
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione Immobiliare **Banca Monte dei Paschi di Siena** contro

N. Gen. Rep. **0236/07**

Giudice Dr. D.M.SPANO'

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica
iscritto all'albo della provincia di Agrigento N. 1121
C.F. MRCNGL57H14A089A - P.Iva 02282230842

indirizzo: Agrigento Via Esseneto n°88
telefono: 092220071
cellulare: 3287590824
fax: 092220071
email: Ingangelomarchica@libero.it

**Beni in Camastra -AG- Via Dott. Antonio Augello
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a magazzino deposito sito in comune di Camastra -AG- , Via Dott. Antonio Augello N° 11
Composto da una sala centrale di forma trapezoidale allo stato rustico, con accesso dalla Via Dott. A. Augello n° 11 e da un ripostiglio ricavato sottoscala (allegato n° 1), posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **280**¹
Identificato in catasto: partita 1000052 intestata a ***** foglio 8 mappale 1208 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 235, posto al piano terra, - rendita: € 279,14 (allegato n° 2).
- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all' appartamento sito in comune di Camastra -AG- , Via Dott. Antonio Augello N° 13.
Composto da due camere da letto, un salone, una cucina soggiorno più servizi (allegato n°3), posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160**²
Identificato in catasto: partita 1000052 intestata a ***** nato a *****
***** , foglio 8 mappale 1208 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, composto da vani 6,5, posto al piano secondo, - rendita: € 221,56 (allegato n°4).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole e di completamento edilizio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): superstrada (0,10).
La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

utilizzato dai proprietari

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** - a firma di Notaio Silvio Scaglia in data 24/02/04 ai nn. di rep. 24936 trascritto ad Agrigento Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio in data 01/03/04 ai nn. 4645/694 (allegato n°6)
Riferito limitatamente a: F 8, P 1208, S 1e 5;
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI PALERMO S.P.A.** - a firma di Tribunale di Agrigento in data 03/05/07 ai nn. di repertorio 26 trascritto ad Agrigento presso l'Ufficio Provinciale del Territorio in data 12/05/07 ai nn. 14571/3619 (allegato n°7)

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI PALERMO S.P.A.** - a firma di Tribunale di Agrigento in data 03/05/07 ai nn. di repertorio 27 trascritto ad Agrigento presso l'Ufficio Provinciale del Territorio in data 12/05/07 ai nn. 14572/3620 (allegato n° 8)

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** - a firma di Ufficiale Giudiziario di Canicattì in data 04/12/07 ai nn. di repertorio 609/2007 trascritto ad Agrigento presso l'Ufficio Provinciale del Territorio in data 21/12/07 ai nn. 34055/23472 (allegato n°9)

4.2.3. *Altri oneri:*

Ruolo Esattoriale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI.** - a firma di Montepaschi Serit in data 12/12/04 ai nn. di repertorio 44561/2004 trascritto ad Agrigento presso l'Ufficio Provinciale del Territorio in data 22/01/05 ai nn. 1617/368 (allegato n° 5)

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Diffomità riscontrate: l'intero edificio è stato costruito in assenza di concessione edilizia, risulta presentata in data 30/09/86 - prot. n° 4420 presso il comune la Domanda in Sanatoria ai sensi della D.L. 28/02/85 N° 47 (allegato n°10), regolarizzabili mediante versamento delle somme dovute al comune da determinare

4.3.2. *Conformità catastale:*

Diffomità riscontrate: la distribuzione interna di alcuni vani del secondo piano è difforme rispetto alla planimetria catastale (allegato n°11), regolarizzabili mediante presentazione presso l'Ufficio del Catasto dell'avvenuta modifica distributiva interna.

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

***** nato a ***** proprietario per 250/1000 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di notaio Silvio Scaglia in data 22/02/83 ai nn. di repertorio 1620/863, trascritto ad Agrigento presso l'Ufficio Provinciale del Territorio in data 15/03/83 ai nn. 4736/4243 (allegato n° 14)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **magazzino deposito** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Camastra - AG-, Via Dott. Antonio Augello N° 11.

Composto da una sala centrale di forma trapezoidale allo stato rustico, con accesso dalla Via Dott. A. Augello n° 11 e da un ripostiglio ricavato sottoscala (allegato n° 1), posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **280³**

Identificato in catasto: partita 1000052 intestata a ***** foglio 8 mappale 1208 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 235, posto al piano terra, - rendita: € 279,14 (allegato n° 2).

L'edificio è stato costruito nel 1976.

Costituito da 2 piani complessivi, 3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa centimetri 3,80 (media).

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Magazzino	252	0,9	226,8	Sud	Da ristrutturare
Ripostiglio	6,3	0,7	4,41	Interno	Da ristrutturare
	258,3		231,21		

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a. solo perimetrali, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: lamierino, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse.

Descrizione appartamento di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Camastra - AG- Via Dott. Antonio Augello N° 13.

Composto da due camere da letto, un salone, una cucina soggiorno più servizi (allegato n°3), posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160⁴**

Identificato in catasto: partita 1000052 intestata a
***** lo 03/07/1907, foglio 8 mappale 1208
subalterno 5, categoria A/3, classe 2, composto da vani 6,5, posto al piano secondo, - rendita: € 221,56 (allegato n°4).

L'edificio è stato costruito nel 1976.

Costituito da 2 piani complessivi, 3 piani fuori terra.

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

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Camera 1	14,4	1	14,4	Sud	Buone
Camera letto matrimoniale	26,2	1	26,2	Sud	Buone
Cucina / Soggiorno	23,5	0,9	21,15	Sud	Scarse
Salone	34	1	34	Sud	Scarse
Bagno	6,4	0,8	5,12	Sud	Sufficienti
Ripostiglio	5	0,7	3,5	Interno	Sufficienti
Ingresso	6	0,7	4,2	Interno	Sufficienti
Corridoio	24,8	0,7	17,36	Interno	Sufficienti
	140,3		125,93		

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a. solo perimetrali, condizioni: buone.

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: solaio misto con travetti prefabbricati, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, apertura: elettrica, condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di conci di tufo, rivestimento: al rustico.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: logaritmica, condizioni: buone.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: a bombola, alimentazione: GP€
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

DESCRIZIONE DELLO STABILE DI VIA DOTT. A. AUGELLO

L'edificio realizzato a ridosso della Statale n°410 che collega i comuni di Naro e di Palma di Montechiaro, sorge in un rione periferico della città, in una zona, comunque incorporata nello sviluppo urbano. E' un quartiere che gode di pochi collegamenti urbani e di pochi servizi connessi col vivere sociale, quali negozi di vario genere, supermercati e luoghi pubblici.

L'edificio, a pianta trapezoidale (allegato n°12), ricade in zona " B " del vigente P.R.G. Comunale, costruito in assenza di concessione edilizia con per tre elevazioni fuori terra con linee architettoniche tipiche degli anni settanta, si trova in buone condizioni statiche e in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

Alla data odierna l'edificio (foto nn° 1 e 2) è mancante di prospetto e di rifiniture interne della scala e i piani sono sprovvisti di ascensore. La struttura portante è stata realizzata con il sistema " intelaiato " di calcestruzzo armato, con telai orizzontali mancanti (non chiusi), la copertura è a terrazzo, i solai sono in latero cemento, mentre la tamponatura è di conci di tufo.

DESCRIZIONE PIANO TERRANO

Il locale, posto al piano terra con accesso dalla via Dott. A. Augello n°11, è composto da una sala centrale e da un ripostiglio sottoscala.

Tutto l'ambiente manca di rifinitura in ogni sua parte, il pavimento è di battuto cemento, mentre le pareti sono di tufo (foto nn°3 e 4). Gli impianti idrico ed elettrico sono a vista. Il locale è provvisto di veduta laterale all'esterno mediante finestre disposte lungo il lato sud. L'altezza utile interna è di centimetri 380 in corrispondenza del corpo scala. La pianta (allegato n°1) non si differenzia dalla planimetria catastale (allegato n°13).

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO DEL SECONDO PIANO

L'Unità Immobiliare con pianta rettangolare (allegato n°3) e con accesso dalla Via Dott. A. Augello n°13, è posta al secondo piano sottotetto salendo le scale a destra. Si trova in buone condizioni statiche e in mediocre condizioni di conservazione e manutenzione.

Alla data odierna l'appartamento è completo e rifinito in ogni sua parte (foto nn° 5 e 6), la copertura è a terrazzo, i solai sono in latero cemento, il pavimento e i battiscopa sono di ceramica. Le pareti interne sono rivestite con uno strato d'intonaco civile per interni e tinteggiate con pittura del tipo lavabile (idropittura). L'impianto idrico, elettrico e fognario sono del tipo sottotraccia collegati alla varie reti. Gli infissi esterni sono di alluminio, le porte interne sono del tipo tamburato, il portoncino di ingresso è del tipo blindato. L'altezza utile interna di centimetri 290 è costante per tutto l'appartamento. La pianta (allegato n°3) si differenzia dalla planimetria catastale (allegato n°11) per la soppressione di alcuni ambienti.

METODI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo di stima sintetico, adottando come parametro di riferimento la superficie lorda commerciale, la quale sarà assunta come valore venale dell'immobile.

Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre, da ciò, si deduce il valore di vendita a metro quadrato che moltiplicato per la superficie lorda commerciale dell'abitazione, determina il valore venale dell'immobile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO

Tenuto conto che si fa riferimento ad una indagine di mercato effettuata presso proprietari di immobili analoghi ed operatori del settore e che nella zona il prezzo di vendita di locali con caratteristiche simili viene fissato in media in € 300,00 (trecento/00) al metro quadrato per magazzino, mentre il valore dell'appartamento viene fissato in € 500,00 (cinquecento/00) al metro quadrato. Il valore di stima dell'immobile è dato applicando la formula: $V = € * mq.$

8.2. Fonti di informazione

indagini effettuate presso operatori del settore.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. magazzino deposito	280	€ 75.873	€ 75.873
B. appartamento	160	€ 72.815	€ 72.815
<i>Totali:</i>		<i>€ 148.688</i>	€ 148.688

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:

€ 22.303

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 126.385

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:

€ 125.985

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitomi in ogni sua parte, rassegno la presente relazione allegando:

1. verbale di sopralluogo;
2. documentazione fotografica;
3. numero 14 allegati;
4. comunicazione ed avviso di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali;
5. attestazione di trasmissione alle parti di copia della perizia.

Agrigento li

il perito
Ing. Angelo Marchica