
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
CIVILE

Esecuzione Forzata
CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO
COOPERTAIVO s.c.a.r.l.
contro
XXX

N. Gen. Rep. **000122/06**

Giudice Dr. Carmen Giraldi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Spitali
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 881
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. SPTGNN73R27A089B- P.Iva 02209150842

con studio in Agrigento (Agrigento) Viale della Vittoria n. 263
telefono: 092222303
cellulare: 3476247705
fax: 092222303
email: giospitali@libero.it

**Beni in Canicatti' (Agrigento) Via Puglia 19
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) Via Puglia 19.
Composto da 4 Vani + accessori posto al piano 4 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **123,25**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Xxx foglio 69 mappale 802 subalterno 14, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5 vani, posto al piano 4, - rendita: 257,71, - registrata all'UTE con la scheda 0791125
Coerenze: Confinante con Via Puglia, vano scala e proprietà xxx

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: commerciali
Collegamenti pubblici (km): autostrada (60), aeroporto (120), autobus (0.1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO, contro Xxx**, con atto iscritto a Agrigento in data 14/07/2004 ai nn. 3413
importo capitale: € 30.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo contro Xxx con atto trascritto a Agrigento in data 10/07/2006 ai nn. 18574

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna regolarizzabili mediante Presentazione DOCFA

Oneri catastali e tecnico incaricato: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 450,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxx proprietario dal 09/02/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Ferraro in data 09/02/2001 ai nn. 49027-14350 registrato a Canicatti in data 28/02/2001 ai nn. 348 trascritto a Agrigento in data 07/03/2001 ai nn. 4223/3777

6.2 Precedenti proprietari:

xxx proprietario dal 03/11/1993 al 09/02/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Scaglia in data 03/11/1993 trascritto a Agrigento in data 02/12/1993 ai nn. 20725/18158

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificato anteriormente al 1° settembre 1967

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) Via Puglia 19.

Composto da 4 Vani + accessori posto al piano 4 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **123,25**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Xxx foglio 69 mappale 802 subalterno 14, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5 vani, posto al piano 4, - rendita: 257,71, - registrata all'UTE con la scheda 0791125

CoerENZE: Confinante con Via Puglia, vano scala e proprietà xxx

L'edificio è stato costruito nel 1965, ristrutturato nel 1995

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	Sup. reale netta	16,80	1,00	16,80
wc 1	Sup. reale netta	5,55	1,00	5,55
Wc 2	Sup. reale netta	5,15	1,00	5,15
Angolo cottura	Sup. reale netta	4,75	1,00	4,75
pranzo - soggiorno	Sup. reale netta	21,13	1,00	21,13
salone	Sup. reale netta	20,30	1,00	20,30
camera letto 1	Sup. reale netta	14,22	1,00	14,22
Camera letto 2	Sup. reale netta	13,70	1,00	13,70
balcone	Sup. reale netta	2,95	0,30	0,89
	Sup. reale netta	104,55		102,48

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie" è cioè lo stesso che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo 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 Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicatti, 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..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

A	appartamento	123,25	€ 122.982,00	€ 122.982,00
----------	---------------------	--------	--------------	---------------------

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:	€ 18.447,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
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:	€ 104.534,70
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:	€ 103.934,70

Relazione lotto 001 creata in data 05/03/2007
Codice documento: E002-06-000122-001

**Beni in Canicatti' (Agrigento) C.da Palilla
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Canicatti, Ravanusa, Naro.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CREDITO TREVIGIANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO, contro Xxx**, con atto iscritto a Agrigento in data 14/07/2004 ai nn. 3413 importo capitale: € 30.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo contro Xxx con atto trascritto a Agrigento in data 10/07/2006 ai nn. 18574

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxx e Xxx proprietario dal 25/07/1995 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Ferraro in data 25/06/1995 ai nn. 37070-9547 registrato a Canicatti in data 11/08/1995 ai nn. 1124 trascritto a Agrigento in data 17/08/1995 ai nn. 14416-12705

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il terreno ricade in zona "E1 - aree agricole normali" del vigente P.R.G.
Si allega alla presente stralcio delle Norme Tecniche di attuazione con gli interventi consentiti

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Canicatti' (Agrigento) C.da Palilla.

Superficie complessiva di circa mq **2570**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a Xxx e Xxx foglio 89 mappale 66 qualità Fico d'india, classe 3, superficie catastale 990, - reddito agrario: 3,07, - reddito domenicale: 2,05.

Coerenze: Confina con proprietà xxx

- terreni: intestata a Xxx e Xxx foglio 89 mappale 67 qualità Mandorleto, classe 4, superficie catastale 1580, - reddito agrario: 5,71, - reddito domenicale: 4,08.

Coerenze: Confina con proprietà xxx

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia piana

La tessitura è costituita prevalentemente da incolto

Le sistemazioni agrarie presenti sono incolto

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E1

Norme tecniche ed indici: si allega stralcio NTA

Nel piano regolatore adottato: l'immobile è identificato nella zona E1

Norme tecniche ed indici: si allega stralcio NTA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricola	Sup. reale netta	2.570,00	1,00	2.570,00
	Sup. reale netta	2.570,00		2.570,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie" è cioè lo stesso che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione e della richiesta di immobili di questo tipo nella zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Canicatti.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	terreno agricolo	2570	€ 25.700,00	€ 12.850,00

8.4. Adeguaenti 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:

€ 1.927,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 10.922,50

Relazione lotto 002 creata in data 05/03/2007
Codice documento: E002-06-000122-002

il perito
Arch. Giovanni Spitali