

---

**Tribunale di Agrigento**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca Monte dei Paschi di Siena**  
**in nome e per conto di Siena Mortgages 09.6 S.r.l.**

N. Gen. Rep. **0163/2014**

**Giudice Dr. Cultrera**

**RAPPORTO DI STIMA**  
**Lotto unico**

*Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali*

*iscritto all'albo della provincia di Agrigento al n. 557*

*Iscritto al Tribunale di Agrigento al n. 347*

*C.F. DPSMRA64B11B602R - P.IVA: 01926710847*

*studio in Ravanusa, corso Garibaldi n. 226*

*Tel.: 0922881188*

*Fax.: 0922881188*

*Cellulare.: 328 1848069*

*email: [arch.mariodipasquali@libero.it](mailto:arch.mariodipasquali@libero.it)*

*PEC: [mario.dipasquali@archiworldpec.it](mailto:mario.dipasquali@archiworldpec.it)*

---

**Beni in Palma Di Montechiaro -Agrigento- Via Piemonte, 12 - Via Lazio,  
17  
Lotto UNICO**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Palma Di Montechiaro -Agrigento- ,Via Piemonte, 12 - Via Lazio, 17.  
Composto da appartamento posto al piano terra-primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **195<sup>1</sup>**  
Identificato in catasto: intestata a "A" foglio 26 mappale 397 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, composto da vani 7,5, posto al piano terra-1, - rendita: 325,37.
- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a magazzino sito in comune di Palma Di Montechiaro -Agrigento- ,Via Piemonte, 12.  
Composto da magazzino posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **55<sup>2</sup>**  
Identificato in catasto: intestata a "A" foglio 26 mappale 397 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 49, posto al piano terra, - rendita: Euro 101,23.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Principali collegamenti pubblici (Km): porto (25), tangenziale (1), strada statale 115 (1,5).  
Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il fabbricato è occupato dal debitore

**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: 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 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA ANTONVENETA SPA** - a firma di notaio Sarzana in data 26/04/2006 ai nn. 21310/8535 trascritto a Agrigento in data 06/05/2006 ai nn. 12169/3039  
Importo ipoteca € 120.000,00  
Importo capitale € 60.000,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da atto di precetto in data 03.04.2014 a favore di **SIENA MORTGAGES 09.6 S.R.L.** - a firma di ufficiale giudiziario in data 12/06/2014 ai nn. 4004 trascritto a Agrigento in data 25/06/2014 ai nn. 10529/8265

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Diffomità riscontrate: opere abusive regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L 28/2/85, n°47).  
Risulta presentata, presso l'UTC di Palma di Montechiaro, pratica edilizia n. 155/01 per la quale sembrerebbero essere stati pagati anche i relativi oneri (come da documentazione allegata sub "F").

4.3.2. *Conformità catastale:*

Diffomità riscontrate: diversa distribuzione degli ambienti del primo piano regolarizzabili mediante variazione DOCFA  
Oneri: oblazione: €50,00 oneri ASL: €0,00 oneri tecnico: €500,00

**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**

"A" proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di notaio Incardona in data 07/01/1971 trascritto a Agrigento in data 05/03/1971 ai nn. 4591/4053. Con l'atto suddetto il sig. "A" acquistava dal [REDACTED] censiti al F. 26 mappali 33/b e 35/b di complessive are 1.23.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 155/01** per lavori di Costruzione Fabbricato per Civile Abitazione intestata a "A"; Finalizzata al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47); presentata in data 24/09/2001- n. prot. 22937.

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

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Palma Di Montechiaro -Agrigento-, Via Lazio, 17.  
Composto da appartamento posto al piano terra-primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **195<sup>3</sup>**  
Identificato in catasto: intestata a "A" foglio 26 mappale 397 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, composto da vani 7,5, posto al piano terra-1, - rendita: 325,37.  
Costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,67.  
All'appartamento di cui al punto "A" si accede dalla Via Lazio.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
soggiorno	19,03	1	19,03	Ovest	Buone
cucina	5,18	1	5,18	Ovest	Buone
bagno	4,58	1	4,58	Interno	Sufficienti
disimpegni	6,71	1	6,71	Interno	Buone
ripostiglio	1,99	1	1,99	Interno	Buone
camera da letto	21,19	1	21,19	Est	Buone
rappresentanza	24,56	1	24,56	est	buone
studio	6,91	1	6,91	Interno	Sufficienti
cameretta	7,42	1	7,42	Interno	Sufficienti
balcone	5,32	0,25	1,33	Ovest	Sufficienti
balcone	5,15	0,25	1,2875	Est	Sufficienti
taverna p.t.	23,72	1	23,72	Ovest	Scarse
camera p.t.	10,53	1	10,53	Ovest	Scarse
cucina p.t.	8,06	1	8,06	Interno	Scarse
wc e disimpegno p.t.	4,73	1	4,73	Interno	Scarse
ripostiglio p.t.	3,49	1	3,49	Interno	Scarse
	158,57		150,7175		

<sup>3</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Descrizione **magazzino** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Palma Di Montechiaro -Agrigento- ,Via Piemonte, 12.

Composto da magazzino posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 55<sup>4</sup>

Identificato in catasto: intestata a "A" foglio 26 mappale 397 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 49, posto al piano terra, - rendita: Euro 101,23.

Costituito da 1 piani complessivi, 1 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,55.

Al magazzino di cui al punto "B" si accede dalla Via Piemonte

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
box	49	1	49	Est	
.	0	0	0		
	49		49		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato si è 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, si è pervenuti a determinarne il più probabile valore di mercato illustrato nella tabella.

### 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: Palma Di Montechiaro.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. appartamento</b>	195	€93.573,75	<b>€93.573,75</b>
<b>B. magazzino</b>	55	€27.500,00	<b>€27.500,00</b>
<i>Totali:</i>	250	€ 121.073,75	<b>€121.073,75</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:

**€18.161,06**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€550,00**

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

**€102.912,69**

<sup>4</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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: **€102.362,69**  
mercoledì, 24 giu. 2015

Il Perito:  
Arch. Mario Di Pasquali