

ORIGINALE

F.TO



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000060/09

Giudice Dr. Daniela Nunno

ELABORATO PERITALE

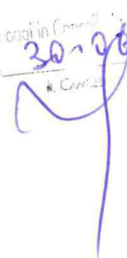
Tecnico incaricato: Arch. michelangelo lo buglio
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1281
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 626
C.F. LBGML72A11A089H

con studio in Casteltermeni (Agrigento) via vittorio emanuele

cellulare: 3387603152

email: archmichelangelo@alice.it

Deposito orig. in Canc.
Agrigento, 30-06-2010
R. Canc.



Premessa

Con ordinanza dell' 16/11/2009 la S.V.I. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento, nominava il sottoscritto Arch. Michelangelo Lo Buglio, nato ad Agrigento il 11 Gennaio 1972, con studio in Casteltermini alla Via Vittorio Emanuele n. 63 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Agrigento con n. 1281, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da [REDACTED] contro la signora [REDACTED] [REDACTED] scritta al R.G. n° 620/09, invitandomi a comparire all'udienza del 22/01/2010, per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato, dettagliatamente esposto nel giuramento.

“Provveda l'esperto:

- Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- Alla redazione , in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, di tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati”.

Indagini e Sopralluoghi

Il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 22 Aprile 2010 alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Cammarata in Contrada Balatelle meglio identificato via Sandro

Pertini snc, di proprietà della Signora [REDACTED] mandando gli avvisi a mezzo Raccomandata A/R alle parti.

Essendosi recato presso la residenza della signora [REDACTED] nel giorno stabilito, è presente la signora [REDACTED] in quanto debitore iscritto nel procedimento in corso, e proprietaria dell'immobile.

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, siti in Cammarata (AG) in Contrada Balatelle meglio identificato via Sandro Pertini snc si sono svolti nel seguente giorno:

22 Aprile 2010 alle ore 16,00.

Le indagini fin qui svolte venivano effettuate presso gli Uffici Comunali di Cammarata (Ag), gli Uffici del Catasto di Agrigento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, le Agenzie Immobiliari di Cammarata, San Giovanni Gemeni e Casteltermini

Ulteriori avvertenze

Nessuna

Stima degli immobili

Per gli immobili oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto, ha proceduto nell'atto estimativo secondo quanto sotto indicato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di cui trattasi si sono adottati diversi metodi di stima, a seconda del bene da stimare, in base ai diversi principi di estimo.

Per i fabbricati urbani si sono adottate contemporaneamente la Stima Sintetica Comparativa e la Stima a Capitalizzazione del Reddito medio netto annuo, una a confronto e prova dell'altra.

La relazione di stima è stata redatta utilizzando il software gratuito scaricabile dal sito www.meccanizzato.it, così come richiesto nel Giuramento dell'Esperto.

**Beni in Cammarata (Agrigento) via Sandro Pertini
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cammarata (Agrigento) frazione Contrada Balatelle via Sandro Pertini.
Composto da un ingresso a giorno dal quale si accede sia nella cucina che nel corridoio dal quale si ha la possibilità di accedere nei restanti vani (camere e servizi) posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **124,25**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 628 subaltemo 31, categoria A3, classe 5, composto da vani 6,5, posto al piano 1, - rendita: 352,48.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cammarata (Agrigento) frazione Contrada Balatelle via Sandro Pertini.
Composto da Unico vano posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **0**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 628 subaltemo 14, categoria C/6, classe 3, composto da vani 18 mq., posto al piano T, - rendita: 30,68.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono San Giovanni Gemini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Cammarata.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], nata [REDACTED] [REDACTED] (Ag) il [REDACTED], residente in [REDACTED] in [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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA SPA, contro [REDACTED]**, con atto iscritto a Agrigento in data 22/07/1992 ai nn. 14106/890 importo capitale: Lire 3.600.000.000
Iscrizione ripetuta il 16/09/1996 ai numeri 16103/988.
L'ipoteca è stata frazionata in quote con annotamenti effettuati in data 07/04/1997 ai numeri 5510/240 e ai numeri 5512/242.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA SPA, contro [REDACTED]**, con atto iscritto a Agrigento in data 25/06/1994 ai nn. 10147/894 importo capitale: Lire 2.262.927.000
Iscrizione ripetuta il 25/10/1996 ai numeri 18353/1118.
L'ipoteca è stata frazionata in quote con annotamenti effettuati in data 07/04/1997 ai numeri 5506/236 e ai numeri 5508/238.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA SPA**, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con atto iscritto a Agrigento in data 21/08/1997 ai nn. 12932/814 importo capitale: Lire 689.340.000.
L'ipoteca è stata frazionata in quote con annotamenti effettuati in data 09/01/1998 ai numeri 321/5.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **CREDITO SICILIANO SPA**, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con atto iscritto a Agrigento in data 20/04/2005 ai nn. 8797/2202 importo capitale: € 100.000,00.
L'ipoteca è stata rettificata il 03/05/2005 ai numeri 9962/2437.

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

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:	€ 200,00
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:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ proprietario dal 29/06/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adriana Pizzuto in data 30/11/2004 trascritto a Agrigento in data 23/12/2004 ai nn. 33385/25355.

6.2 Precedenti proprietari:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ proprietario dal 18/10/1999 al 30/11/2004 in forza di atto di assegnazione a firma di Notaio Adriana Pizzuto in data 18/10/1999 trascritto a Agrigento in data 08/11/1999 ai nn. 19438/17105.
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ proprietario dal 23/10/1991 al 18/10/1999 in forza di atto di concessione a firma di Notaio Giuseppe Mazzara di Mussomeli in data 23/10/1991 trascritto a Agrigento in data 15/11/1993 ai nn. 19659/17249.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 29/1996 per lavori di realizzazione di un complesso nel quale si hanno immobili ad uso commerciale e civili abitazioni intestata a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~. Concessione Edilizia presentata in data 17/10/1996- n. prot. 12657- rilasciata in data 19/10/1996- n. prot. 58/1996

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cammarata (Agrigento) frazione Contrada Balatelle via Sandro Pertini.
Composto da un ingresso a giorno dal quale si accede sia nella cucina che nel corridoio dal quale si ha la possibilità di accedere nei restanti vani (camere e servizi) posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 124,25
Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 628 subalterno 31, categoria A3, classe 5, composto da vani 6,5, posto al piano 1, - rendita: 352,48.
L'edificio è stato costruito nel 1996.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,00.

Giudice Dr. Daniela Nanno
Perito: Arch. michelangelo lo buglio

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera N°2 del 11/01/2005 e N°27 del 06/06/2007 divenuto efficace, per decorrenza di termini, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 71/78 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lettera b) del D.M. 02/04/1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1 e B2.

Zona B2 - Aree urbane da completare

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono: 3,50 mc/mq e l'altezza non può superare m. 11,00

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
		reale/potenziabile		
Ingresso-Soggiorno	Sup. reale netta	20,35	1,00	20,35
Cucine	Sup. reale netta	20,90	1,00	20,90
Camera 1	Sup. reale netta	15,70	1,00	15,70
Camera 2	Sup. reale netta	12,70	1,00	12,70
Camera 3	Sup. reale netta	11,10	1,00	11,10
Bagno 1	Sup. reale netta	4,90	1,00	4,90
Bagno 2	Sup. reale netta	4,80	1,00	4,80
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,20	1,00	2,20
Corridoio	Sup. reale netta	5,90	1,00	5,90
Balconi fino a mq. 25,00	Sup. reale netta	25,00	0,30	7,50
Balconi oltre mq. 25,00	Sup. reale netta	0,70	0,10	0,07
	Sup. reale netta	124,25		106,12

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Fondazioni:**Strutture verticali:**Travi:**Solai:**Copertura:**Scale:**Balconi:***Componenti edilizie e costruttive:***Cancello:**Infilzi esterni:**Infilzi interni:**Manto di copertura:**Pareti esterne:**Pavim. Esterna:**Pavim. Interna:**Rivestimento:**Portone di ingresso:**Scale:**Rivestimento:**Impianti:**Ascensore:*

tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: ottime.

materiale: c.a., condizioni: ottime.

materiale: c.a., condizioni: ottime.

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: ottime.

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

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,

servoscala: presente, condizioni: ottime.

materiale: c.a., condizioni: ottime.

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: ottime.

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.

materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza

maniglione antipanico, condizioni: buone.

posizione: a rampe parallele, rivestimento: c.a., condizioni: buone.

ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.

tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Michelangelo lo Buglio

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**Descrizione box singolo di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cammarata (Agrigento) frazione Contrada Balatelle via Sandro Pertini.
Composto da Unico vano posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0
Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 628 subalterno 14, categoria C/6, classe 3, composto da vani 18 mq., posto al piano T, - rendita: 30,68.
L'edificio è stato costruito nel nel 1997.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2,40.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera N°2 del 11/01/2005 e N°27 del 06/06/2007 divenuto efficace, per decorrenza di termini, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 71/78 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lettera b) del D.M. 02/04/1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1 e B2.

Zona B2 - Aree urbane da completare.

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono: 3,50 mc/mq e l'altezza non può superare m. 11,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale netta	18,60	1,00	18,60
	Sup. reale netta	18,60		18,60

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infilssi esterni:</i>	tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interni:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Michelangelo lo Buglio

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Vista l'impossibilità di adottare la stima a capitalizzazione del reddito medio netto annuo, per il lotto in considerazione, si è adottata solo la stima sintetica comparativa per valori tipici sfruttando le fonti sotto elencate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cammarata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cammarata, San Giovanni Gemini e Casteltermini.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso -Soggiorno	20,33	€ 1.000,00	€ 20.350,00
Cucina	20,90	€ 1.000,00	€ 20.900,00
Camera 1	15,70	€ 1.000,00	€ 15.700,00
Camera 2	12,70	€ 1.000,00	€ 12.700,00
Camera 3	11,10	€ 1.000,00	€ 11.100,00
Bagno 1	4,90	€ 1.000,00	€ 4.900,00
Bagno 2	4,80	€ 1.000,00	€ 4.800,00
Riposiglio	2,20	€ 1.000,00	€ 2.200,00
Corridoio	5,90	€ 1.000,00	€ 5.900,00
Balconi fino a mq. 25,00	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
Balconi oltre mq. 25,00	0,07	€ 1.000,00	€ 70,00
	106,12		€ 106.120,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 106.120,00
- Valore complessivo intero:	€ 106.120,00
- Valore complessivo diritto e quota:	

B. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	18,60	€ 500,00	€ 9.300,00
			€ 9.300,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 9.300,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	124,25	€ 106.120,00	€ 106.120,00
B	box singolo	0	€ 9.300,00	€ 9.300,00
			€ 115.420,00	€ 115.420,00

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Michelangelo Lo Buglio

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:

€ 17.313,00

- Riduzione monetaria: arrotondamento

€ 7,00

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:

€ 98.100,00

Relazione lotto 001 creata in data 29/06/2010
Codice documento: F002-09-000060-001

il perito
Arch. michelangelo lo iuglio



Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. michelangelo lo iuglio