
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare di Novara S.p.A.
contro



N. Gen. Rep. 000026/10

Giudice Dr. Daniela Nunno

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 Canicattì – Agrigento – Via Lelio Basso n. 2
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Appartamento sito in Canicattì (Agrigento) Via Lelio Basso n. 2, in ragione di:
Piena proprietà per la quota di 1000/1000, intestata

L'appartamento è composto da cinque vani, oltre a bagno, corridoio e ripostiglio. Dalla scala ci si immette nel corridoio, posto parallelamente alla porta di ingresso, dal quale è possibile raggiungere tutti gli altri vani. Subito a sinistra si accede alla cucina, la quale comunica tramite una porta scorrevole con l'adiacente soggiorno-sala da pranzo, raggiungibile anche dal corridoio di fronte la porta di ingresso. A destra andando per il lungo corridoio si succedono a sinistra le due camere da letto; alla fine del corridoio, di fronte c'è il ripostiglio; a destra c'è il bagno, dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet. Il soggiorno e le due camere da letto presentano un balcone in comune, che si affaccia su via Basso, con esposizione nord, e prosegue senza soluzione di continuità anche sul lato est dell'edificio.

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

Posto al piano Terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **128,90**.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U.): foglio 69 mappale 603 subalterno 11, categoria A/2, classe 2, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3 - rendita: € 340,86. Coerenze: Confinante con vano scala, proprietà Treppiedi (part. 603 sub 12) e con detta via Lelio Basso.

- A.1.** Locale deposito con
annessa terrazza a
livello:

foglio 69 mappale 603
subalterno 13, categoria C/2, classe 4, superficie catastale
mq 56,00, composto da vani mq 37,00, posto al piano 4 -
rendita: € 200,64.

Coerenze: Confinante con vano scala e con detta via Lelio
Basso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto della stima riguarda due unità immobiliari (un appartamento destinato ad abitazione ed un locale deposito con annessa terrazza) facente parte di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, sito in Canicattì nella via Lelio Basso.

L'immobile appartiene per averlo ricevuto con atto di Compravendita del 14/01/2008 a rogito del Notaio Paolo Trento di Campobello di Licata.

Si considera, per la stima, come se l'appartamento ed il locale deposito fossero un unico lotto poiché il secondo cespite è utilizzato come deposito per l'unità abitativa.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 24/11/2010 con comunicazione alle parti mediante raccomandata A/R.

Le operazioni di sopralluogo sono state effettuate il 04 dicembre 2010.

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.

E' stato possibile accedere all'immobile grazie alla presenza della madre dell'esecutato.

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: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), supermercato (sufficiente), ospedali (sufficiente), farmacie (buono), scuola media inferiore (sufficiente).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: Aree residenziali
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (120), autobus (1), autostrada (45), ferrovia (5), superstrada (10).

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 volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo del 14/01/2008 a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.**, contro [REDACTED], con atto iscritto ad Agrigento in data 23/01/2008 ai nn. 2186/639.
importo ipoteca: € 200.000,00
importo capitale: € 100.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento emesso in data 17/02/2010 dal Tribunale di Agrigento, rep. 287, a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. contro [REDACTED] con atto trascritto ad Agrigento in data 11/05/2010 ai nn. 11355/8725.

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:*

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia. L'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L. 47/85, L.R. 37/85, L. 724/94 e succ. modif., è subordinata al pagamento di un conguaglio relativo sia alle oblazioni che agli oneri concessori, oltre alle spese accessorie quali marche da bollo, diritti di segreteria e ricevuta di pagamento per un importo da concordare con l'Ufficio Tecnico del comune di Canicatti.

Regolarizzabili mediante:

Conguaglio Oblazione: € 6.668,55

Conguaglio Oneri Concessori: € 3.401,08

Diritti di segreteria: € 15,49

Marche da bollo, ricevuta di versamento Cod. "K15" su Mod. F23 (da concordare con l'Ufficio Tecnico) + spese accessorie: € 1.000,00.

Oneri totali: € 11.085,12

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, risulta errata; in particolare è riferita erroneamente all'unità immobiliare (part. 603 sub 12), ubicata sempre al terzo piano ma sul lato opposto rispetto all'appartamento di proprietà dell'esecutato.

Regolarizzabile mediante:

Variazione Planimetria Catastale: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati le seguenti dotazioni condominiali: l'androne d'ingresso, quota di tutti i
locali condominiali in genere, nonché gli impianti dello stabile, l'impianto di energia elettrica,
la copertura dell'edificio (la parte a falde), la fognatura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]. Proprietario dal 14/01/2008 ad oggi in
forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 14/01/2008 ai nn.
22856/5416, registrato a Canicatti [REDACTED], trascritto ad Agrigento in
data 23/01/2008 ai nn. 2185/1340.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] e [REDACTED] e nata a
[REDACTED]. Proprietari da data antecedente il ventennio al 14/01/2008 in forza di
atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED], registrato a
Palermo in data 28/11/1975 ai nn. 18846, trascritto ad Agrigento in data 02/12/1975 ai nn.
15953/14207.

Con codesto atto di compravendita, [REDACTED]
hanno acquistato un terreno, sul quale hanno poi edificato il fabbricato di cui fa parte il
cespite oggetto di esecuzione immobiliare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 536/95 Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, relativa ai lavori di Costruzione
di un appartamento per civile abitazione a piano terzo con annessi due vani a quarto piano
facenti parte di un fabbricato composto da cinque elevazioni fuori terra.

[REDACTED]
Condono edilizio tratto dalla legge 725/94, presentato in data 28/02/1995 - n. prot. 536/95.

Descrizione appartamento e locale deposito di cui al punto A

Appartamento sito in Canicatti (Agrigento) Via Lelio Basso n. 2, in ragione di:
Piena proprietà per la quota di 1000/1000, [REDACTED]

L'appartamento è composto da cinque vani, oltre a bagno, corridoio e ripostiglio.
Dalla scala ci si immette nel corridoio, posto parallelamente alla porta di ingresso, dal quale è
possibile raggiungere tutti gli altri vani. Subito a sinistra si accede alla cucina, la quale comunica
tramite una porta scorrevole con l'adiacente soggiorno-sala da pranzo, raggiungibile anche dal
corridoio di fronte la porta di ingresso. A destra andando per il lungo corridoio si succedono a
sinistra le due camere da letto; alla fine del corridoio, di fronte c'è il ripostiglio; a destra c'è il
bagno, dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet. Il soggiorno e le due camere da letto presentano un
balcone in comune, che si affaccia su via Basso, con esposizione nord, e prosegue senza soluzione
di continuità anche sul lato est dell'edificio.

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

Posto al piano Terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq
128,90.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U.): foglio 69 mappale 603 subalterno 11, categoria A/2,
classe 2, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3 - rendita: € 340,86. Coerenze: Confinante con
vano scala, proprietà [REDACTED] part. 603 sub 12) e con detta via Lelio Basso.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 15/03/1985.
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione urbanistica:

Zona di PRG vigente nel 1977: "B2" – Saturazione e sostituzione edilizia
 Zona di PRG vigente nel 2006: "B2" – Area Urbana da completare

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale netta	17,15	1,00	17,15
Sala da pranzo	Sup. reale netta	11,82	1,00	11,82
Soggiorno	Sup. reale netta	10,68	1,00	10,68
Camera da letto	Sup. reale netta	16,04	1,00	16,04
Camera da letto	Sup. reale netta	18,84	1,00	18,84
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,81	1,00	2,81
Bagno	Sup. reale netta	6,33	1,00	6,33
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,73	1,00	1,73
Disimpegno	Sup. reale netta	8,25	1,00	8,25
Balcone	Sup. reale netta	19,78	0,33	6,53
	Sup. reale netta	113,43		100,18

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: mista (conci di tufo arenario, malta cementizia e pilastri in c.a.), condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: conci di tufo arenario e malta cementizia, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato, condizioni: sufficienti.

Scale:

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

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura:

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

Riferito limitatamente alla zona sopra il soggiorno, la sala da pranzo, le camere da letto, il ripostiglio lato sud, il disimpegno e 3,80 mq di cucina (lato soggiorno).

Copertura:

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

Riferito limitatamente alla restante parte della cucina, il bagno ed il ripostiglio lato ovest.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni: **

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

Note: la cucina è collegata con la sala da pranzo tramite una porta "a soffietto" in plastica.

materiale: mattoni di cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

Riferito limitatamente alla zona sopra il soggiorno, la sala da pranzo, le camere da letto, il ripostiglio lato sud, il disimpegno e 3,80 mq di cucina (lato soggiorno).

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

Pareti esterne:

Riferito limitatamente alla restante parte della cucina, il bagno ed il ripostiglio lato ovest.

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Li Vigni, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, 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 polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

**A.1. Locale deposito con
annessa terrazza a
livello:**

Intestato a Chiolo Vincenzo, foglio 69 mappale 603 subalterno 13, categoria C/2, classe 4, superficie catastale mq 56,00, composto da vani mq 37,00, posto al piano 4 - rendita: € 200,64.

Coerenze: Confinante con vano scala e con detta via Lelio Basso.

È posto al piano Quarto.

Dal vano scala si giunge direttamente ad un'ampia terrazza, dalla quale è possibile accedere ad un locale chiuso adibito a deposito, dotato altresì di un forno in muratura, con idonei camini.

Dalla terrazza è possibile accedere, altresì, ad un locale lavanderia e successivamente ad un piccolo bagno, dotato di doccia e lavabo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 101,50.

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: mista (conci di tufo arenario e malta cementizia e pilastri in c.a.), condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: conci di tufo arenario e malta cementizia, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio prefabbricato, condizioni: sufficienti.

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

Note: Soltanto il locale deposito ed il piccolo bagno risultano coperti; la restante superficie è terrazza

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

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Li Vigni, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, 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'appartamento, il rapporto $(\sum P_i / q_i)$ ha consentito di giungere ad un valore unitario medio per metro quadro di € 650,00.

Successivamente è stata effettuata una stima a corpo del medesimo bene, attribuendo un valore di € 75.000,00.

La media dei due valori ha permesso di ricavare il valore più probabile di mercato, pari a € 70.057,66.

Per l'annesso locale deposito con terrazza è stata effettuata, invece, una stima a corpo, attribuendo un valore di € 35.000,00.

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 Canicattì, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 75.000,00
- Valore accessori (A.1):	€ 35.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 110.000,00
- Valore complessivo diritto:	€ 110.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica:

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina	17,15	€ 650,00	€ 11.147,50
Sala da pranzo	11,82	€ 650,00	€ 7.683,00
Soggiorno	10,68	€ 650,00	€ 6.942,00
Camera da letto	16,04	€ 650,00	€ 10.426,00
Camera da letto	18,84	€ 650,00	€ 12.246,00
Ripostiglio	2,81	€ 650,00	€ 1.826,50
Bagno	6,33	€ 650,00	€ 4.114,50
Ripostiglio	1,73	€ 650,00	€ 1.124,50
Disimpegno	8,25	€ 650,00	€ 5.362,50
Balcone	6,53	€ 650,00	€ 4.242,81
	100,18		€ 65.115,31

- Valore corpo:	€ 65.115,31
- Valore accessori (A.1):	€ 35.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 100.115,31
- Valore complessivo diritto:	€ 100.115,31

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A. Appartamento		128,90	€ 70.057,66	€ 70.057,66
	locale deposito	101,50	€ 35.000,00	€ 35.000,00
A. Appartamento e locale deposito			€ 105.057,66	€ 105.057,66

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 15.758,65
€ 11.585,12
Nessuno
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:

€ 89.299,01

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:

€ 77.713,89

Lunedì, 20 dicembre 2010

il perito
Ing. Francesco Picone