TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **000169/07**

LOTTO 001 / **BENE PIGNORATO 1**
LOTTO 002 / **BENE PIGNORATO 1**
LOTTO 003 / **BENE PIGNORATO 1**
LOTTO 004 / **BENE PIGNORATO 1**

Giudice Dr. DOMENICA SPANO'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Serena Battaglia
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1250
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 000
C.F. BTTSRN78S62A089U

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Michele Caruso Lanza 3
telefono: 092226589
cellulare: 3208107171
fax: 092226589
email: serenabattaglia@hotmail.it

ENE PIGNORATO n. 1

ppezzamento di terreno sito in San Giovanni Gemini alla c.da Melaco,...confinante con strada provincial a San Luigi Gonzaga e con proprieta[redacted]ortato al N.C.T. del Comune di S. Giovanni emini al foglio 9, particella 1146"

TATO ATTUALE DEI LUOGHI: **sull'appezzamento di terreno sorge un fabbricato di quattro piani uori terra che si sviluppa per tutta la superficie del lotto che divengono quindi tutti oggetto di ignoramento. Distinguiamo:**

OTTO 001: PIANO TERRA, RELATIVO SOPPALCO E PIANO AMMEZZATO

OTTO 002: PIANO PRIMO

OTTO 003: PIANO SECONDO

OTTO 004: PIANO TERZO

Beni in San Giovanni Gemini (Agrigento)
Lotto 001

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piano terra: garage sito in San Giovanni Gemini (Agrigento) frazione Contrada Melaco .

L'intero fabbricato che sorge sull'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è composto da cinque piani fuori terra.

Rifinito nelle sue parti condominiali (PROSPETTI, ANDRONE, VANO SCALA E COPERTURA), è un immobile per civile abitazione costituito da un piano terra e da quattro livelli in elevazione con un appartamento per piano. La copertura dell'edificio è a falda inclinata.

L'unità immobiliare individuata come lotto 001 si colloca al piano terra e al piano ammezzato dell'edificio appena descritto: si tratta di un'unità destinata a garage e magazzino completa di servizio igienico e di un'unità realizzata soppalcando una zona del suddetto garage composta da due vani e da un servizio igienico. Il lotto 001 è posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **148,28**

Identificato al catasto fabbricati: partita 2424 intestata a [redacted] San Giovanni Gemini, [redacted] an Giovanni gemini [redacted] foglio 9 mappale 1146 subalterno 1 -2, categoria C/6, classe 3, composto da vani 63 mq, posto al piano T, - rendita: € 117.13.

Coerenze: L'immobile sorge su un appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al foglio 9 particella 1146, confinante con strada provinciale, via San Luigi Gonzaga, Via Pogdora e proprietà [redacted]

A.1. **locali posti ad un piano ammezzato:** due vani completi di servizio igienico
Note: non sono accatastati.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	polizia (sufficiente), biblioteca (buono), centro commerciale (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), palestra (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), parco giochi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (95), autobus (), autostrada (90), ferrovia (8), porto (65).

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato [redacted] an Giovanni Gemini (AG) in qualità di proprietario del bene

Al momento del sopralluogo la sig.r [redacted] onsente l'accesso ai luoghi essendo in possesso delle chiavi del piano terra e del bivano posto al piano ammezzato. L' appartamento situato al piano ammezzato dell'edificio non risulta ad oggi accatastato ed è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.

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: **Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO derivante da Certificazione notarile del 20.12.2007 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto a favore [redacted]n sede in San Giovanni Gemini in c.da Puzzillo contr[redacted]egime di comunione legale dei beni a firma di Procura di Cammarata in data 31/03/1988 trascritto a Agrigento in data 01/04/1988 ai nn. 5695/4982

PIGNORAMENTO derivante da Certificazione notarile del 20.12.2007 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto a favore [redacted] ed ivi residente in Via Guida n. 44 contr[redacted]regime di comunione legale dei beni a firma di Pretura Circondariale di Agrigento, sezione distaccata di Cammarata (AG) in data 31/03/1988 trascritto a Agrigento in data 16/05/1991 ai nn. 8138/9091

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore [redacted]rma di Tribunale di Agrigento in data 28/07/2007 trascritto a Agrigento in data 07/09/2007 ai nn. 24326/16161

*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:

Il lotto è stato costruito in assenza di Concessione edilizia; per lo stesso è stata presentata domanda di Condono edilizio in data 01.03.1995 intestata al sig[redacted]rotocollo n. 2977 Rif.- Int. 193.

NOTE: L'immobile, realizzato in assenza di concessione, è stato realizzato per essere destinato a prima abitazione del si[redacted] Giuseppe. La procedura è stata avviata, ma non ancora completata. Le oblazioni dichiarate risultano pagate in data 15.12.1994. Devono essere ancora pagati gli oneri concessori.

Per quanto riguarda i vani posti al piano ammezzato, non dichiarati, sarà necessario fare un'integrazione della domanda di condono e pagare le relative oblazioni per la regolarizzazione.

La pratica risulta, comunque, procedibile.

Oneri concessori: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il piano terra dell'immobile, indicato al catasto urbano al Foglio 9 particella 1146 sub 1 e 2 , è individuato erroneamente all'indirizzo VIA DON LUIGI STURZO n. 3 e 5. I vani del piano ammezzato, invece, realizzati soppalcando parte del piano terra e aventi l'ingresso direttamente su via San Luigi Gonzaga, non risultano ancora accatastati.
Non risultano corretti neanche i dati degli intestatari: essend[redacted] ceduto, inoltre, si dovrà eseguire il procedimento di voltura dell'immobile. regolarizzabili mediante L'indirizzo riportato sulla visura catastale non è corretto. Si dovrà procedere con la rettifica al nuovo catasto fabbricati, con la voltura e l'accatastamento dei vani non regolarizzati.

Si dovrà procedere alla rettifica dell'errore catastale, la procedura di accatastamento e la voltura catastale.: € 700,00
Oneri totali: € 700,00

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**

Ulteriori avvertenze:
L'immobile si trova nella zona territoriale omgenea di tipo "B". Sull'area su cui insiste il fabbricato esiste il vincolo sismico.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
   6.2 Precedenti proprietari:
   [redacted]
   in regime di comunione dei beni
   proprietari dal 09/04/1976 al 12/10/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco D'Angelo in data 09/04/1976 ai nn. 38448 registrato a Agrigento in data 22/04/1976 ai nn. 2093 trascritto a Agrigento in data 21/04/1976 ai nn. 6718 (ord.)/6108 (form.).
   I sigg[redacted]rascritto presso la cancelleria del tribunale di Agrigento e registrato ad Agrigento il 03.07.2007 al n. 1063 .
   La sig.r[redacted] atto ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto del[redacted]Rep. n. 52030 trascritto ad Agrigento il 01.08.2006 ai nn.13789/20554, rinuncia all'eredità [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
   P.E. n. Riferimento pratica 193/1995: Domanda di condono edilizio per piano terra e piano primo dell'immobile intestata[redacted] Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data [redacted] La richiesta, presentata d[redacted]d ivi deceduto il 07.07.2006, marito dell'esecutat[redacted] riferita al piano terra ed al primo piano dell'immobile sito tra le vie S. Luigi Gonzaga e la strada provinciale. L'appartamento, realizzato in assenza di concessione, è stato realizzato per essere destinato a prima abitazione del sig[redacted]La procedura è stata avviata, ma non ancora completata. Le oblazioni dichiarate risultano pagate in data 15.12.1994. Devono essere ancora pagati gli oneri cocessori. Per quanto riguarda i vani posti al piano ammezzato, non dichiarati, sarà necessario fare un'integrazione della domanda di condono e pagare le relative oblazioni per la regolarizzazione. La pratica risulta, comunque, procedibile.

Descrizione **piano terra: garage** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piano terra: garage sito in San Giovanni Gemini (Agrigento) frazione Contrada Melaco .
Il fabbricato che sorge sull'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è composto da cinque piani fuori terra.
Rifinito nelle sue parti condominiali (PROSPETTI, ANDRONE, VANO SCALA E COPERTURA), è un immobile per civile abitazione costituito da un piano terra e da quattro livelli in elevazione con un appartamento per piano. La copertura dell'edificio è a falda inclinata.
L'unità immobiliare individuata come lotto 001 si colloca al piano terra e al piano ammezzato dell'edificio appena descritto: si tratta di un'unità destinata a garage e magazzino completa di servizio igienico e di un'unità realizzata soppalcando una zona del suddetto garage composta da due vani e da un servizio igienico. Il lotto 001 è posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **148,28**
Identificato al catasto fabbricati: partita 2424 intestata a [redacted]San Giovanni Gemini, [redacted]San Giovanni gemi[redacted]glio 9 mappale 1146 subalterno 1 -2, categoria C/6, classe 3, composto da vani 63 mq, posto al piano T, - rendita: € 117.13.
Coerenze: L'immobile sorge su un appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al foglio 9 particella 1146, confinante con strada provinciale, via San Luigi Gonzaga, Via Pogdora e proprietà [redacted]

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa VARIABILE (da 2.15 a 4.11m).
Il lotto 001 è costituito da un piano terra adibito a garage con relativo soppalco e da un piano ammezzato (come si può vedere dagli allegati grafici) a cui si accede direttamente da Via San Luigi Gonzaga.

Destinazione urbanistica:
Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di deliberal'immobile è identificato nella zona B Decreto Dir. n° 942 del 31.07.03 approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente
Norme tecniche ed indici: La zona "B" costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento di San Giovanni Gemini. In quest'area sono consentite attrezzature commerciali corrispondenti alla normativa sulle attrezzature di vicinato nel rispetto del D.P.Reg 11/07/2000 attuativo della L.R. 28/99. Gli interventi consentiti si attuano con singole concessioni e nel rispetto delle modalità di intervento, degli strumenti attuativi e dei parametri urbanistici. Le costruzioni esistenti con allineamenti diversi da quelli indicati dal piano dovranno uniformarsi in caso di ricostruzione.
Nel piano di fabbricazione adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage 1	Sup. reale netta	65,80	1,00	65,80
garage 2	Sup. reale netta	47,77	1,00	47,77
antibagno/sottoscala	Sup. reale netta	8,73	1,00	8,73
bagno	Sup. reale netta	3,47	1,00	3,47
soppalco	Sup. reale netta	31,04	0,30	9,31
	Sup. reale netta	**156,81**		**135,08**

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.
Note: Sul secondo garage a quota 2.15 m è stato realizzato un soppalco in legno di mq 31.04.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: fissi, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: da rifinire.
Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: da rifinire.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.
Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

Accessori:

A.1. **locali posti al piano ammezzato:** due vani ed un servizio igienico (mq 28.24 di superficie utile - altezza interna m 2.19).
Note: non sono accatastati.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampa unica, ubicazione: esterna, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, condizioni: sufficienti.
Fognatura: tipologia: separata, condizioni: sufficienti.
Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima è basato su un sistema "sintetico" adottando come riferimento il "parametro "superficie" e cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.
Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili con le medesime caratteristiche nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di San Giovanni Gemini (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del comune di San giovanni Gemini, Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'agenzia del Territorio (Decreto Legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni., mercato immobiliare on line; agenzie operanti in loco..

8.3. Valutazione corpi

A. piano terra: garage

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
garage 1	65,80	€ 750,00	€ 49.350,00
garage 2	47,77	€ 750,00	€ 35.827,50
antibagno/sottoscala	8,73	€ 750,00	€ 6.547,50
bagno	3,47	€ 750,00	€ 2.602,50
soppalco	9,31	€ 750,00	€ 6.984,00
	135,08		**€ 101.311,50**

- Valore corpo: **€ 101.311,50**
- Valore accessori: **€ 20.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 121.311,50**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 121.311,50**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**piano terra: garage con annesso locali posti ad un piano ammezzato.**	148,28	€ 121.311,50	**€ 121.311,50**

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:	**€ 18.196,73**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 2.700,00**
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:	**€ 103.114,78**
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:	**€ 100.414,78**

Beni in San Giovanni Gemini (Agrigento)
Lotto 002

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piano primo: appartamento sito in San Giovanni Gemini (Agrigento) frazione Contrada Melaco.
L'intero fabbricato che sorge sull'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è composto da cinque piani fuori terra.
Rifinito nelle sue parti condominiali (PROSPETTI, ANDRONE, VANO SCALA E COPERTURA), è un immobile per civile abitazione costituito da un piano terra e da quattro livelli in elevazione con un appartamento per piano. La copertura dell'edificio è a falda inclinata.
L'unità immobiliare individuata come lotto 002 si colloca al piano primo dell'edificio appena descritto: si tratta di un appartamento rifinito in tutte le sue parti che funge da abitazione della signor[redacted]l lotto 002 è posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 136,55
Identificato al catasto fabbricati: partita 2424 intestata a [redacted] San Giovanni Gemini, [redacted] n Giovanni gemin[redacted] foglio 9 mappale 1146 subalterno 3, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7 vani, posto al piano 1°, - rendita: € 361,52.
Coerenze: L'immobile sorge su un appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al foglio 9 particella 1146, confinante con strada provinciale, via San Luigi Gonzaga, Via Pogdora e proprietà d[redacted]

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	polizia (sufficiente), biblioteca (buono), centro commerciale (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), palestra (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), parco giochi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (95), autobus (), autostrada (90), ferrovia (8), porto (65).

3. **STATO DI POSSESSO:**
Occupato d[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: **Nessuna***
4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
*4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO derivante da Certificazione notarile del 20.12.2007 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto a favore d[redacted] con sede in San Giovanni Gemini i[redacted] contr[redacted] regime di comunione legale dei beni a firma di Procura di Cammarata in data 31/03/1988 trascritto a Agrigento in data 01/04/1988 ai nn. 5695/4982

PIGNORAMENTO derivante da Certificazione notarile del 20.12.2007 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto a favore di[redacted] ivi resid[redacted] regime di comunione legale dei beni a firma di Pretura Circondariale di Agrigento, sezione distaccata di Cammarata (AG) in data 31/03/1988 trascritto a Agrigento in data 16/05/1991 ai nn. 8138/9091

PIGNORAMENTO derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di [redacted] firma di Tribunale di Agrigento in data 28/07/2007 trascritto a Agrigento in data 07/09/2007 ai nn. 24326/16161

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:

Il lotto è stato costruito in assenza di Concessione edilizia; per lo stesso è stata presentata domanda di Condono edilizio in data 01.03.1995 intestata al si[redacted] rotocollo n. 2977 Rif.-Int. 193.

L'immobile, realizzato in assenza di concessione, è stato realizzato per essere destinato a prima abitazione del si[redacted] La procedura è stata avviata, ma non ancora completata. Le oblazioni dichiarate risultano pagate in data 15.12.1994. Devono essere ancora pagati gli oneri concessori. La pratica risulta, comunque, procedibile.

Oneri concessori: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Essend[redacted] ceduto, si dovrà eseguire il procedimento di voltura dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale

Procedimento di voltura catastale: € 250,00

Oneri totali: € 250,00

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile si trova nella zona territoriale omgenea di tipo "B". Sull'area su cui insiste il fabbricato esiste il vincolo sismico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]

in regime di comunione dei beni
proprietari dal 09/04/1976 al 12/10/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco D'Angelo in data 09/04/1976 ai nn. 38448 registrato a Agrigento in data 22/04/1976 ai nn. 2093 trascritto a Agrigento in data 21/04/1976 ai nn. 6718 (ord.)/6108 (form.).

I sig[redacted]gli dei coniu[redacted]inunciano all'eredità relitta dal Si[redacted]rbale de[redacted]rascritto presso la cancelleria del tribunale di Agrigento e registrato ad Agrigento i[redacted] n. 1063 .

La sig.r[redacted]on atto ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto del 25.07.2006 Rep. n. 32036 trascritto ad Agrigento il 01.08.2006 ai nn.13789/20554, rinuncia all'eredità [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
P.E. n. Riferimento pratica 193/1995: Domanda di condono edilizio per piano terra e piano primo dell'immobile intestata [redacted]ndono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 01/03/1995- n. prot. 2977
La richiesta, presentata [redacted]riferita al piano terra ed al primo piano dell'immobile sito tra le vie S. Luigi Gonzaga e la strada provinciale. L'appartamento, realizzato in assenza di concessione, è stato realizzato per essere destinato a prima abitazione del s[redacted] La procedura è stata avviata, ma non ancora completata. Le oblazioni dichiarate risultano pagate in data 15.12.1994. Devono essere ancora pagati gli oneri cocessori. La pratica risulta, comunque, procedibile.

Descrizione **piano primo: appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piano primo: appartamento sito in San Giovanni Gemini (Agrigento) frazione Contrada Melaco .
Il fabbricato che sorge sull'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è composto da cinque piani fuori terra.
Rifinito nelle sue parti condominiali (PROSPETTI, ANDRONE, VANO SCALA E COPERTURA), è un immobile per civile abitazione costituito da un piano terra e da quattro livelli in elevazione con un appartamento per piano. La copertura dell'edificio è a falda inclinata.
L'unità immobiliare individuata come lotto 002 si colloca al piano primo dell'edificio appena descritto: si tratta di un appartamento rifinito in tutte le sue parti che funge da abitazione della signo[redacted] lotto 002 è posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **136,55**
Identificato al catasto fabbricati: partita 2424 intestata [redacted]gno 9 mappale 1146 subalterno 3, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7 vani, posto al piano 1°, - rendita: € 361,52.
Coerenze: L'immobile sorge su un appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al foglio 9 particella 1146, confinante con strada provinciale, via San Luigi Gonzaga, Via Pogdora e proprietà [redacted]

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.93 m.

Destinazione urbanistica:
Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di deliberal'immobile è identificato nella zona B Decreto Dir. n° 942 del 31.07.03 approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente

Norme tecniche ed indici: La zona "B" costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento di San Giovanni Gemini. In quest'area sono consentite attrezzature commerciali corrispondenti alla normativa sulle attrezzature di vicinato nel rispetto del D.P.Reg 11/07/2000 attuativo della L.R. 28/99. Gli interventi consentiti si attuano con singole concessioni e nel rispetto delle modalità di intervento, degli strumenti attuativi e dei parametri urbanistici. Le costruzioni esistenti con allineamenti diversi da quelli indicati dal piano dovranno uniformarsi in caso di ricostruzione.
Nel piano di fabbricazione adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
studio	Sup. reale netta	11,50	1,00	11,50
bagno	Sup. reale netta	6,44	1,00	6,44
camera da letto	Sup. reale netta	20,86	1,00	20,86
bagno 2	Sup. reale netta	4,54	1,00	4,54
corridoio	Sup. reale netta	14,21	1,00	14,21
cucina-pranzo	Sup. reale netta	35,69	1,00	35,69
ripostiglio	Sup. reale netta	3,64	1,00	3,64
cucina	Sup. reale netta	5,04	1,00	5,04
camera	Sup. reale netta	11,45	1,00	11,45
balcone	Sup. reale netta	14,07	0,30	4,22
	Sup. reale netta	**127,44**		**117,59**

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.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da rifinire.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.

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

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare.

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima è basato su un sistema "sintetico" adottando come riferimento il "parametro "superficie" e cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.
Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili con le medesime caratteristiche nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di San Giovanni Gemini (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del comune di San giovanni Gemini, Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'agenzia del Territorio (Decreto Legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni., mercato immobiliare on line; agenzie operanti in loco..

8.3. Valutazione corpi

A. piano primo: appartamento

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
studio	11,5	€ 950,00	€ 10.925,00
bagno	6,44	€ 950,00	€ 6.118,00
camera da letto	20,86	€ 950,00	€ 19.817,00
bagno 2	4,54	€ 950,00	€ 4.313,00
corridoio	14,21	€ 950,00	€ 13.499,50
cucina-pranzo	35,69	€ 950,00	€ 33.905,50
ripostiglio	3,64	€ 950,00	€ 3.458,00
cucina	5,04	€ 950,00	€ 4.788,00
camera	11,45	€ 950,00	€ 10.877,50
balcone	4,22	€ 950,00	€ 4.009,95
	117,59		**€ 111.711,45**

- Valore corpo: **€ 111.711,45**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 111.711,45**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 111.711,45**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**piano primo: appartamento**	136,55	€ 111.711,45	**€ 111.711,45**

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: **€ 16.756,72**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.250,00**

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: **€ 94.954,73**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI Arch. Battaglia Serena N. 1280 Sezione A Architetto

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: **€ 93.704,73**

Relazione lotto 002
Codice documento: E002-07-000169-002

Beni in San Giovanni Gemini (Agrigento)

Lotto 003

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piano secondo: appartamento sito in San Giovanni Gemini (Agrigento) frazione Contrada Melaco .
   Il fabbricato che sorge sull'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è composto da cinque piani fuori terra.
   Rifinito nelle sue parti condominiali (PROSPETTI, ANDRONE, VANO SCALA E COPERTURA), è un immobile per civile abitazione costituito da un piano terra e da quattro livelli in elevazione con un appartamento per piano. La copertura dell'edificio è a falda inclinata.
   L'unità immobiliare individuata come lotto 003 si colloca al piano secondo dell'edificio appena descritto: si tratta di un appartamento rifinito in tutte le sue parti, attualmente non abitato. Il lotto 003 è posto al piano secondo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **136,55**
   Identificato in catasto: non accatastato

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	polizia (sufficiente), biblioteca (buono), centro commerciale (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), palestra (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), parco giochi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (95), autobus (), autostrada (90), ferrovia (8), porto (65).

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
   L'accesso all'appartamento viene consentito dai sig[redacted]gli della sig.r[redacted]ecutata.

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: Nessuna
   4.2.2. Pignoramenti:
   PIGNORAMENTO derivante da Certificazione notarile del 20.12.2007 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto a favore d[redacted]regime di comunione legale dei beni a firma di Procura di Cammarata in data 31/03/1988 trascritto a Agrigento in data 01/04/1988 ai nn. 5695/4982

PIGNORAMENTO derivante da Certificazione notarile del 20.12.2007 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto a favore d[redacted]n regime di comunione legale dei beni a firma di Pretura Circondariale di Agrigento, sezione distaccata di Cammarata (AG) in data 31/03/1988 trascritto a Agrigento in data 16/05/1991 ai nn. 8138/9091

PIGNORAMENTO derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro Costanza Ausilia a firma di Tribunale di Agrigento in data 28/07/2007 trascritto a Agrigento in data 07/09/2007 ai nn. 24326/16161

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:

Il lotto è stato costruito in assenza di Concessione edilizia; per lo stesso è stata presentata domanda di Condono edilizio in data 01.03.1995 intestata al [redacted]ocòllo n. 2976 Rif.- Int. 192.

L'immobile, realizzato in assenza di concessione, è stato realizzato per essere destinato a prima abitazione del [redacted]a procedura è stata avviata, ma non ancora completata. Le oblazioni dichiarate risultano pagate in data 15.12.1994. Devono essere ancora effettuati un versamento integrativo ed il pagamento degli oneri concessori. La pratica risulta, comunque, procedibile.

Oneri concessori: € 1.600,00

Oneri totali: € 1.600,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'appartamento non risulta censito in Catasto. Per la regolarizzazione catastale occorrerà procedere alla denuncia di nuova costruzione presso il catasto terreni con procedura Pregeo e successivamente presso il Catasto fabbricati con procedura Docfa.

Costi per la regolarizzazione: tecnico incaricato e spese catastali: € 350,00

Oneri totali: € 350,00

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile si trova nella zona territoriale omgenea di tipo "B". Sull'area su cui insiste il fabbricato esiste il vincolo sismico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
Arch. Battaglia Serena
N. 1450
Sez. A
Architetto

[redacted]

in regime di comunione dei beni
proprietari dal 09/04/1976 al 12/10/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco D'Angelo in data 09/04/1976 ai nn. 38448 registrato a AGRIGENTO in data 22/04/1976 ai nn. 2093 trascritto a AGRIGENTO in data 21/04/1976 ai nn. 6718 (ord.)/6108 (form.).

I sig[redacted]gli dei coni[redacted]inunciano all'eredità relitta dal Si[redacted]n verbale del 05.06.2007 trascritto presso la cancelleria del tribunale di Agrigento e registrato ad Agrigento il 03.07.2007 al n. 1063 .

La sig.r[redacted]con atto ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto del 25.07.2006 Rep. n. 32036 trascritto ad Agrigento il 01.08.2006 ai nn.13789/20554, rinuncia all'eredità [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
P.E. n. Riferimento pratica 192/1995: Domanda di condono edilizio per piano secondo dell'immobile intestata [redacted]Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 01/03/1995- n. prot. 2976 La richiesta, presentata da [redacted]figlio dell'esecuta[redacted] è riferita al piano secondo dell'immobile sito tra le vie S. Luigi Gonzaga e la strada provinciale. L'appartamento, realizzato in assenza di concessione, è stato costruito per essere destinato a prima abitazione del si[redacted]La procedura è stata avviata, ma non ancora completata. Le oblazioni dichiarate risultano pagate in data 15.12.1994. Come risulta dai documenti forniti dall'U.T.C. manca un versamento integrativo di lire 40.000. Devono, inoltre, essere ancora pagati gli oneri cocessori. La pratica risulta, comunque, procedibile.

Descrizione **piano secondo: appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piano secondo: appartamento sito in San Giovanni Gemini (Agrigento) frazione Contrada Melaco .
Il fabbricato che sorge sull'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è composto da cinque piani fuori terra.
Rifinito nelle sue parti condominiali (PROSPETTI, ANDRONE, VANO SCALA E COPERTURA), è un immobile per civile abitazione costituito da un piano terra e da quattro livelli in elevazione con un appartamento per piano. La copertura dell'edificio è a falda inclinata.
L'unità immobiliare individuata come lotto 003 si colloca al piano secondo dell'edificio appena descritto: si tratta di un appartamento rifinito in tutte le sue parti, attualmente non abitato. Il lotto 003 è posto al piano secondo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **136,55**
Identificato in catasto: non risulta accatastato
Coerenze: L'immobile sorge su un appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al foglio 9 particella 1146, confinante con strada provinciale, via San Luigi Gonzaga, Via Pogdora e proprietà d[redacted]

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.93 m.

Destinazione urbanistica:
Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di deliberal'immobile è identificato nella zona B
Decreto Dir. n° 942 del 31.07.03 approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente

Norme tecniche ed indici: La zona "B" costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento di San Giovanni Gemini. In quest'area sono consentite attrezzature commerciali corrispondenti alla normativa sulle attrezzature di vicinato nel rispetto del D.P.Reg 11/07/2000 attuativo della L.R. 28/99. Gli interventi consentiti si attuano con singole concessioni e nel rispetto delle modalità di intervento, degli strumenti attuativi e dei parametri urbanistici. Le costruzioni esistenti con allineamenti diversi da quelli indicati dal piano dovranno uniformarsi in caso di ricostruzione.
Nel piano di fabbricazione adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vano 1	Sup. reale netta	19,29	1,00	19,29
vano 2	Sup. reale netta	11,71	1,00	11,71
vano 3	Sup. reale netta	15,16	1,00	15,16
vano 4	Sup. reale netta	25,30	1,00	25,30
vano 5	Sup. reale netta	11,60	1,00	11,60
vano 6	Sup. reale netta	3,84	1,00	3,84
bagno	Sup. reale netta	4,40	1,00	4,40
bagno 2	Sup. reale netta	8,04	1,00	8,04
corridoio	Sup. reale netta	13,50	1,00	13,50
balcone	Sup. reale netta	14,07	0,30	4,22
	Sup. reale netta	**126,91**		**117,06**

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.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: da terminare.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.

Accessori:nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima è basato su un sistema "sintetico" adottando come riferimento il "parametro "superficie" e cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.
Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili con le medesime caratteristiche nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di San Giovanni Gemini (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del comune di San giovanni Gemini, Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'agenzia del Territorio (Decreto Legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni., mercato immobiliare on line; agenzie operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. piano secondo: appartamento

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
vano 1	19,29	€ 1.000,00	€ 19.290,00
vano 2	11,71	€ 1.000,00	€ 11.710,00
vano 3	15,16	€ 1.000,00	€ 15.160,00
vano 4	25,30	€ 1.000,00	€ 25.300,00
vano 5	11,60	€ 1.000,00	€ 11.600,00
vano 6	3,84	€ 1.000,00	€ 3.840,00
bagno	4,40	€ 1.000,00	€ 4.400,00
bagno 2	8,04	€ 1.000,00	€ 8.040,00
corridoio	13,50	€ 1.000,00	€ 13.500,00
balcone	4,22	€ 1.000,00	€ 4.221,00
	117,06		**€ 117.061,00**

- Valore corpo: **€ 117.061,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 117.061,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 117.061,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**piano secondo: appartamento**	136,55	€ 117.061,00	**€ 117.061,00**

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: **€ 17.559,15**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.950,00**

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: **€ 99.501,85**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI Arch. Battaglia Serena N. 1250 Sezione A Architetto

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: € 97.551,85

Beni in San Giovanni Gemini (Agrigento)
Lotto 004

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piano terzo: appartamento sito in San Giovanni Gemini (Agrigento) frazione Contrada Melaco .
   Il fabbricato che sorge sull'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è composto da cinque piani fuori terra.
   Rifinito nelle sue parti condominiali (PROSPETTI, ANDRONE, VANO SCALA E COPERTURA), è un immobile per civile abitazione costituito da un piano terra e da quattro livelli in elevazione con un appartamento per piano. La copertura dell'edificio è a falda inclinata.
   L'unità immobiliare individuata come lotto 004 si colloca al piano terzo dell'edificio appena descritto: si tratta di un appartamento rifinito in tutte le sue parti, attualmente non abitato. Il lotto 004 è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **136,55**
   Identificato in catasto: non accatastato

---

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	polizia (sufficiente), biblioteca (buono), centro commerciale (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), palestra (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), supermercato (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), parco giochi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (95), autobus (), autostrada (90), ferrovia (8), porto (65).

3. **STATO DI POSSESSO:**
   Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
   L'accesso all'appartamento viene consentito dai sig[redacted]
   sig.[redacted]secutata.

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: Nessuna
      4.2.2. Pignoramenti:
      PIGNORAMENTO derivante da Certificazione notarile del 20.12.2007 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto a favore d[redacted] regime di comunione legale dei beni a firma di Procura di Cammarata in data 31/03/1988 trascritto a Agrigento in data 01/04/1988 ai nn. 5695/4982

PIGNORAMENTO derivante da Certificazione notarile del 20.12.2007 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto a favore di [redacted] regime di comunione legale dei beni a firma di Pretura Circondariale di Agrigento, sezione distaccata di Cammarata (AG) in data 31/03/1988 trascritto a Agrigento in data 16/05/1991 ai nn. 8138/9091

PIGNORAMENTO derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di [redacted] firma di Tribunale di Agrigento in data 28/07/2007 trascritto a Agrigento in data 07/09/2007 ai nn. 24326/16161

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:

Il lotto è stato costruito in assenza di Concessione edilizia; per lo stesso è stata presentata domanda di Condono edilizio in data 01.03.1995 intestata al sig. Lo Re Vito, protocollo n. 2975 Rif.- Int. 191.

L'immobile, realizzato in assenza di concessione, è stato realizzato per essere destinato a prima abitazione del si[redacted]La procedura è stata avviata, ma non ancora completata. Le oblazioni dichiarate risultano pagate in data 15.12.1994. Devono essere ancora effettuati un versamento integrativo ed il pagamento degli oneri concessori. La pratica risulta, comunque, procedibile.

Oneri concessori: € 1.600,00

Oneri totali: € 1.600,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'appartamento non risulta censito in Catasto. Per la regolarizzazione catastale occorrerà procedere alla denuncia di nuova costruzione presso il catasto terreni con procedura Pregeo e successivamente presso il Catasto fabbricati con procedura Docfa.

Costi per la regolarizzazione: tecnico incaricato e spese catastali: € 350,00

Oneri totali: € 350,00

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**

Ulteriori avvertenze: L'immobile si trova nella zona territoriale omgenea di tipo "B". Sull'area su cui insiste il fabbricato esiste il vincolo sismico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]

in regime di comunione dei beni
proprietari dal 09/04/1976 al 12/10/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco D'Angelo in data 09/04/1976 ai nn. 38448 registrato a Agrigento in data 22/04/1976 ai nn. 2093 trascritto a Agrigento in data 21/04/1976 ai nn. 6718 (ord.)/6108 (form.).

I sigg[redacted]ano all'eredità relitta dal [redacted] verbale del 05.06.2007 trascritto presso la cancelleria del tribunale di Agrigento e registrato ad Agrigento il 03.07.2007 al n. 1063 .

La sig.r[redacted]on atto ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto del 25.07.2006 Rep. n. 32036 trascritto ad Agrigento il 01.08.2006 ai nn.13789/20554, rinuncia all'eredità [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Riferimento pratica 191/1995: Domanda di condono edilizio per piano secondo dell'immobile intestata [redacted] Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 01/03/1995- n. prot. 2975 La richiesta, presentata d[redacted]glio dell'esecut[redacted] è riferita al piano terzo dell'immobile sito tra le vie S. Luigi Gonzaga e la strada provinciale. L'appartamento, realizzato in assenza di concessione, è stato costruito per essere destinato a prima abitazione del si[redacted]a procedura è stata avviata, ma non ancora completata. Le oblazioni dichiarate risultano pagate in data 15.12.1994. Come risulta dai documenti forniti dall'U.T.C. manca un versamento integrativo di lire 40.000. Devono, inoltre, essere ancora pagati gli oneri cocessori. La pratica risulta, comunque, procedibile.

Descrizione **piano terzo: appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piano terzo: appartamento sito in San Giovanni Gemini (Agrigento) frazione Contrada Melaco .
Il fabbricato che sorge sull'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è composto da cinque piani fuori terra.
Rifinito nelle sue parti condominiali (PROSPETTI, ANDRONE, VANO SCALA E COPERTURA), è un immobile per civile abitazione costituito da un piano terra e da quattro livelli in elevazione con un appartamento per piano. La copertura dell'edificio è a falda inclinata.
L'unità immobiliare individuata come lotto 004 si colloca al piano terzo dell'edificio appena descritto: si tratta di un appartamento rifinito in tutte le sue parti, attualmente non abitato.Il lotto 004 è posto al piano terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **136,55**
Identificato in catasto: non risulta accatastato
Coerenze: L'immobile sorge su un appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al foglio 9 particella 1146, confinante con strada provinciale, via San Luigi Gonzaga, Via Pogdora e proprietà d[redacted]

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.88 m.

Destinazione urbanistica:
Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di deliberal'immobile è identificato nella zona B Decreto Dir. n° 942 del 31.07.03 approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente

Norme tecniche ed indici: La zona "B" costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento di San Giovanni Gemini. In quest'area sono consentite attrezzature commerciali corrispondenti alla normativa sulle attrezzature di vicinato nel rispetto del D.P.Reg 11/07/2000 attuativo della L.R. 28/99. Gli interventi consentiti si attuano con singole concessioni e nel rispetto delle modalità di intervento, degli strumenti attuativi e dei parametri urbanistici. Le costruzioni esistenti con allineamenti diversi da quelli indicati dal piano dovranno uniformarsi in caso di ricostruzione.
Nel piano di fabbricazione adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vano 1	Sup. reale netta	18,84	1,00	18,84
vano 2	Sup. reale netta	11,71	1,00	11,71
vano 3	Sup. reale netta	14,71	1,00	14,71
vano 4	Sup. reale netta	25,31	1,00	25,31
vano 5	Sup. reale netta	11,57	1,00	11,57
vano 6	Sup. reale netta	3,40	1,00	3,40
bagno	Sup. reale netta	4,16	1,00	4,16
bagno 2	Sup. reale netta	8,53	1,00	8,53
corridoio	Sup. reale netta	14,29	1,00	14,29
balcone	Sup. reale netta	14,07	0,30	4,22
	Sup. reale netta	**126,59**		**116,74**

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.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: da terminare.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima è basato su un sistema "sintetico" adottando come riferimento il "parametro "superficie" e cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.
Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili con le medesime caratteristiche nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di San Giovanni Gemini (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del comune di San giovanni Gemini, Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'agenzia del Territorio (Decreto Legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni., mercato immobiliare on line; agenzie operanti in loco..

8.3. Valutazione corpi

A. piano terzo: appartamento

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
vano 1	18,84	€ 1.200,00	€ 22.608,00
vano 2	11,71	€ 1.200,00	€ 14.052,00
vano 3	14,71	€ 1.200,00	€ 17.652,00
vano 4	25,31	€ 1.200,00	€ 30.372,00
vano 5	11,57	€ 1.200,00	€ 13.884,00
vano 6	3,407	€ 1.200,00	€ 4.080,00
bagno	4,16	€ 1.200,00	€ 4.992,00
bagno 2	8,53	€ 1.200,00	€ 10.236,00
corridoio	14,29	€ 1.200,00	€ 17.148,00
balcone	4,22	€ 1.200,00	€ 5.065,20
	116,74		**€ 140.089,20**

- Valore corpo: **€ 140.089,20**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 140.089,20**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 140.089,20**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	piano terzo: appartamento	136,55	€ 140.089,20	€ 140.089,20

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: **€ 21.013,38**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.950,00**

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: **€ 119.075,82**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
Arch. Battaglia Serena
N. 1230
Sezione A
Architettura

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: **€ 117.125,82**

Relazione lotto 004
Codice documento: E002-07-000169-004

il perito
Arch. Serena Battaglia

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **000169/07**

LOTTO 001 / BENE PIGNORATO 2

Giudice Dr. DOMENICA SPANO'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Serena Battaglia
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1250
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 000
C.F. BTTSRN78S62A089U

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Michele Caruso Lanza 3
telefono: 092226589
cellulare: 3208107171
fax: 092226589
email: serenabattaglia@hotmail.it

INE PIGNORATO n. 2

pezzamento di terreno sito in San Giovanni Gemini alla c.da Gassena con insistente fabbricato ir so di costruzione, confinante con proprieta [redacted] proprietà d [redacted] n proprietà eredi [redacted] con propriet [redacted] riportato al N.C.T. del Comune di S. Giovanni mini come segue: foglio 13 particella 165, 184,185 (F.R.),186"

ATO ATTUALE DEI LUOGHI: **sull'appezzamento di terreno individuato come particella 186 gono una villetta ad un piano e diverse pertinenze abusive che divengono anch'esse quindi getto di pignoramento; il fabbricato rurale indicato alla particella 185 non è più esistente.**

lla stima verrà individuato un unico lotto in cui pertinenze e terreno circostante l'abitazione, in te coltivato, divengono elementi accessori dell'immobile ovvero:

TTO 001: villetta, sue pertinenze e terreno circostante

Beni in San Giovanni Gemini (Agrigento)
Lotto 001

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in San Giovanni Gemini (Agrigento) frazione Contrada Gassena .

L'edificio sorge sull'appezzamento di terreno sito in San Giovanni Gemini alla c.da Gassena confinante con proprie[redacted]on proprietà d[redacted]proprietà ere[redacted]on proprie[redacted]

Si tratta di una villetta ad un piano completa di diverse pertinenze abusive e di un terreno circostante che divengono pure oggetto di pignoramento; è un immobile rifinito in tutte le sue parti con copertura a falda inclinata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **106,03**

Identificato in catasto:

Il terreno risulta censito al catasto di San Giovanni Gemini al foglio 13 particelle 165,184,185 (F.R.),186. Il fabbricato rurale che veniva individuato con la particella 185 non è più esistente. L'immobile che oggi sorge sulla particella 186 del foglio 13 non risulta ancora accatastato.

Dati catastali delle particelle 165,184,185,186:

- terreni: intestato a[redacted]foglio 13 mappale 165 qualità FICOINDIA, classe 3, superficie catastale 15.00 ha, - reddito agrario: € 0.77, - reddito domenicale: € 2.71.

- terreni: intestato a[redacted]glio 13 mappale 184 qualità MANDORLETO, classe 2, superficie catastale 10.80 ha, - reddito agrario: € 3.35, - reddito domenicale: € 3.63.

- terreni: intestato a[redacted]13 mappale 185 qualità FABBR RURALE, superficie catastale 0.42 ha.
  Note: Il fabbricato rurale non è più esistente.

- terreni: intestato a[redacted]foglio 13 mappale 186 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 98.70 ha, - reddito agrario: € 10.19, - reddito domenicale: € 28.04.

A.1. **Terreno annesso:**

terreni: foglio 13 mappale 165 qualità FICOINDIA, classe 3, superficie catastale 15 00, - reddito agrario: € 0.77, - reddito domenicale: € 2.71.

terreni: foglio 13 mappale 184 qualità MANDORLETO, classe 2, superficie catastale 10 80, - reddito agrario: € 3.35, - reddito domenicale: € 3.63.

terreni: foglio 13 mappale 185 qualità FABBR RURALE, superficie catastale 00 42 .

terreni: foglio 13 mappale 186 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 98 70, - reddito agrario: € 10.19, - reddito domenicale: € 28.04.

A.2. **PERTINENZA N. 1:** non accatastata
Box e servizio igienico:
A.3. **PERTINENZA N. 2:** non accatastata
Box:
A.4. **PERTINENZA N. 3:** non accatastata
Stalla e zona allevamento animali:

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (95), autobus (), autostrada (90), ferrovia (8), porto (65).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato d[redacted]
Fino alla fine del periodo utilizzato dal sottoscritto C.T.U. per l'esecuzione e lo svolgimento delle operazioni peritali il sign[redacted]occupa l'immobile oggetto di pignoramento. In fase di sopralluogo produce un atto notorio in cui afferma di occupare lo stesso dall'anno 2005 a titolo gratuito (senza contratto di locazione) e di avere coabitato con i genitori nel suddetto immobile ancora prima della morte del padre (in epoca anteriore alla data del pignoramento).

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: **Nessuno***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

*4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna***
4.2.2. Pignoramenti:
PIGNORAMENTO derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di [redacted] firma di Tribunale di Agrigento in data 28/07/2007 trascritto a Agrigento in data 07/09/2007 ai nn. 24326/16161
4.2.3. Altre trascrizioni:
IPOTECA VOLONTARIA nascente da contratto di mutuo derivante da Certificazione notarile del 20.12.2007 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto a favore [redacted] in c.rso Francesco Crispi nn. 214/216 cont[redacted] firma di del notaio Adriana Pizzuto in data 23/02/2005 ai nn. 29236 - Ipoteca iscritta in Agrigento il 28.02.2005 ai n.n. 4329/1255.
*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato costruito con concessione edilizia avente come numero di riferimento pratica n° 7529/04.
La domanda di concessione, presentata d[redacted]
è stata inoltrata per lavori di realizzazione di un manufatto edilizio destinato alla trasformazione e confezionamento di piante officinali (INTERVENTO PRODUTTIVO NEL VERDE AGRICOLO) e di un fabbricato rurale per abitazione in contrada Gassena sull'area identificata in Catasto al F. 13 part. 165,184,185,186. r
Le pertinenze dell'immobile sono state realizzate senza alcuna autorizzazione rilasciata dall'U.T.C.

4.3.2. *Conformità catastale:*
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il terreno risulta censito al catasto di San Giovanni Gemini al foglio 13 particelle 165,184,185 (F.R.),186.
L'immobile che oggi sorge sulla particella 186 del foglio 13 non risulta ancora accatastato. Il fabbricato rurale che veniva indiiduato con la particella 185 non è più esistente.
Per la regolarizzazione catastale occorrerà procedere alla denuncia di nuova costruzione presso il catasto terreni con procedura Pregeo e successivamente presso il Catasto fabbricati con procedura Docfa.

Costi per la regolarizzazione: tecnico incaricato e spese catastali: € 350,00
Oneri totali: € 350,00

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**

Ulteriori avvertenze: L'immobile si trova nella zona territoriale omogenea di tipo "E" del P.R.G. approvato dall'Assessorato RegionaleTerritorio ed Ambiente con Decreto Dir. n. 942 del 31/07/2003.
Per le norme specifiche si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]

in regime di comunione dei beni
proprietario dal 03/06/2003 al 05/11/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adriana Pizzuto in data 03/06/2003 ai nn. 25794 registrato a Agrigento in data 16/06/2003 ai nn. 65 trascritto a Agrigento in data 23/06/2003 ai nn. 10957/12481.
I sig[redacted]nciano all'eredità relitta dal Sig[redacted]deceduto [redacted] con verbale del 05.06.2007 trascritto presso la cancelleria del tribunale di Agrigento e registrato ad Agrigento il 03.07.2007 al n. 1063 .
La sig.ra [redacted] con atto ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto del 25.07.2006 Rep. n. 32036 trascritto ad Agrigento il 01.08.2006 ai nn.13789/20554, rinuncia all'eredità [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Riferimento pratica edilizia n° 7529/04 intestat[redacted]
Concessione Edilizia presentata in data 01/03/1995- n. prot. 2975 La domanda di concessione, presentata da [redacted] tata inoltrata per lavori di realizzazione di un manifatto edilizio destinato alla trasformazione e confezionamento di piante officinali (INTERVENTO PRODUTTIVO NEL VERDE AGRICOLO) e di un fabbricato rurale per abitazione in contrada Gassena sull'area identificata in Catasto al F. 13 part. 165,184,185,186.

Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in San Giovanni Gemini (Agrigento) frazione Contrada Gassena .
L'edificio sorge sull'appezzamento di terreno sito in San Giovanni Gemini alla c.da Gassena confinante con proprietà [redacted] proprietà d[redacted] con proprietà ere[redacted] con proprietà [redacted]
Si tratta di una villetta ad un piano completa di diverse pertinenze abusive e di terreno circostante che divengono pure oggetto di pignoramento; è un immobile rifinito in tutte le sue parti con copertura a falda inclinata.
Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **106,03**
Identificato in catasto:
Il terreno risulta censito al catasto di San Giovanni Gemini al foglio 13 particelle 165,184,185 (F.R.),186. Il fabbricato rurale che veniva individuato con la particella 185 non è più esistente. L'immobile che oggi sorge sulla particella 186 del foglio 13 non risulta ancora accatastato.
Dati catastali delle particelle 165,184,185,186:

- terreni: intestato a [redacted] glio 13 mappale 165 qualità FICOINDIA, classe 3, superficie catastale 15.00 ha, - reddito agrario: € 0.77, - reddito domenicale: € 2.71.

- terreni: intestato a [redacted] foglio 13 mappale 184 qualità MANDORLETO, classe 2, superficie catastale 10.80 ha, - reddito agrario: € 3.35, - reddito domenicale: € 3.63.

- terreni: intestato [redacted] foglio 13 mappale 185 qualità FABBR RURALE, superficie catastale 0.42 ha.
  Note: Il fabbricato rurale non è più esistente.

- terreni: intestato a [redacted] foglio 13 mappale 186 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 98.70 ha, - reddito agrario: € 10.19, - reddito domenicale: € 28.04.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile (da m 2.82 a m 3.68).

Destinazione urbanistica:
Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di deliberal'immobile è identificato nella zona E Decreto Dir. n° 942 del 31.07.03 approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente
Norme tecniche ed indici: Per le norme specifiche si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.
Nel piano di fabbricazione adottato: in forza di deliberal'immobile è identificato nella zona E Decreto Dir. n° 942 del 31.07.03 approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina soggiorno	Sup. reale netta	28,98	1,00	28,98
wc	Sup. reale netta	5,08	1,00	5,08
lavanderia	Sup. reale netta	2,26	1,00	2,26
ripostiglio	Sup. reale netta	3,93	1,00	3,93
cameretta	Sup. reale netta	15,47	1,00	15,47
camera da letto	Sup. reale netta	15,56	1,00	15,56
veranda	Sup. reale netta	15,87	0,30	4,76
	Sup. reale netta	**87,15**		**76,04**

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.

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento e pietra, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: cotto, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Accessori:

A.1. **Terreno annesso:** terreni: foglio 13 mappale 165 qualità FICOINDIA, classe 3, superficie catastale 15 00, - reddito agrario: € 0.77, - reddito domenicale: € 2.71.

terreni: foglio 13 mappale 184 qualità MANDORLETO, classe 2, superficie catastale 10 80, - reddito agrario: € 3.35, - reddito domenicale: € 3.63.

terreni: foglio 13 mappale 185 qualità FABBR RURALE, superficie catastale 00 42.

terreni: foglio 13 mappale 186 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 98 70, - reddito agrario: € 10.19, - reddito domenicale: € 28.04.

Sviluppa una superficie complessiva di 12492 mq.
Destinazione urbanistica: ZONA "E" DEL P.R.G.

A.2. **PERTINENZA N. 1: Box e servizio igienico:** non accatastata

è una struttura precaria di legno di un vano ed un servizio igienico.
Sviluppa una superficie complessiva di 19.26 (sup. netta)

Strutture verticali: materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: scarse.

A.3. **PERTINENZA N. 2:** non accatastata
Box:

è composto da una struttura leggera in lamiera.
Sviluppa una superficie complessiva di 29.82 (sup.netta)

A.4. **PERTINENZA N. 3:** non accatastata
Stalla e zona allevamento animali:

è composto da una struttura in lamiera e blocchi che si appoggia al muro di sostegno esistente.
Sviluppa una superficie complessiva di 115.56 (sup.netta)

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima è basato su un sistema "sintetico" adottando come riferimento il "parametro "superficie" e cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.
Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili con le medesime caratteristiche nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di San Giovanni Gemini (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del comune di San giovanni Gemini, Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'agenzia del Territorio (Decreto Legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni., mercato immobiliare on line; agenzie operanti in loco..

8.3. Valutazione corpi

A. villa singola

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
cucina soggiorno	28,98	€ 1.300,00	€ 37.674,00
wc	5,08	€ 1.300,00	€ 6.604,00
lavanderia	2,26	€ 1.300,00	€ 2.938,00
ripostiglio	3,93	€ 1.300,00	€ 5.109,00
cameretta	15,47	€ 1.300,00	€ 20.111,00
camera da letto	15,56	€ 1.300,00	€ 20.228,00
veranda	4,76	€ 1.300,00	€ 6.189,30
	76,04		**€ 98.853,30**

- Valore corpo: **€ 98.853,30**
- Valore accessori: **€ 137.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 235.853,30**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 235.853,30**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola con annesso terreno annesso, pertinenza n. 1: box e servizio igienico, pertinenza n. 2: box, pertinenza n. 3: stalla e zona allevamento animali.	106,03	€ 235.853,30	€ 235.853,30

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:	**€ 35.378,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 350,00**
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:	**€ 200.475,31**
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:	**€ 200.125,31**

Relazione lotto 001
Codice documento: E002-07-000169-001

il perito
Arch. Serena Battaglia

BENE PIGNORATO n. 2

'Appezzamento di terreno sito in San Giovanni Gemini alla c.da Gassena con insistente fabbricato ir corso di costruzione, confinante con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] con proprietà ere[redacted] con proprieta[redacted] riportato al N.C.T. del Comune di S. Giovanni Gemini come segue: foglio 13 particella 165, 184,185 (F.R.),186"

STATO ATTUALE DEI LUOGHI: **sull'appezzamento di terreno individuato come particella 186 sorgono una villetta ad un piano e diverse pertinenze abusive che divengono anch'esse quindi oggetto di pignoramento; il fabbricato rurale indicato alla particella 185 non è più esistente.**

Nella stima **verrà individuato un unico lotto in cui pertinenze e terreno circostante l'abitazione, in parte coltivato, divengono elementi accessori dell'immobile ovvero:**

LOTTO 001: **villetta, sue pertinenze e terreno circostante**

COPIA

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 169/2007

[redacted]

Avv. Antonio Contrino

ATTORE

contro

[redacted]

Avv. Alfonso Napoli

CONVENUTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice Istruttore: Dott.ssa Nunno

Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato: ***arch. Serena Battaglia***

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
Arch. Battaglia Serena
N. 1250
Sezione A: Architettura

Tribunale di Agrigento – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G.E. 169/2007

[redacted]

Giudice Istruttore: Dott.ssa Nunno

C.T.U.: Arch. Serena Battaglia, nata a Agrigento il 22/11/1978, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Agrigento ed all'Albo degli Architetti della Provincia Regionale di Agrigento al n.1250.

1. Premessa

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento nell'udienza del 22.07.2009, il sottoscritto arch. Serena Battaglia con studio in Agrigento Via Michele Caruso Lanza n° 3, veniva nominato per l'espletamento di un incarico di supplemento ad una consulenza tecnica già espressa nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 169/2007. La nomina veniva disposta dal G.E. in seguito ad una richiesta di accertamento riguardante "*un muro di sostegno pericolante*" presente in uno dei lotti oggetto di pignoramento sito in San Giovanni Gemini alla c.da Gassena, individuato dal sottoscritto come immobile di cui al lotto 2/1 e riportato al N.C.T. del Comune di S. Giovanni Gemini al foglio 13 particella 165, 184,185 (F.R.),186.

A tal fine, nell'udienza del 22.07.2009, Il Giudice dell'Esecuzione disponeva al sottoscritto i seguenti quesiti: "*Accerti in riferimento all'immobile di cui al lotto 2/1 la sussistenza di situazioni di pericolo con particolare riferimento al muro di sostegno, individui nell'eventualità di accertamento positivo le misure da adottare per prevenire situazioni di pericolo e quantifichi i relativi costi*".

La scrivente eseguiva, pertanto, le operazioni peritali che avvenivano giorno 24.09.2009 alla presenza della sig.ra [redacted] secutata nel procedimento, e del suo avvocato Alfonso Napoli. Proprio in occasione di questo sopralluogo, il CTU accertava una situazione dei luoghi più complessa di quella lamentata per gli accertamenti: la scrivente infatti rilevava che il fenomeno di rottura e ribaltamento del citato muro non era l'unico ed il più preoccupante in loco. Un vero e proprio evento franoso di estesa entità, infatti, coinvolgeva una vasta porzione della carreggiata di accesso all'immobile, portando al cedimento della pavimentazione stradale, oltre che alla frattura di muri di contenimento dei vari terrazzamenti. La potenza dell'evento franoso non risultava consistente in termini di cedimento, ma lo era in termini di

estensione poiché la zona coinvolta, ben più ampia di quella evidenziata in sede udienza, coinvolgeva anche proprietà di terzi e modificava l'assetto esistente fino quel momento delle varie particelle di terreno.

In seguito a quanto rilevato il CTU comunicava al G.E. l'esigenza dell collaborazione di un tecnico geologo di supporto al proprio elaborato perital soprattutto in merito allo studio dell'effettiva entità del fenomeno, alla sussistenza c situazioni di pericolo e conseguentemente all'individuazione delle più idonee opere c prevenzione che si sarebbero dovute adottare.

In data 18.12.2009, alla luce di quanto precedentemente accaduto, il sottoscritt veniva nuovamente nominato dal G.E, per ***"procedere all'accatastamento dei beni c cui al lotto 1 bene 3 (secondo piano) e lotto 1 bene 4 (terzo piano) e del lotto 2 bene (casa campagna), ponendo le relative spese a carico del creditor procedente...e...dare nuovamente una valutazione del bene contraddistinto al lotto . bene 1 (casa di campagna), alla luce dei danni sullo stesso rilevati in conseguenz dell'evento franoso verificatosi".***

La perizia di consulenza tecnica doveva essere inoltrata alle parti coinvolte second quanto disposto dal G.E. entro 45 giorni prima dell'udienza del 28.01.2011.

2. Risposta a i quesiti

"procedere all'accatastamento dei beni di cui al lotto 1 bene 3 (secondo piano e lotto 1 bene 4 (terzo piano) e del lotto 2 bene 1 (casa campagna), ponendo le relative spese a carico del creditore procedente"

QUESITO N. 1:

La scrivente ha dato inizio alle operazioni di regolarizzazione catastale degli immobil interessati procedendo come segue:

- per i beni indicati come lotto 1 bene 3 (secondo piano) e lotto 1 bene 4 (terzo piano eseguendo la procedura DOCFA: si tratta di una procedura informatica d aggiornamento degli archivi catastali, per la compilazione e presentazione agli uffic tecnici erariali del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana" e pertanto, indispensabile per l'accatastamento degli appartamenti indicati, siti a secondo ed al terzo piano di contrada Melaco e facenti parte del fabbricato sorto su terreno oggetto di pignoramento;
- per la casa di campagna, indicata nel procedimento esecutivo come lotto 2 bene 1 effettuando, prima della procedura suddetta, un aggiornamento cartografico e

censuario, attraverso il software PREGEO.

Il citato aggiornamento di quest'ultimo fabbricato di contrada Gassena (lotto avvenuto dopo un rilievo catastale dei luoghi effettuato giorno 10.11.2010 (per lo s scrivente aveva fissato come data di sopralluogo il 06.11.2010: in tale occasion il rilievo dei luoghi non era stato effettuato perché il cancello d'accesso r bloccato. IN ALLEGATO IL VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI).

In tale data si sono svolte le operazioni di misurazione: i lavori, supportati dal di fiducia del CTU geom. Giuseppe Farruggia e avvenuti attraverso il celerimetrico a mezzo di stazione elettro-ottica Nikon DTM-A20, sono stati e sulla base dei "punti fiduciali", ovvero dei punti registrati al catasto su cui la pr Pregeo si appoggia, si collega e si riferisce.

Il rilievo topografico dei luoghi è stato fatto attraverso quattro punti di stazione sc sottoscritta e che sono stati indicati nel tipo mappale con i numeri 100, 200, 300 e è trattato di punti di osservazione dai quali era possibile individuare non solamente da accatastare, ma anche e soprattutto i tre punti fiduciali che hanno perm triangolazione.

Il tipo mappale è stato redatto sull'estratto di mappa n°400651 del 29/11/2010 r dall'Agenzia del Territorio di Agrigento. I cinque edifici oggetto del censimento sulla particella 186 del foglio 13 del Comune di San Giovanni Gemini. Uno dec ovvero il principale, come già descritto nella relazione di consulenza tecnica precedente, è destinato a civile abitazione, mentre gli altri corpi sono delle vere pertinenze destinate soprattutto a deposito. Il triangolo utilizzato per l'elaborazion mappale ha come vertici i seguenti punti fiduciali: PF02/13, PF07/13 e PF1 ricadenti nel territorio di S.G. Gemini. Dalla elaborazione Pregeo, non s evidenziati scarti significativi.

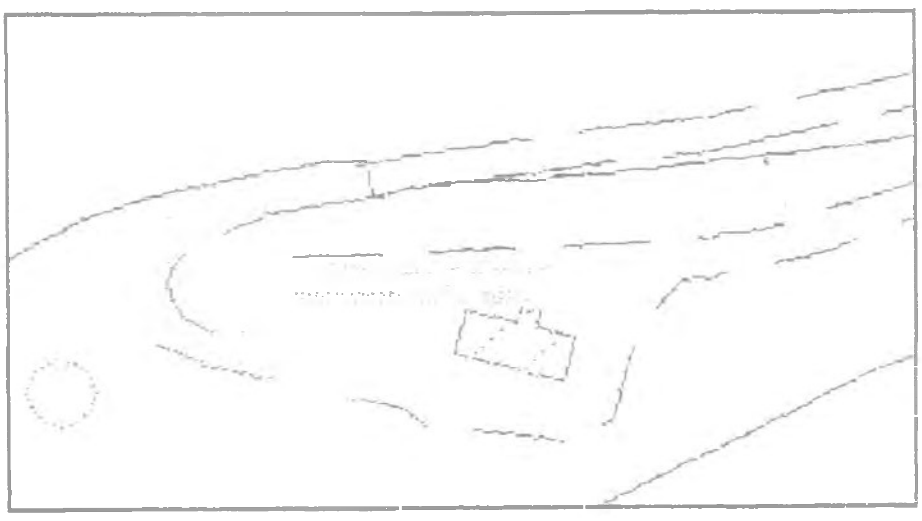
Realizzato il tipo mappale e sviluppato il libretto delle misure, il CTU ha efl 03.12.2010 il deposito della documentazione al Comune di S. Giovanni Gemin della Legge 47/85 per la relativa autorizzazione di competenza.

Naturalmente il tipo mappale è stato intestato ai proprietari del terreno e sottos dalla moglie nella qualità di unica erede e proprietaria, stante la rinuncia all'e parte dei figli giusto verbale del Tribunale di Agrigento redatto il 05/06/2007 rep che la sottoscritta aveva allegato alla CTU dell'esecuzione immobiliare. A p conclusa, verrà trasmessa al Comune di S. Giovanni Gemini la dichiara successione con l'avvenuta voltura delle proprietà interessate.

Le operazioni di regolarizzazione catastale (attraverso procedura Pregeo e Docfa) deg immobili relativi al procedimento in oggetto, sono attualmente ancora in corso. Si precis comunque che il CTU comunicherà alle parti quanto autorizzato e aggiornato non appen le autorità di competenza rilasceranno le relative approvazioni.
In allegato la scrivente riporta copia del tipo mappale depositato in comune e riportant l'attestazione di avvenuto deposito ai sensi del DPR 380/2001, art. 30 comma 5.

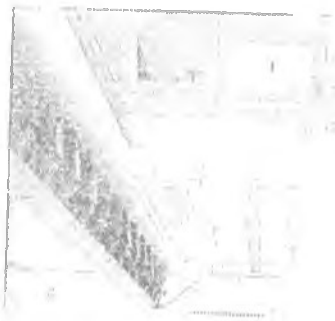
QUESITO N. 2:
"***dare nuovamente una valutazione del bene contraddistinto al lotto 2 bene 1 (casa campagna), alla luce dei danni sullo stesso rilevati in conseguenza dell'even franoso verificatosi".***
Il sottoscritto prima di effettuare una nuova stima del lotto 2 bene 1 (casa di campagn vuole chiarire la situazione odierna dei luoghi alla luce dei danni sullo stesso consegue al fenomeno franoso di cui accennato precedentemente.
Per come già detto, la scrivente attenzionava la situazione al G.E. già circa un anno prir della data delle ultime operazioni peritali. Il sottoscritto infatti avendo rilevato sui luoghi

- cedimento e torsione di una parte della pavimentazione stradale
- rottura e ribaltamento parziale di due muri di controripa (muro n. 1 e muro n. e di uno di sottoscarpa (muro n. 3)



richiedeva la collaborazione di un geologo per la redazione della propria CTU, ess fondamentale, nella valutazione delle corrette misure preventive, una compet intellettuale specifica nel campo della geognostica-geotecnica che indirizzass progettazione delle strutture più idonee al caso e quindi, conseguentemente, ancl quantificazione dei costi relativi all'intervento.

Ad oggi la scrivente sottolinea un peggioramento evidente ed esteso dell'evento fr verificatosi. Come visibile dalle foto riportate di seguito, ritraenti le stesse aree a dis temporale di un anno circa,



il cedimento da cui era interessato il terreno su cui sorge la costruzione, a continuando verso valle in maniera sempre più consistente: si è abbassato ulte manto stradale, sono aumentate le crepe nell'impiantito soprattutto nella zon attorno alla costruzione, sono presenti delle nuove spaccature in altri punti c sostegno, è accresciuto il fenomeno di ribaltamento del muro n.1 di controripa n. 3 di sottoscarpa.

Ciò sta a significare che:

1. il movimento di scivolamento del fondo è ancora in atto e sta coinvolgen più vasta, ovvero non solamente quindi quella di accesso all'edificio quella più strettamente attorno al fabbricato;
2. la costruzione, avente con buona probabilità delle fondazioni poggianti resistente profondo, allo stato attuale sta rimanendo immobile, ment terreno circostante sta scivolando sempre più verso valle;
3. i muri di contenimento, peraltro non costruiti a regola d'arte, non assolvo loro funzione di sostegno dei fronti di terreno a monte;
4. non possono essere scongiurate delle situazioni di serio pericolo per l'imm essendo prevedibile, senza uno studio accurato del terreno, l'evolu fenomeno franoso.

Tutto ciò premesso, si può affermare che la stima ad oggi valutata dalla scri essere circoscritta naturalmente soltanto alla situazione odierna dei luoghi, non certo il susseguirsi degli eventi e non essendo ipotizzabile né il verificarsi di e ulteriori rischiosi imprevisti, né la quantificazione precisa dei danni o comun opere da effettuare per ristabilire la staticità dei luoghi.

Viste queste premesse e valutata pertanto l'incombenza di potenziali imp sottoscritta ha effettuato una nuova stima dell'immobile che considerasse un abb del 35% del valore del bene pignorato indicato nel precedente elaborato peri parametro, come chiaro, nasce dalla valutazione della situazione critica rile garanzia di eventuali circostanze di pericolosità e di future opere di intervento. F valore a base d'asta del lotto 2 bene 1 è stato stimato come segue:

€ 200.125,31 x 0,65= € 130.081,45

3. Conclusioni

Premesso quanto sopra detto, la sottoscritta, in riferimento ai quesiti posti dal può dichiarare quanto segue:

- **L'accatastamento dei beni pignorati è in corso. Verranno trasmessi alle parti della procedura esecutiva i documenti di regolarizzazione catastale non appena l'ufficio del Catasto di Agrigento rilascerà le dovute autorizzazioni di competenza**
- **Vista la sussistenza nell'immobile oggetto di pignoramento di cui al lotto 2/1 di una situazione critica e pericolosa per la natura del fenomeno franoso in atto, il bene stesso è stato nuovamente valutato per un prezzo a base d'asta complessivo di € 130.081,45.**

Quanto sopra la scrivente ha determinato in base a considerazioni obiettive e a ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di mettere in luce la verità.

Tanto doveva per l'incarico ricevuto.

Agrigento,13.12.2010

Il C.T.U.

arch. Serena Battaglia

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 169/2007

[redacted]

Avv. Antonio Contrino

ATTORE

contro

[redacted]

Avv. Alfonso Napoli

CONVENUTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ACCATASTAMENTO BENI PIGNORATI

17-2-2012

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Rosaria Silvana SIRCHIA

Giudice Istruttore: Dott.ssa Daniela Nunno

Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato: ***arch. Serena Battaglia***

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
Arch. Battaglia Serena
N. 1250
Sezione A
Ambientale

Tribunale di Agrigento – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G.E. 169/2007

[redacted]

Giudice Istruttore: Dott.ssa Nunno

C.T.U.: Arch. Serena Battaglia, nata a Agrigento il 22/11/1978, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Agrigento ed all'Albo degli Architetti della Provincia Regionale di Agrigento al n.1250.

Premessa

In data 18.12.2009, il sottoscritto arch. Serena Battaglia veniva nominato dal G.E, per procedere, relativamente alla procedura esecutiva 169/2007, di cui la scrivente aveva già eseguito nel 2008 le operazioni di stima dei cespiti ai fini della vendita,

- ***"all'accatastamento dei beni di cui al lotto 1 bene 3 (secondo piano) e lotto 1 bene 4 (terzo piano) e del lotto 2 bene 1 (casa campagna), ponendo le relative spese a carico del creditore procedente...***
- ***"e...dare nuovamente una valutazione del bene contraddistinto al lotto 2 bene 1 (casa di campagna), alla luce dei danni sullo stesso rilevati in conseguenza dell'evento franoso verificatosi".***

Relativamente al secondo quesito disposto dal G.E., la scrivente, in data 13.12.2010, depositava e trasmetteva copia alle parti coinvolte, una relazione completa in cui :

- veniva descritto lo stato corrente del bene sia in termini di estensione ed evoluzione dell'evento franoso verificatosi che in termini di conseguenti ed imprevedibili situazioni di pericolo del fenomeno in atto;
- veniva rivalutato il valore a base d'asta del lotto 2 bene 1 ad ***€ 130.081,45***, avendo effettuato un abbattimento *del 35% del valore di € 200.125,31* indicato nell'elaborato di stima originario a causa della situazione critica rilevata sui luoghi ed a garanzia di eventuali circostanze di pericolosità e di future opere di intervento.

Nello stesso elaborato, in merito al primo quesito posto dal Giudice, il sottoscritto comunicava, invece, di avere dato inizio alle operazioni di regolarizzazione catastale degli immobili interessati procedendo nella seguente maniera:

- per i beni indicati come lotto 1 bene 3 (secondo piano) e lotto 1 bene 4 (terzo piano) eseguendo la procedura DOCFA di aggiornamento degli archivi catastali e proseguendo alla compilazione e presentazione agli uffici tecnici erariali del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana";

- per la casa di campagna, indicata nel procedimento esecutivo come lotto 2 bene 1, effettuando, prima del medesimo iter precedentemente citato (il DOCFA), un aggiornamento cartografico e censuario, attraverso la procedura PREGEO, eseguita sulla base del rilievo catastale dei luoghi (per la cui stesura il CTU si è avvalso della collaborazione del geom. Giuseppe Farruggia), dell'elaborazione del tipo mappale (sul supporto dell'estratto di mappa n°400651 di cui si allega ricevuta di pagamento n. 22068 del 29.11.2010) e dello sviluppo del libretto delle misure depositato e vistato dal Comune di S. Giovanni Gemini.

Relazione

Ad oggi le operazioni di regolarizzazione catastale sono effettivamente concluse.

CONTRADA MELACO – LOTTO 1/3 E LOTTO 1/4:

I beni indicati come lotto 1 bene 3 e lotto 1 bene 4, siti al secondo ed al terzo piano d contrada Melaco e facenti parte del fabbricato sorto sul terreno oggetto di pignoramento sono stati accatastati al foglio 9 del Comune di San Giovanni Gemini particella 1146 a subalterno 4 e subalterno 5. La scrivente pone in allegato la copia della ricevuta c avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano prot. AG0033851 in cui sono riportati i seguen dati di classamento delle due unità immobiliari:

FOGLIO	PART.	SUB.	UBICAZIONE	ZC	CAT.	CL.	CONS.	SUP.CAT.	REND
9	1146	4	Via Pogdora SNC, p.2	U	A02	4	6,5	140	402,
9	1146	5	Via Pogdora SNC, p.3	U	A02	4	6,5	141	402

Di questa operazione in allegato è presente la ricevuta di pagamento n. 2060 d 31.01.2011 anticipata dalla sottoscritta.

CONTRADA GASSENA – LOTTO 2/1:

Il lotto 2/1, comprensivo di cinque corpi di fabbrica ricadenti sulla particella 186 del fogl 13 del Comune di San Giovanni Gemini, destinati rispettivamente il principale a civi abitazione, e gli altri quattro a vere e proprie pertinenze di deposito, risulta ad og definitivamente accatastato.

Il tipo mappale in allegato, con protocollo 2011/AG0036492, è stato approvato in da 01/02/2011 (ricevuta di pagamento in allegato n. 2185 del 01/02/2011): la partice

originaria 186 ha generato due particelle nuove, la 607 e la 608; la prima della superficie di 8.655 mq corrispondente al terreno della stessa proprietà, la seconda della superficie totale di 1.215 mq equivalente all'area totale della corte e dei cinque corpi di fabbrica.

A questa approvazione è susseguita l'avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano prot. AG0015673 (ricevuta di pagamento n. 1118 del 25.01.2012) con i seguenti dati di classamento :

FOGLIO	PART.	SUB.	UBICAZIONE	ZC	CAT.	CL.	CONS.	SUP.CAT.	RENDITA
13	608	**2**	Contrada Gassena SN, p.t.	U	A02	3	4,5	94	232,41
13	608	**3**	Contrada Gassena SN, p.t.	U	C02	5	18	21	22,31
13	608	**4**	Contrada Gassena SN, p.t.	U	C02	5	30	34	37,19
13	608	**5**	Contrada Gassena SN, p.t.	U	C02	7	101	116	177,35
13	608	**6**	Contrada Gassena SN, p.t.	U	C02	7	14	15	24,58

Al subalterno 1 della stessa particella è individuata la corte, considerata come bene comune non censibile tra i 5 corpi.

Conclusioni

La sottoscritta dichiara di avere concluso l'incarico affidatogli dal Giudice dell'Esecuzione e di avere determinato quanto sopra secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza. Tanto doveva per l'incarico ricevuto.

Agrigento, 16.02.2012

Il C.T.U.

arch. Serena Battaglia