
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000046/11

Giudice Dr. **Domenica Spanò**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Picone
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1275
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 436
C.F. PCNFNC77H17A089L- P.Iva 02552450849

con studio in Agrigento (Agrigento) Viale Monserrato 10
telefono: 0922598127
cellulare: 3809033947
fax: 09221836817 email:
fr.picone@gmail.com

**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Corso
Sicilia n° 33 - 92020 Palma di Montechiaro
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Appartamento sito in Palma di Montechiaro (Agrigento) Corso Sicilia n° 33, in ragione di: proprietà per 1/2 intestata a _____ in regime di comunione dei beni con Piena proprietà per la quota di 1000/1000; proprietà per 1/2 intestata a _____ in regime di comunione dei beni con _____]

L'appartamento è composto da cinque vani ed accessori (bagno, doppio servizio, corridoio, ripostiglio e lavanderia).

Dalla scala ci si immette nel corridoio-disimpegno, posto parallelamente alla porta di ingresso, dal quale è possibile raggiungere tutti gli altri vani. Subito a destra si accede alla sala da pranzo, la quale comunica tramite una porta scorrevole con l'adiacente cucina; da qui è possibile altresì accedere ad un doppio servizio dotato di lavabo, vaso e bidet.

A sinistra andando per il lungo corridoio si succedono a destra le tre camere da letto e il locale lavanderia; alla sinistra invece troviamo in successione il bagno dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet, ed il ripostiglio. Alla fine del corridoio, di fronte, c'è il soggiorno provvisto di due finestre con esposizione nord ed est; La sala da pranzo, la cucina e le prime due camere da letto (in sequenza dall'ingresso) presentano un balcone in comune, che si affaccia su Corso Sicilia, con esposizione sud, e prosegue senza soluzione di continuità anche sul lato est dell'edificio; la terza camera da letto ed il locale lavanderia sono dotate di finestre con esposizione est.

Per quanto non espressamente riportato si fa riferimento alla planimetria ed al rilievo fotografico allegati.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 199,16.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U.): foglio 28 mappale 1346 subalterno 7, categoria A/2, classe 1, composto da vani 8 vani, posto al piano 2 – rendita: € 557,77.

Coerenze: Confinante con _____ ad ovest e nord, col _____ a sud e con altra strada via Cefalù ad est.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto della stima riguarda un'unità immobiliare (un appartamento destinato a civile abitazione) facente parte di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, sito in Palma di Montechiaro nel Corso Sicilia.

L'immobile appartiene ai sigg. _____ in comunione legale di beni, per averlo ricevuto con atto di Compravendita del 01/09/1986 a rogito del Notaio _____ Palma di Montechiaro.

Si considera, per la stima, un unico lotto composto dall'appartamento medesimo.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 08/05/2012 con comunicazione alle parti mediante raccomandata A/R.

Le operazioni di sopralluogo sono state effettuate il 12 maggio 2012.

Esse si sono svolte mediante ricognizione visiva, metrica e fotografica. Le misurazioni effettuate, insieme agli appunti ed agli schizzi, sono stati riportati in separato foglio.

È stato possibile accedere all'immobile grazie alla presenza degli esecutati.

La ricognizione è avvenuta con gli obiettivi di identificare i luoghi onde poter accertare la consistenza esterna ed interna del bene e la conformità del pignoramento, nonché verificare la conformità catastale ed edilizia delle unità immobiliari.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: Aree residenziali.
I principali centri limitrofi sono Agrigento.
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle dei Templi di Agrigento.
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (180), autobus (2), autostrada (70), porto (25).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietari del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA S.P.A., contro _____, a firma di _____ in data 19/12/2002, iscritta il 22/12/2005 ai nn. 33549/9324.

importo ipoteca: € 260.000,00

importo capitale: € 130.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento del 03/03/2011 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro _____, trascritto in data 21/03/2011 ai nn. 6021/4512.

La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. è attuale titolare del credito nascente dal mutuo sopramenzionato, essendovi subentrata in forza di atto di fusione per incorporazione della Banca Antonveneta S.p.A., con sede in Padova, Piazzetta F.Turati n.2, cod. fisc. e numero iscr. nel registro imprese di Padova 02691680280 nella stessa Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. stipulato in data 22.12.2008 ai rogiti del _____ in Siena, rep. 27255, racc. 11860..

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:

Proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di _____ ta _____ al n. 1286 Mod. I Vol. 197, trascritto ad _____ ai nn. 13107/11380, da potere _____

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n° 742/1968 per lavori di costruzione di uno stabile per civile abitazione. Intestata a _____ ed altri. Licenza Edilizia rilasciata in data 04/06/1968 – n. prot. 742. L'agibilità è stata rilasciata in data 25/03/1971 – n. prot. 372.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Appartamento sito in Palma di Montechiaro (Agrigento) Corso Sicilia n° 33, in ragione di proprietà per 1/2 intestata a _____ in regime di comunione dei beni con _____ Piena proprietà per la quota di 1000/1000; proprietà per 1/2 intestata a _____ in regime di comunione dei beni con _____

L'appartamento è composto da cinque vani ed accessori (bagno, doppio servizio, corridoio, ripostiglio e lavanderia).

Dalla scala ci si immette nel corridoio-disimpegno, posto parallelamente alla porta di ingresso, dal quale è possibile raggiungere tutti gli altri vani. Subito a destra si accede alla sala da pranzo, la quale comunica tramite una porta scorrevole con l'adiacente cucina; da qui è possibile altresì accedere ad un doppio servizio dotato di lavabo, vaso e bidet.

A sinistra andando per il lungo corridoio si succedono a destra le tre camere da letto e il locale lavanderia; alla sinistra invece troviamo in successione il bagno dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet, ed il ripostiglio. Alla fine del corridoio, di fronte, c'è il soggiorno provvisto di due finestre con esposizione nord ed est; La sala da pranzo, la cucina e le prime due camere da letto (in sequenza dall'ingresso) presentano un balcone in comune, che si affaccia su Corso Sicilia, con esposizione sud, e prosegue senza soluzione di continuità anche sul lato est dell'edificio; la terza camera da letto ed il locale lavanderia sono dotate di finestre con esposizione est.

Per quanto non espressamente riportato si fa riferimento alla planimetria ed al rilievo fotografico allegati.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 199,16.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U.): foglio 28 mappale 1346 subalterno 7, categoria A/2, classe 1, composto da vani 8 vani, posto al piano 2 – rendita: € 557,77.

Coerenze: Confinante con _____ ad ovest e nord, col Corso Sicilia a sud e con altra strada via Cefalù ad est.

I lavori di costruzione dell'edificio, eseguiti con la citata licenza edilizia, ebbero inizio il 28/05/1969 e termine il novembre 1970.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale netta	32,99	1,00	32,99
Lavanderia	Sup. reale netta	3,93	1,00	3,93
Camera da letto 3	Sup. reale netta	10,70	1,00	10,70
Camera da letto 2	Sup. reale netta	15,46	1,00	15,46
Camera da letto 1	Sup. reale netta	15,80	1,00	15,80
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,41	1,00	3,41
Bagno	Sup. reale netta	11,38	1,00	11,38
Sala da Pranzo	Sup. reale netta	19,86	1,00	19,86
Cucina	Sup. reale netta	10,65	1,00	10,65

Doppio servizio	Sup. reale netta	4,58	1,00	4,58
Disimpegno	Sup. reale netta	21,05	1,00	21,05
Balcone	Sup. reale netta	29,16	0,33	9,62
	Sup. reale netta	178,97		159,43

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Scale:	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Li Vigni, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna:	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: marmo, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: doppio servizio, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale:	posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Impianti:	
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio utilizzato per la stima delle unità immobiliari è il "Metodo Sintetico".

Si rende necessario, per tale metodo riferire i valori del bene ad un parametro variabile, l'estensione in mq (di superficie lorda).

Fissato tale parametro, si procede alla stima, utilizzando la seguente formula:

$$V_x = (\sum P_i / q_i) \times q_x (I)$$

Dove:

$\sum P_i$ = somma di valori di beni simili;

q_i = somma dei parametri degli stessi beni;

q_x = parametro del bene da stimare.

I valori di cui alla summenzionata formula sono stati determinati tramite indagini di mercato.

In funzione di quelle che vengono denominate le caratteristiche intrinseche (distribuzione planimetrica, mq, mc, stato di manutenzione, ecc.) ed estrinseche (zona in cui è ubicato il bene, esposizione, luminosità, panoramicità, ecc.) del bene, è stata difatti costruita una scala di classi contenente ognuna unità immobiliare con caratteristiche simili tra loro.

Fatto questo si è proceduto al classamento della nostra unità immobiliare, cioè con il suo inserimento in una delle classi. Questa operazione ha permesso di individuare classi di beni simili, in modo tale da rendere applicabile la formula (I).

In particolare, per l'unità immobiliare, il rapporto ($\sum P_i / q_i$) ha consentito di giungere ad un valore unitario medio per metro quadro di € 750,00.

Successivamente è stata effettuata una stima a corpo del medesimo bene, attribuendo un valore di € 150.000,00.

La media dei due valori ha permesso di ricavare il valore più probabile di mercato, pari a € 134.787,30.

L'immobile non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente.

L'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura, non hanno comportato ulteriori correzioni o rettifiche al risultato ottenuto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 150.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 150.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 150.000,00

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
Soggiorno	32,99	€ 750,00	€ 24.742,50
Lavanderia	3,93	€ 750,00	€ 2.947,50
Camera da letto 3	10,70	€ 750,00	€ 8.025,00

Camera da letto 2	15,46	€ 750,00	€ 11.595,00
Camera da letto 1	15,80	€ 750,00	€ 11.850,00
Ripostiglio	3,41	€ 750,00	€ 2.557,50
Bagno	11,38	€ 750,00	€ 8.535,00
Sala da Pranzo	19,86	€ 750,00	€ 14.895,00
Cucina	10,65	€ 750,00	€ 7.987,50
Doppio servizio	4,58	€ 750,00	€ 3.435,00
Disimpegno	21,05	€ 750,00	€ 15.787,50
Balcone	9,62	€ 750,00	€ 7.217,10
	159,43		€ 119.574,60

- Valore corpo:	€ 119.574,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.574,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 119.574,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	199,16	€ 134.787,30	€ 134.787,30

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:	€ 20.218,10
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:	€ 114.569,21
--	--------------

Relazione lotto 001 creata in data 28/05/2012
Codice documento: E002-11-000046-001

il perito
Ing. Francesco Picone