
- N. 11. *Attestato di Certificazione Energetica (ACE)+ Docet Certificato*
- *Onorario consulenza tecnica C.T.U..*

Agrigento, li 11/09/09

IL C.T.U.
Arch. Maria Teresa Russo

Depositato oggi in Cancelleria
Agrigento, 11-09-09
N. CANCELLERIA



Arch. Maria Teresa Russo

Via Esseneto, 91 - 92100 - Agrigento tel. st. 0922.401932
cell. 334-1783650 e-mail: architettorusso@live.it

Arch. Maria Teresa Russo

Via Esseneto, 91 - 92100 - Agrigento tel. st. 0922.401932
cell. 334-1783650 e-mail: architettorusso@live.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
(Ordinanza del Giudice D. Spanò dell'25/02/2009, n. 91/08)

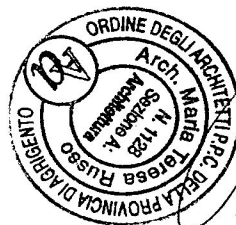
alla Esecuzione Immobiliare promossa dalla
Italfondiaro S.p.A. (con sede in Roma) rappresentata e difesa
dall'avv. Pietro D'Alessandro
contro i signori

[REDACTED]
G.I. dott.sa Domenica Spanò

- *Relazione di Consulenza tecnica di ufficio, Elaborato peritale*

Agrigento, li 11/09/09

IL C.T.U.
Arch. Maria Teresa Russo



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Russo", written over the professional stamp.

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore

TRIBUNALE di AGRIGENTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(Ordinanza del Giudice Domenica Spanò del 25/02/09, n. 91/08)

alla Esecuzione Immobiliare promossa dalla
Italfondario S.p.A., sede in Roma, rappresentata e difesa
dall'avv. Pietro D'Alessandro
contro i signori


G.I. dott.sa Domenica Spanò

PREMESSO

- Che all'udienza del 25 febbraio 2009 il sottoscritto Arch. Maria Teresa Russo, libero professionista iscritto all'albo provinciale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Agrigento al n. 1128, con studio in via Esseneto n°91 Agrigento veniva nominato C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;
- Che dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti per il procedimento della vendita forzata dei beni pignorati della causa indicata in epigrafe;
- Che il Sig. G.I. ha concesso termine al C.T.U. fino 45 giorni prima dell'udienza fissata per il deposito della relazione peritale e per l'invio delle copie alle parti;
- Che in data 14 aprile ed il 28 aprile 2009 h. 11.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali (ved. Copia verbali di sopralluogo allegati);
- Che in tale data, mi sono recato sui luoghi per poter accedere negli immobili al fine di esperire le operazioni peritali, avvisati con avviso a mezzo A/R (ved. Copia ricevute allegate);
- Che in data 17, 18 e 23 giugno 2009 ha iniziato le prime indagini sull'immobile dell'esecutato recandosi all'Agenzia del Territorio (ex Catasto) per richiedere una Ispezione Ipotecaria degli esecutati e dei beni immobili;
- Che il 26 agosto mi son recato all'Ufficio Tecnico del Comune di San Biagio Platani, al fine di verificare la regolarità (copia conforme della C.E.) e l'esistenza di elaborati, grafici e non dell'immobile oggetto dell'Esecuzione;

Ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa presenta la propria



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Gli esecutati, [redacted] e [redacted], sono proprietari di un immobile sito a San Biagio Platani (AG) in contrada Caracciolo, composto da un piano terra, con annessa veranda coperta e terreno di pertinenza. L'edificio è stato costruito nella seconda metà degli anni novanta ed è costituito da uno spazio aperto che costituisce il salone-ingresso, un vano cucina, un corridoio che porta alle tre camere da letto, ai due servizi igienici ed al ripostiglio.

L'intero immobile si sviluppa su una superficie complessiva lorda di circa 157 metri quadrati (mq 129+ mq 28 di veranda coperta). Il locale di che trattasi è annotato al N. C. E. U. (Nuovo Catasto Edilizio e Urbano, oggi *Agenzia del Territorio*) del Comune di San Biagio Platani (con sede ad Agrigento), al foglio di mappa n. 18, particella n. 808 in testa alla ditta [redacted] nato [redacted] il [redacted] e [redacted], nata a [redacted] ai quali è pervenuto per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni, con l'atto trascritto il 5 luglio 2000 ai n.ri 11463/9864 da potere di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] al quale il terreno su cui detto fabbricato sorge è pervenuto come segue:

- Per un 1/6 (un sesto) per successione trascritta l'11 febbraio 1984 ai n.ri 3403/3038 apertasi in San Biagio Platani il 12/04/1982 in morte di [redacted] nato in [redacted] il [redacted]
- Per i restanti 5/6 (cinque sestimi) con l'atto trascritto il 14/02/1983 ai n.ri 3112/2840 da potere di [redacted] nata in [redacted] il [redacted]
- [redacted] nata in [redacted] il [redacted]
- [redacted], nata in [redacted] il [redacted] e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] ai quali detta quota era pervenuta in forza della citata successione al rispettivo marito e padre [redacted]

La zona di ubicazione dell'immobile (contrada Caracciolo) sorge su un'area periferica mista ed è poco distante dal centro urbano di San Biagio Platani.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare, di proprietà degli esecutati, è stato costruito con regolare concessione/autorizzazione in sanatoria

I signori [redacted] e [redacted] sono proprietari del Piano Terra, corrispondente alla particella n. 808 foglio n. 18 categoria A/7, Classe 2, attualmente non utilizzato per civile abitazione dagli stessi o dal loro nucleo familiare, in quanto l'immobile non è in condizione di essere abitato perché non rifinito nelle sue parti e soprattutto gli impianti (elettrici, idrici e fognari) non sono ultimati.



Il Piano Terra dei signori [redacted] e [redacted] (vedi allegato n. 3 e allegato n. 6) confina a nord con la particella n. 176; ad est con la particella n. 1279; ad sud con la particella n. 802 e ad ovest con la particella n. 175.

Dopo aver esaminato le visure, le planimetri e le mappe catastali, da me effettuate, e dopo aver attentamente preso visione del fascicolo messiomi a disposizione dall'Ufficio di Cancelleria del Tribunale Civile di Agrigento si evince che l'immobile è costituito dal solo piano terra (ved. All. n. 3, n. 4, n. 6).

La struttura è di tipo continuo, cioè con conci di calcarenite per le strutture verticali, travi continue rovesce per le fondazioni, solai misti in c.a.-laterizio con nervature parallele e copertura non praticabile in c.a. ; non è di tipo antisismico non essendo, all'epoca, il territorio di San Biagio Platani considerato una zona a rischio.

Nel lotto dei signori [redacted] e [redacted] si accede attraverso una stradella, senza nessun cancello di recinzione, nell'abitazione attraverso una porta in alluminio anodizzato, ad ante a battenti.

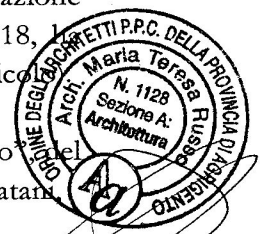
L'interno non appare totalmente rifinito in ogni sua parte e non è in eccellente stato di conservazione; la finitura delle pareti interne, si presentano rifinite con gesso scagliola e pittura idrolavabile su strato di squadrate; tutta la pavimentazione dell'intera unità immobiliare è realizzata con mattonelle di grès porcellanato dalle dimensioni di cm 30 x 30.

Dalle fotografie, effettuate nel sopralluogo (ved. All. n. 4, foto n. 17 e n. 18), si vedono delle pareti ancora incomplete, con evidenti le tracce per gli impianti elettrici, idrici e fognari. In alcuni vani (ved. All. n. 4, foto n.ri 20, 21, 23, 25) si vedono delle evidenti macchie di umidità sulle pareti interne e parte del soffitto, probabilmente per l'assenza di opere di manutenzione nei sistemi di canalizzazione delle acque piovane, l'assenza di canali di gronda nei sistemi di copertura, l'assenza di efficaci sistemi di protezione (copertine) sulle teste delle murature" (ristagni e ruscellamenti), provocano manifestazioni di umidità.

Analizzando attentamente il caso affidatomi, accertando e ricostruendo le vicissitudini dell'immobile oggetto di tale relazione, attraverso l'esame dei "titoli" si deduce che:

è pervenuto per acquisto fattone, con atto di compravendita, in regime di comunione legale dei beni, con l'atto trascritto il 5 luglio 2000 ai n.ri 11463/9864, notaio Giuseppe Saieva, rep. N. 74830/23286, del 23/06/2000 da potere di [redacted] nato in [redacted] al quale il terreno su cui detto fabbricato sorge, risultante al catasto fabbricati sul foglio n. 18, part. 808, per civile abitazione con Regolare Concessione/Autorizzazione Edilizia N. 3/98. Il terreno sul quale ricade la particella 808 del fog. 18, ha destinazione urbanistica Zona "E" (parti del territorio destinati ad uso agricolo).

La prima iscrizione volontaria deriva da "Concessione a garanzia di mutuo" del 23/06/2000, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Biagio Platani.



contro [redacted], trascritto presso l'Ufficio del territorio di Agrigento, ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento, il 23/06/2000 ai numeri 74832/23287 e grava sugli immobili, di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted] "fabbricato a piano terra sito in SAN Biagio Platani in C/da Caracciolo composto di quattro vani ed accessori, distinto in catasto urbano al foglio 18 part. 808.

Un'altra iscrizione volontaria deriva da "Concessione a garanzia di mutuo", del 07/10/2003, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Biagio Platani S.c.r.l., e contro [redacted] a firma del notaio Saieva Giuseppe ai nn. 83959/26875 e iscritto il 17/10/2003 ai nn. 20033/1862. L'ispezione legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di Montepaschi SE.RI.T.S.P.A. contro [redacted] e [redacted] in data 4/11/2003 ai nn. 5459/2003 ed iscritto il 14/11/2003 ai nn. 21877/2125.

Il 4 gennaio 2006 un'iscrizione giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a., contro [redacted] e [redacted] è iscritta al Tribunale ai nn. 1401/2006, iscritto il 14/02/2006 nn. 4553/1295.

Un' Iscrizione legale, derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 a favore di SE.RI.T. SICILIA SPA, contro [redacted] è del 29/05/2006 ai nn. 34195/2006 iscritto a SE.RI.T. SICILIA SPA in data 20/01/2007 ai nn. 2078/439.

Un' Iscrizione legale, derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore di SE.RI.T. SICILIA SPA, contro [redacted] è del 30/01/2007 ai nn. 341/2007 iscritto a SE.RI.T. SICILIA SPA in data 12/06/2007 ai nn. 16113/4251.

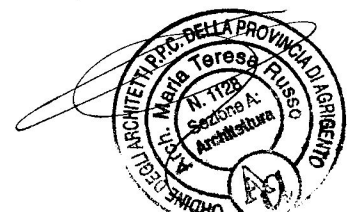
Un'Iscrizione legale, derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 a favore di SE.RI.T. SICILIA SPA, contro [redacted] è del 26/03/2008 ai nn. 36284/2008 iscritto a SE.RI.T. SICILIA SPA in data 13/05/2008 ai nn. 12273/2279.

Il Pignoramento derivante da Pignoramento Immobili a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. (RM) contro [redacted] e [redacted] a firma di TRIBUNALE DI AGRIGENTO (Atto giudiziario) risale al 18/03/2008 ai nn. Rep. n. 565 trascritto a TRIBUNALE DI AGRIGENTO (Atto giudiziario) in data 18/04/2008 ai nn. 10143/7368.

Il terreno annesso, intestato ai sig.ri. [redacted] e [redacted] nato a San Biagio Platani il 10/04/1966, foglio 18, part. 808, classe Ente Urbano, ha una superficie catastale di 900 mq.

L'Elaborato Peritale e gli allegati contribuiranno ad un esaustivo chiarimento della presente Relazione Tecnica.

Per quanto riguarda il **certificato energetico** è un documento che descrive le qualità energetiche di un fabbricato o di un appartamento: quanto consuma per assicurare il confort termico ai suoi abitanti. Come per gli elettrodomestici, ora anche per gli immobili, esiste la classe energetica: da G ad A+.



Il DLgs 192/05 di attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa alle prestazioni energetiche degli edifici (EPBD) prevede, all'art. 6 comma 9, la definizione di metodi semplificati per la certificazione energetica, che minimizzino gli oneri per gli utenti.

La procedura elaborata con il software DOCET mi ha consentito di effettuare un'analisi dei diversi fabbisogni di energia sia per l'intero edificio che per un solo appartamento. Inoltre la struttura complessiva dello strumento, suddivisa in moduli di calcolo ("Energia netta", Energia Fornita", "Energia Primaria", "Certificazione Energetica" e "Raccomandazioni"), è stata studiata e sviluppata secondo criteri di semplicità, chiarezza e intuitività.

DOCET è uno strumento di simulazione a bilanci mensili per la certificazione energetica degli edifici residenziali esistenti e per gli appartamenti, basato sulle metodologie sviluppate in ambito CEN in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE. Il motore di calcolo è stato calibrato per cercare di rendere coerenti i risultati delle analisi e la certificazione rispetto ai requisiti minimi previsti dal DLgs 192/05 così come aggiornato dal DLgs 311/06 e con le Linee Guida Nazionali sulla certificazione energetica in corso di preparazione presso il MSE. Il software è finalizzato alla certificazione energetica volontaria e obbligatoria e alla compilazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica di cui all'Allegato A del DM 19 febbraio 2007 applicativo alla finanziaria '07 ai fini delle detrazioni nella riqualificazione energetica degli edifici residenziali esistenti secondo quanto riportato all'art.5 comma 2.

Le semplificazioni introdotte e l'utilizzo di specifiche Raccomandazioni permettono di far partecipare direttamente e consapevolmente l'utente finale al processo di certificazione anche per stimolare una successiva diagnosi energetica più approfondita con strumenti più dettagliati e che consentano una maggiore precisione al fine di decidere eventuali interventi di riqualificazione energetica.

Essendo "Bassa l'efficienza energetica" di questo immobile, classe "G", le raccomandazioni che si consigliano per l'immobile in oggetto della causa, sono classificati secondo i requisiti minimi riferiti al 2010 contenuti nelle tabelle di cui all'Allegato C del DLgs 19/08/05 n. 192 come modificato dal D. Lgs. 29/12/06 n. 311, che nella pratica si concretizzerebbero in interventi di ristrutturazione.

Le strategie individuate per migliorare la prestazione energetica dell'edificio, riguardano il miglioramento della trasmittanza termica delle strutture opache verticali, della copertura, dei pavimenti, delle chiusure trasparenti e del rendimento globale medio stagionale dell'impianto di riscaldamento.

Allego :

- 1) Elaborato peritale;
- 2) Stralcio aerofotogrammetrico ;
- 3) Stralcio catastale - scala 1:2000;
- 4) Rilievo geometrico-dimensionale dell'abitazione di proprietà dei sig.ri

_____ e _____



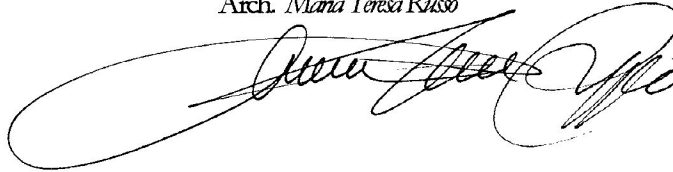
Arch. Maria Teresa Russo - Studio Tecnico in Agrigento, via Esenetò, 91 tel. 0922.401932
cell. 3341783650 - email: architettorusso@live.it

- 5) Documentazione fotografica
- 6) Pianta Piano Terra con coni ottici;
- 7) Visure eseguite al N.C.E.U. degli immobili degli esecutati [REDACTED]
[REDACTED]
- 8) Ispezione ipotecaria;
- 9) Verbali delle comunicazioni e dei sopralluoghi;
- 10) Provv. Nomina perito;
- 11) Concessione Edilizia e Certificazione Destinazione Urbanistica;
- 12) Attestato di Certificazione Energetica (ACE);
- 13) Onorario consulenza tecnica C.T.U.

Certa di avere coscientemente svolto il mandato affidatomi rassegno la presente, restando sempre a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito

Agrigento, li 21/09/09

IL C.T.U.
Arch. Maria Teresa Russo



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED] e [REDACTED]
contro
ITALFONDIARIO S.P.A.

N. Gen. Rep. 000091/08

Giudice Dr. DOMENICA SPANO'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Maria Teresa Russo
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1128
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 523
C.F. RSSMTR64R62A089T- P.Iva 02489090841

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto n. 91
telefono: 0922.401932
cellulare: 328.7444005
fax: 0922.401045
email: mariateresarusso@hotmail.it



**Beni in San Biagio Platani (Agrigento) CONTRADA CARACCILO
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

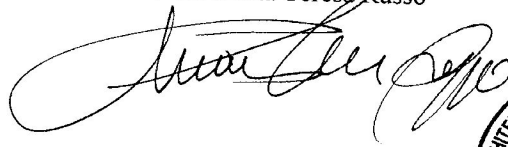
C:\Documents and Settings\mariaTeresa\Impostazioni locali\Temp\tmp1D.tmp.hestemporaneo

C:\Documents and Settings\mariaTeresa\Impostazioni locali\Temp\tmp1C.tmp.hestemporaneo

Relazione lotto 001 creata in data 09/09/2009

Codice documento: E002-08-000091-001

il perito
Arch. Maria Teresa Russo



Giudice Dr. DOMENICA SPANO'
Perito: Arch. Maria Teresa Russo

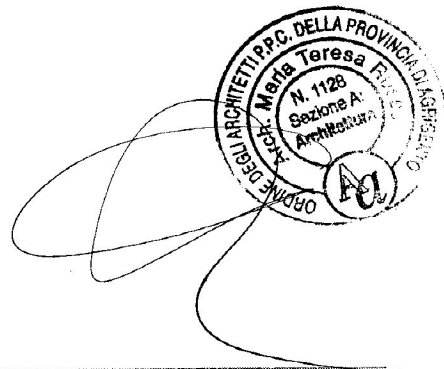
- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in San Biagio Platani (Agrigento) frazione CONTRADA CARACCILOLO.
Composto da Quattro vani ed accessori (bagno, cucina, doppio servizio e ripostiglio), confinante a Nord con la proprietà [redacted], ad Est con la proprietà [redacted], ad Ovest con proprietà dello stesso, a Sud con proprietà dello stesso sfociante sulla SP19.
L'immobile è costituito da un piano terra con annessa veranda coperta e terreno di pertinenza.
E' costituito da uno spazio aperto che costituisce il salone - ingresso, un corridoio che porta alle tre camere da letto, due servizi igienici ed il ripostiglio. La cucina si trova dirimpetto al salone. Sul lato Nord è stato costruito un muro di sostegno, alto circa mt. 3.50, a mt. 5,00 distante dal fabbricato.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 157

Identificato al catasto fabbricati: intestata a UNITA' IMMOBILIARE foglio 18 mappale 808 subalterno /, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 151, composto da vani 7,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: € 600,38.

Coerenze: L'immobile confina a Nord con la proprietà [redacted], Sud con la ditta [redacted] ad Ovest con la ditta [redacted] e ad Est con la proprietà [redacted]

A.1. **Terreno annesso:** fabbricati: intestata a Catasto terreni: ente urbano foglio 18 mappale 808 subalterno /, categoria /, classe Ente Urbano, superficie catastale are 9.00 (900 mq), composto da vani /, posto al piano /, - rendita: /.
Coerenze: A Nord con la part. n. 176, a Sud con la part. n. 802, ad Ovest con la part. n. 175, ad Est con la part. n. 1279.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole i principali centri limitrofi sono San Biagio Platani.

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 Concessione a garanzia di mutuo (del 23/06/2000) a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN BIAGIO PLATANI-S.C.R.L.**, contro [REDACTED],

[REDACTED], a firma di Notaio Giuseppe Saieva (Atto Notarile Pubblico) in data 23/06/2000 ai nn. 74832/23287 iscritto a Notaio Giuseppe Saieva (Atto Notarile Pubblico) in data 05/07/2000 ai nn. 11464/1022
importo ipoteca: £ 140.000.000
importo capitale: £ 280.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN BIAGIO PLATANI S.C.R.L.**, contro [REDACTED],

[REDACTED], a firma di Notaio Giuseppe Saieva (Atto Notarile Pubblico) in data 07/10/2003 ai nn. 83959/26875 iscritto a Notaio Giuseppe Saieva (Atto Notarile Pubblico) in data 17/10/2003 ai nn. 20033/1862
importo ipoteca: € 70.000,00
importo capitale: € 140.000,00

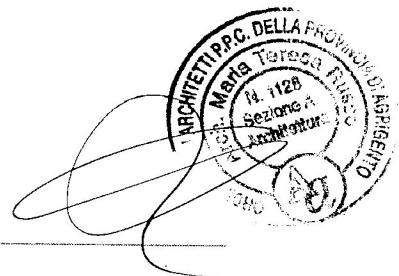
Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV.RISC.TRIB.**, contro [REDACTED],

[REDACTED], a firma di Montepaschi SE.RI.T. SPA SERV.RISC.TRIB. (Atto Pubblico Amministrativo) in data 04/11/2003 ai nn. 5459/2003 iscritto a Montepaschi SE.RI.T. SPA SERV.RISC.TRIB. (Atto Pubblico Amministrativo) in data 14/11/2003 ai nn. 21877/2125
importo ipoteca: € 40.576,27
importo capitale: € 81.152,54

Richiesta d'ipoteca d'iscrizione ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 l'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA (PR)**, contro [REDACTED] e [REDACTED],

[REDACTED], a firma di TRIBUNALE (Atto Giudiziario) in data 04/01/2006 ai nn. 1401/2006 iscritto a TRIBUNALE (Atto Giudiziario) in data 14/02/2006 ai nn. 4553/1295
importo ipoteca: € 21.969,45
importo capitale: € 31.000,00



Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 a favore di SE.R.I.T. SICILIA SPA, contro [REDACTED] a firma di SE.R.I.T. SICILIA SPA in data 29/05/2006 ai nn. 34195/2006 iscritto a SE.R.I.T. SICILIA SPA in data 20/01/2007 ai nn. 2078/439

importo ipoteca: € 7.466,49

importo capitale: €14.932,98

Richiesta di iscrizione di ipoteca ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 l'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore di SE.R.I.T. SICILIA SPA, contro [REDACTED]

[REDACTED] firma di SE.R.I.T. SICILIA SPA in data 30/01/2007 ai nn. 341/2007 iscritto a SE.R.I.T. SICILIA SPA in data 12/06/2007 ai nn. 16113/4251

importo ipoteca: € 5.316,19

importo capitale: € 10.632,38

Richiesta di iscrizione di ipoteca ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73. l'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori..

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 a favore di SE.R.I.T. SICILIA SPA, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di SE.R.I.T. SICILIA SPA in data 26/03/2008 ai nn. 36284/2008 iscritto a SE.R.I.T. SICILIA SPA in data 13/05/2008 ai nn. 12273/2279

importo ipoteca: € 13.572,40

importo capitale: € 27.144,80

Richiesta di iscrizione di ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73. L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento Immobili a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. (RM) contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI AGRIGENTO (Atto giudiziario) in data 18/03/2008 ai nn. Rep. n. 565 trascritto a TRIBUNALE DI AGRIGENTO (Atto giudiziario) in data 18/04/2008 ai nn. 10143/7368

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: Nessuna difformità

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] e [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita con atto trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 05/07/2000 ai nn. 11463/9864

7. PRATICHE EDILIZIE:



P.E. n. Concessione Edilizia e successive varianti per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA UNA SOLA ELEVAZIONE FUORI TERRA IN C/DA CARACCILO, IN CATASTO FG. 18 PART. 808 intestata a SANATORIA PER IL FABBRICATO DI PROPRIETA' DELLA DITTA [REDACTED], NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] PROPRIETARIO, CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI.. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 19/01/1995- n. prot. 682 rilasciata in data 15/04/1998- n. prot. 3

Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in San Biagio Platani (Agrigento) frazione CONTRADA CARACCILO CONTRADA CARACCILO.

Composto da Quattro vani ed accessori (bagno, cucina, doppio servizio e ripostiglio), confinante a Nord con la proprietà [REDACTED], ad Est con la proprietà [REDACTED] ad Ovest con proprietà dello stesso, a Sud con proprietà dello stesso sfociante sulla SP19.

L'immobile è costituito da un piano terra con annessa veranda coperta e terreno di pertinenza. E' costituito da uno spazio aperto che costituisce il salone - ingresso, un corridoio che porta alle tre camere da letto, due servizi igienici ed il ripostiglio. La cucina si trova dirimpetto al salone. Sul lato Nord è stato costruito un muro di sostegno, alto circa mt. 3.50, a mt. 5,00 distante dal fabbricato.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 157 Identificato al catasto fabbricati: intestata a UNITA' IMMOBILIARE foglio 18 mappale 808 subalterno /, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 151, composto da vani 7,5 vani, posto al piano Terra, - rendita: € 600,38.

Coerenze: L'immobile confina a Nord con la proprietà [REDACTED] a Sud con la ditta [REDACTED] ad Ovest con la ditta [REDACTED] e ad Est con la proprietà [REDACTED]

L'edificio è stato costruito nel 1998, ristrutturato nel /

L'unità immobiliare è identificata con il numero s.n. in c/da Caracciolo, San Biagio Platani di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera del 05/11/1976, approvato con Decreto Assessoriale N. 235/76 l'immobile è identificato nella zona "E" (pari del territorio destinati ad uso agricolo)

Norme tecniche ed indici: Con le seguenti prescrizioni:

1. Indice di fabbricabilità per abitazioni 0,03 mc/mq;
2. Altezza max mt. 7,60;
3. Numero dei piani fuori terra: PT + 1;
4. Destinazione d'uso consentita: Attività agricola con abitazione e cave.

Per ulteriori prescrizioni si fa riferimento alla tabella di tipizzazione allegata al programma di fabbricazione.

Su detto terreno vige il vincolo sismico ed idrologico.

Nel piano di fabbricazione adottato: in forza di delibera N. 12 del 02/04/1974 l'immobile è identificato nella zona "E" (pari del territorio destinati ad uso agricolo)

Norme tecniche ed indici: Con le seguenti prescrizioni:

1. Indice di fabbricabilità per abitazioni 0,03 mc/mq;
2. Altezza max mt. 7,60;
3. Numero dei piani fuori terra: PT + 1;
4. Destinazione d'uso consentita: Attività agricola con abitazione e cave.

Per ulteriori prescrizioni si fa riferimento alla tabella di tipizzazione allegata al programma di fabbricazione.

Su detto terreno vige il vincolo sismico ed idrologico.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	157,00	380,00	59.660,00
	Sup. reale lorda	157,00		59.660,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: stucco spatolato, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia.
Termico:

Accessori:

A.1. Terreno annesso: fabbricati: intestata a Catasto terreni: ente urbano foglio 18 mappale 808 subalterno /, categoria /, classe Ente Urbano, superficie catastale are 9.00 (900 mq), composto da vani /, posto al piano /, - rendita: /.
 Coerenze: A Nórd con la part. n. 176, a Sud con la part. n. 802, ad Ovest con la part. n. 175, ad Est con la part. n. 1279.
 identificato al n. s.n., è posto al piano terra.
 Sviluppa una superficie complessiva di are 9.00 (900 mq)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Fabbricati e Terreni di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di San Biagio Platani (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Di San Biagio Platani e della provincia di Agrigento, Notai della provincia di Agrigento ed indagini sul campo..



8.3. Valutazione corpi

A. villa singola

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 70.000,00
- Valore accessori:	€ 20.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 90.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 90.000,00

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
civile abitazione	59.660,00	€ 1,00	€ 59.660,00
- Valore corpo:			€ 59.660,00
- Valore accessori:			€ 20.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 79.660,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 79.660,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola con annesso terreno annesso.	157	€ 84.830,00	€ 84.830,00

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:

€ 12.724,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 72.105,50

