
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000153/10

Giudice Dr. Antonella Palamara

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Caraccioli
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 697
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CRCGPP40R07A089L

con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7
telefono: 092223829
cellulare: 3203672679
fax: 092223829
email: pippocaraccioli@alice.it

Beni in Casteltermini (Agrigento) C/da Malv`a
Lotto 001

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
- A. Piena propriet`a per la quota di 1000/1000 di con terreno annesso sito in Casteltermini (Agrigento) C/da Malv`a.

Composto da un fabbricato con due elevazioni fuori terra rappresentati da un piano seminterrato e da un primo piano dall'estensione complessiva di circa mq. 280,00, munito di corte di pertinenza esclusiva di circa mq. 500,00, che l'involuppa lungo i tre lati.

Il fabbricato ha una configurazione planimetrica rettangolare con un avancorpo a monte, esso insiste su un terreno di sedime in

leggero pendio alle cui estremità figurano due terrazzamenti pianeggianti sfalsati in quota collegati da una strada a forte pendenza sito lungo lo stesso pendio adiacente alla facciata Nord.

Essendo un terreno di sedime sul pendio, il piano primo della facciata Est corrisponde al piano terra su quella esposta ad Ovest prospiciente l'ampia corte di pertinenza esclusiva carrabile.

L'accesso al piano superiore è consentito anche dall'interno tramite una scala sita nel sottostante piano seminterrato.

PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato dalla configurazione planimetrica rettangolare prospiciente la strada di accesso al lotto, risulta composto da un appartamento rappresentato da tre vani e da un locale adiacente costituito da due vani intercomunicanti con ingresso dalla strada di cui uno realizzato in adiacenza con tetto a falda in legno ambedue destinati a cantina-deposito.

L'appartamento è composto da un soggiorno con annessa cucina con accesso direttamente dalla strada interna al lotto, da una sala pranzo-disimpegno dove figura una rampa di scala a mensola che permette l'accesso al primo piano, da un vano letto e da un servizio igienico-sanitario.

Tutti i vani ed il servizio igienico ricevono aria e luce soltanto dai due prospetti su strada.

PIANO PRIMO

Il primo piano, stante l'andamento orografico del terreno di sedime in pendenza, come sopra descritto, si identifica col piano terra della facciata opposta prospiciente sulla corte carrabile.

Detto piano terra si compone di un appartamento costituito da quattro vani più accessori rappresentati da due vani letto, da una cucina con ripostiglio con accesso diretto anche dall'esterno lato Sud, dal soggiorno comunicante munito di camino in muratura, da un altro vano munito di finestra destinato temporaneamente a ripostiglio, da due servizi igienico-sanitari e da due disimpegni ubicate da bande opposte rispetto l'ampia sala d'ingresso che rendono razionale la divisione interna permettendo l'uno l'accesso alla zona diurna dove figura la cucina, il soggiorno ed il bagno, l'altro alla zona notturna dove sono ubicati i due vani letto ed il rimanente vano-ripostiglio, l'altro servizio igienico-sanitario ed il ballatoio della scala che immette nel sottostante piano seminterrato.

La copertura dell'immobile è costituita da un tetto a due falde sfalsate con mantovane perimetrali rivestite con tegole di cotto.

L'immobile è stato interamente ristrutturato, tranne i due vani del piano seminterrato destinati a cantina-deposito. Tutti i vani hanno le pareti rifinite tipo civile, l'ammattionato in cotto la scala munita di zoccolatura in marmo botticino dello spessore di cm.3, gli infissi esterni muniti di persiane in alluminio anodizzato, mentre

gli interni sono in legno del tipo tamburato. L'impianto elettrico ed idrico figura sottotraccia.

Tutti i tre servizi igienico-sanitari hanno le pareti piastrellate sino al soffitto e sono tutti muniti di lavabo, vaso bidet e doccia.

Tutti i vani e gli accessori ricevono aria e luce direttamente dall'esterno tramite porte e finestre.

Tutte le pareti esterne dell'intero edificio sono munite di lampioni.

Un'ampia vasca di accumulo sita nella corte assicura una congrua fornitura di acqua nel fabbricato. posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 300

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] con sede in [redacted] foglio 44 mappale 652 (ex 235) categoria A/3, classe 2, composto da vani 9 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 213,81.
Coerenze: Confina a Sud e a Est con la particella 620, ad Ovest con la particella 232.
Note: Al momento della stipula del mutuo detto immobile era individuato al Catasto Terreni di Casteltermini al foglio 44 particella 235 di are 6.00 senza classamento, detta particella è stata soppressa d'ufficio .
La soppressione ha originato l'unità immobiliare al Catasto fabbricati al foglio 44 particella 652 categoria A/3 Classe 2 Consistenza 9 vani, mentre l'area di sedime di cui fa parte integrante la corte , risulta essere annotata al Catasto Terreni al foglio 44 particella 652 estesa mq. 600 classata come Ente Urbano.
- terreni: intestata a [redacted] con sede [redacted] foglio 44 mappale 652 (ex 235) qualità Ente urbano.
Coerenze: Confina a Sud e a Est con la particella 620, ad Ovest con la particella 232.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] 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 convenzionale (Attiva) derivante da Mutuo a favore di [redacted] contro [redacted] con atto in data 05/06/2003 ai nn. 11317/951
importo ipoteca: Euro 400.000,00
importo capitale: Euro 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Credito di Euro 202.071,98 a favore [redacted] contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 23/09/2010 ai nn. 1677/2010 in data 15/10/2010 ai nn. 23625/17997

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] con sede in [redacted] proprietario dal 03/06/2003 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di [redacted] Agrigento in data 03/06/2003 trascritto a Agrigento in data 05/06/2003 ai nn. 11316/9946

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] da data antecedente il ventennio al 27/09/1986

[redacted] proprietà per 333/1000
[redacted] proprietà per 222/1000
[redacted] proprietà per 222/1000
[redacted] proprietà per 222/1000 proprietario dal 27/09/1986 al 24/04/1993 in forza di denuncia di successione in data 27/09/1986 registrato a U.R. di Agrigento in data 22/02/1993 ai nn. 547 in data 10/10/1987 ai nn. 18436/16308

[redacted] Usufrutto per 1/2
[redacted] proprietà per 1/2
[redacted] Proprietà per 1/2
[redacted] Usufrutto per 1/2 proprietario dal 24/04/1993 al 23/01/1994 in forza di atto di compravendita a firma di [redacted] in data 24/03/1993 registrato a U.R. di Agrigento in data 05/05/1993 ai nn. 1571

[redacted] proprietario dal 23/01/1994 al 05/06/2003 in forza di Usufrutto a firma di [redacted] da Aragona in data 23/01/1994 in data 26/01/1994 ai nn. 1740/1513

[redacted] proprietario dal 24/04/1993 al 05/06/2003 in forza di nuda proprietà a firma di [redacted] in data 24/04/1993 in data 06/05/1993 ai nn. 7454/6571

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione con terreno annesso di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di con terreno annesso sito in Casteltermini (Agrigento) C/da Malvè.

Composto da un fabbricato con due elevazioni fuori terra rappresentati da un piano seminterrato e da un primo piano dall'estensione complessiva di circa mq. 280,00, munito di corte di pertinenza esclusiva di circa mq. 500,00, che l'involuppa lungo i tre lati.

Il fabbricato ha una configurazione planimetrica rettangolare con un avancorpo a monte, esso insiste su un terreno di sedime in

leggero pendio alle cui estremità figurano due terrazzamenti pianeggianti sfalsati in quota collegati da una strada a forte pendenza sito lungo lo stesso pendio adiacente alla facciata Nord.

Essendo un terreno di sedime sul pendio, il piano primo della facciata Est corrisponde al piano terra su quella esposta ad Ovest prospiciente l'ampia corte di pertinenza esclusiva carrabile.

L'accesso al piano superiore è consentito anche dall'interno tramite una scala sita nel sottostante piano seminterrato.

PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato dalla configurazione planimetrica rettangolare prospiciente la strada di accesso al lotto, risulta composto da un appartamento rappresentato da tre vani e da un locale adiacente costituito da due vani intercomunicanti con ingresso dalla strada di cui uno realizzato in adiacenza con tetto a falda in legno ambedue destinati a cantina-deposito.

L'appartamento è composto da un soggiorno con annessa cucina con accesso direttamente dalla strada interna al lotto, da una sala pranzo-disimpegno dove figura una rampa di scala a mensola che permette l'accesso al primo piano, da un vano letto e da un servizio igienico-sanitario.

Tutti i vani ed il servizio igienico-ricevono aria e luce soltanto dai due prospetti su strada.

PIANO PRIMO

Il primo piano, stante l'andamento orografico del terreno di sedime in pendenza, come sopra descritto, si identifica col piano terra della facciata opposta prospiciente sulla corte carrabile.

Detto piano terra si compone di un appartamento costituito da quattro vani più accessori rappresentati da due vani letto, da una cucina con ripostiglio con accesso diretto anche dall'esterno lato Sud, dal soggiorno comunicante munito di camino in muratura, da un altro vano munito di finestra destinato temporeaneamente a ripostiglio, da due servizi igienico-sanitari e da due disimpegni ubicate da bande opposte rispetto l'ampia sala d'ingresso che rendono razionale la divisione interna permettendo l'uno l'accesso alla zona diurna dove figura la cucina, il soggiorno ed il bagno, l'altro alla zona notturna dove sono ubicati i due vani letto ed il rimanente vano-ripostiglio, l'altro servizio igienico-sanitario ed il ballatoio della scala che immette nel sottostante piano seminterrato.

La copertura dell'immobile è costituita da un tetto a due falde sfalsate con mantovane perimetrali rivestita con tegole di coppo.

L'immobile è stato interamente ristrutturato, tranne i due vani del piano seminterrato destinati a cantina-deposito. Tutti i vani hanno le pareti rifinite tipo civile, l'ammattionato in cotto la scala munita di zoccolatura in marmo botticino dello spessore di cm.3, gli infissi esterni muniti di persiane in alluminio anodizzato, mentre

gli interni sono in legno del tipo tamburato. L'impianto elettrico ed idrico figura sottotraccia.

Tutti i tre servizi igienico-sanitari hanno le pareti piastrellate sino al soffitto e sono tutti muniti di lavabo, vaso bidet e doccia.

Tutti i vani e gli accessori ricevono aria e luce direttamente dall'esterno tramite porte e finestre.

Tutte le pareti esterne dell'intero edificio sono munite di lampioni.

Un'ampia vasca di accumulo sita nella corte assicura una congrua fornitura di acqua nel fabbricato. posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 300

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] con sede in [redacted] foglio 44 mappale 652 (ex 235) categoria A/3, classe 2, composto da vani 9 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 213,81.

Coerenze: Confina a Sud e a Est con la particella 620, ad Ovest con la particella 232.

Note: Al momento della stipula del mutuo detto immobile era individuato al Catasto Terreni di Casteltermeni al foglio 44 particella 235 di are 6.00 senza classamento, detta particella è stata soppressa d'ufficio .

La soppressione ha originato l'unità immobiliare al Catasto fabbricati al foglio 44 particella 652 categoria A/3 Classe 2 Consistenza 9 vani, mentre l'area di sedime di cui fa parte integrante la corte , risulta essere annotata al Catasto Terreni al foglio 44 particella 652 estesa mq. 600 classata come Ente Urbano.

- terreni: intestata a [redacted] con sede in [redacted] foglio 44 mappale 652 (ex 235) qualità Ente urbano.

Coerenze: Confina a Sud e a Est con la particella 620, ad Ovest con la particella 232.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 circa.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona destinata dal vigente P.F. al verde agricolo

Norme tecniche ed indici: Indice di edificabilità mc/mq.0,03;

Lotto minimo : non definito;

Distanza dai confini: ml.10.00;

Distanza dai fabbricati: ml. 20.00;

Altezza massima: mt. 8.00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano seminterrato destinato ad appartamento di tre vani con annesso terreno	Sup. reale netta	85,00	1,00	85,00
Piano primo destinato appartamento composto da quattro vani con annesso terreno	Sup. reale netta	152,00	1,00	152,00
Cantina-deposito , piano seminterrato	Sup. reale netta	50,00	1,00	50,00
	Sup. reale netta	287,00		287,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

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.

Pavim. Interna:

materiale: cotto, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Ing. Giuseppe Caraccioli

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile è costituito da due elevazioni fuori terra rappresentati da un piano seminterrato e da un primo piano.

Il piano seminterrato è composto da un appartamento di 3 vani completamente ristrutturato di circa mq. 85,00 e da un locale adiacente adibito a Cantina-Deposito di circa mq. 50,00.

Il primo piano si compone di un appartamento di 4 vani completamente ristrutturato di circa mq. 152,00.

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emero grafiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, i seguenti più frequente prezzi ordinari unitari di mercato con riferimento ad immobili similari a quelli in esame:

a) Appartamenti ristrutturati :

In ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene pari alla somma dei due appartamenti completamente ristrutturati

$\text{mq } 85,00 + \text{mq. } 152,00 = \text{mq. } 237,00$ si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V)

$$V = \text{Euro } 1.500,00/\text{mq} \times 237,00 \text{ mq} = \text{Euro } 355.500,00$$

b) Cantina-deposito mq. 50,00 :

in ragione di una superficie netta commerciale del bene pari a mq.50,00 si stima il più probabile valore di mercato (V) pari a

$$V = \text{Euro } 1.000,00/\text{mq} \times \text{mq. } 50,00 = \text{Euro } 50.000,00$$

TOTALE (Euro 355.500,00+Euro 50.000,00) = EURO 405.500,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3. Valutazione corpi

A. con terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano seminterrato destinato ad appartamento di tre vani con annesso terreno	85,00	€ 1.500,00	€ 127.500,00
Piano primo destinato appartamento composto da quattro vani con annesso terreno	152,00	€ 1.500,00	€ 228.000,00
Cantina-deposito piano seminterrato	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00
	287,00		€ 405.500,00
- Valore corpo:			€ 405.500,00

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Ing. Giuseppe Caraccioli

- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 405.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 405.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con terreno annesso	300	€ 405.500,00	€ 405.500,00

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:

€ 60.825,00

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:

€ 344.675,00

Relazione lotto 001 creata in data 01/01/2002
Codice documento: E002-10-000153-001

il perito
Ing. Giuseppe Caraccioli

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Ing. Giuseppe Caraccioli