

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa.

La presente relazione di consulenza viene redatta dal sottoscritto ing. Giovanni Tedesco per incarico ricevuto dall'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Spanò nell'udienza del 22/10/2007, durante la quale ha prestato giuramento.

Al fine di dare risposta al quesito posto il sottoscritto ha eseguito le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, l'Agenzia del Territorio, e acquisendo gli atti di provenienza utili alla bisogna ed effettuando sopralluogo presso gli immobili pignorati consistenti in :

Beni di

- Appartamento per civile abitazione in Palma di Montechiaro via Salso n. 10 in catasto foglio 10 particella 2793 sub 3 Piano1 ;
- Magazzino al piano terra in Palma di Montechiaro via Salso n.12 in catasto foglio 10 particella 2793 sub 2 ;
- Terreno in territorio di Palma di Montechiaro, località Pozzillo Gaeta di are 1 centiare 60, in catasto foglio 10 particella 1971 (particella soppressa in quanto su di esso è stato realizzato il fabbricato di cui sopra n.d.r.);

Beni di

- terreno in territorio di Agrigento , c/da Valle di Lupo, di mq.14820 , in catasto foglio 188, particella 166 ;

Preliminarmente si espone quanto segue :

- con atto di donazione del 21/07/2000 rep. N. 117941/18173 rogante Notaio Cutaia Fabio di Agrigento il sig. XXXXXXXXXXXX Antonino ha ricevuto in donazione dai coniugi XXXXXXXX nato a e XXXXXXXX C nata a
il XXXXXXXX l'appezzamento di terreno sul quale è stato poi realizzato il fabbricato composto da un magazzino a piano terra ed un appartamento al piano primo, tali unità immobiliari sono ora individuati al N.C.E.U. di Agrigento rispettivamente al foglio10 particella 2793 sub 2 e particella 2793 sub 3 ;(vedi All. N.4);
- In data 19/02/2001 è stata rilasciata dal Comune di Palma di Montechiaro concessione edilizia n.12 a nome di XXXX per il fabbricato di che trattasi(vedi All. N.10) ;

- Con successione testamentaria, apertasi il 02/12/1964 in morte di XXXXX nato a Palma di Montechiaro il 28/02/XXX e devoluta in virtù di testamento pubblico del 29/11/1964 rogante Notaio Incardona Giovanni da Naro e trascritto il 20/01/1965 ai nn.1224/1301 (vedi All. N.5) denuncia di successione n. 12 volume 14 trascritta il 19/11/1965 ai nn. 22052/2342, il sig. XXXXXXXX ha ereditato la quota di ½ dell'appezzamento di terreno sottoposto ad esecuzione immobiliare ora individuato al N.C.E.U. di Agrigento al foglio188 particella 166 ;
- con atto di donazione del 30/06/1988 rep. N. 28057 rogante Notaio Incardona Giovanni da Naro il sig. XXXXXXXX ha ricevuto in donazione da XXXXXXXX nata a Palma di Montechiaro il 07/12/1906 la restante quota di ½ dell'appezzamento di terreno sottoposto ad esecuzione immobiliare ora individuato al N.C.E.U. di Agrigento al foglio188 particella 166 ;(vedi All. N.6);

2. Svolgimento delle Operazioni Peritali .

In data 20/11/2007. e 03/12/07 è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile sito in Palma di Montechiaro via Salso di proprietà del sig. XXXXXXXXX mentre in data 02/12/07 è stato effettuato sopralluogo presso l'appezzamento di terreno sito in c/da Valle di Lupo Agrigento di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX. Identificati gli immobili oggetto della presente consulenza si è proceduto alla verifica dello loro stato ed eseguendo i relativi rilievi metrici (per il fabbricato) e fotografici (vedi verbale di sopralluogo All. N.1).

In data 08/11/2007 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento per acquisire la documentazione catastale relativa all'immobile pignorato(vedi All. N.7)

In data 19/11/2007, 20/11/07 e 07/01/08 lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico comunale di Palma di Montechiaro per acquisire relativamente al compendio pignorato :

- copia della concessione edilizia n. 12 del 19/02/2001 con relativi elaborati grafici All. N.10;
- informazioni circa la sanabilità delle opere realizzate dal XXXXXXXX in difformità dalla concessione edilizia per il fabbricato di che trattasi (vedi All. N.8);

A seguito del sopralluogo e sulla scorta della documentazione acquisita si è potuto accertare quanto segue :

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono:

- Appartamento per civile abitazione in Palma di Montechiaro via Salso n. 10 in catasto foglio 10 particella 2793 sub 3 Piano1 (Prop. XXXXXXXX) ;
- Magazzino al piano terra in Palma di Montechiaro via Salso n.12 in catasto foglio 10 particella 2793 sub 2 (Prop. XXXXXXXX);
- Appezamento di terreno in comune di Agrigento , c/da Valle di Lupo, di mq.14820 , in catasto foglio 188, particella 166 (Prop. XXXXXXXX) ;

Si è in particolare accertato una parziale difformità urbanistica e catastale del magazzino al piano terra e dell'abitazione a piano primo di cui sopra.

Più precisamente all'interno del magazzino è stato realizzato abusivamente un piccolo bagno, e n. 2 piccole finestre (60 cm x 50 cm) lungo la parete nord lato via Simeto, per quanto riguarda invece l'abitazione è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni, ed inoltre sono stati realizzati in difformità dalla concessione edilizia **un balcone** ed una finestra lungo il prospetto sud lato via Salso. **Tali irregolarità**, da informazioni acquisite anche presso l'U.T.C. di Palma di Montechiaro, **risultano sanabili ad eccezione del balcone, una parte di quest'ultimo infatti sporge sulla via salso per circa cm. 90, per una lunghezza di circa mt. 9,50 (vedi planimetria – ALL. N. 2), tale parte sporgente (sbalzo) non essendo sanabile si dovrà demolire.**

Non è stato possibile avere l'attestazione di sanabilità dal Comune in quanto è necessario, per ottenerla, presentare richiesta di condono ex art. 13 L.R. 47/85 con allegato progetto delle opere abusive da sanare.

Di seguito in separati sottofascicoli si descrivono le caratteristiche dei 2 diversi lotti individuati.

Lotto N. 1 Costituito da :

- **Bene N. 1** : appartamento per civile abitazione in Palma di Montechiaro via Salso n. 10 in catasto foglio 10 particella 2793 sub 3 Piano1 (Prop. XXXXXXXX) ;
- **Bene N. 2** : magazzino al piano terra in Palma di Montechiaro via Salso n.12 in catasto foglio 10 particella 2793 sub 2 (Prop. XXXXXXXX);

Descrizione analitica dell'Appartamento –Palma di Montechiaro- via Salso n.10

Bene 01

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamentoso in comune di Palma di montechiaro - Agrigento- , via Salso n° 10 .

Il bene in oggetto è un appartamento adibito ad uso abitazione, la cui realizzazione è stata iniziata nel 2001 è completata nel 2002, con struttura in c.c.a. (travi e pilastri).

Composto da un ingresso, disimpegno, salone, camera da letto, cameretta, camerino, cucina, un bagno, un ripostiglio, posta al piano primo, ha un'altezza utile di mt. 2,80 sviluppa una superficie lorda complessiva di **156,13 mq** (comprensiva della parte di balcone da demolire).

Identificato in catasto :

- intestata a XXXXXXXXX nato a Agrigento il 03/01/1972 C.F. XXXXXXXA03A089B.
- foglio 10 mappale 2793 subalterno 3 categoria A/2, classe 2, della superficie catastale 149, posta al piano primo, - rendita Euro 578,43
- Note:confinante con proprietà XXXXXXX, via Simeto, proprietà XXXXXXX e via Salso, Si allega visura e planimetria per accertamento confini (vedi All. N. 2 e All. N.7).

La costruzione dell'edificio è stata iniziata nel 2001 ed ultima nel 2002

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristica zona : semicentrale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe : aree residenziali .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus di linea (0,500).

Servizi offerti dalla zona: supermercati (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), scuola elementare e media(sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO :

Libero, occupato dal debitore senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre prescrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atto 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:

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 17/07/2001 ai rogiti del Notaio Giuseppe Sarzana, repertorio n. 10111, iscritta il 18/07/2001 ai nn. 12117/873 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scarl e contro XXXXXX

XXXXXX nato ad Agrigento il XXXXXX per un montante di €. 120.000.000 a fronte di una sorte di €. 60.000.000.

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 01/06/2005 ai rogiti del Notaio Paolo Trento, repertorio n. 14210 raccolta 2689, iscritta il 04/06/2005 ai nn.

13004/3067 a favore della Banca Antonveneta con sede in Padova e contro XXXXXX
XXXXXX nato _____ il XXXXXX per un montante di €. 240.000.000
a fronte di una sorte di €. 120.000.000.

4.2.2. Pignoramenti :

Atto di pignoramento immobiliare del 03/01/2007 rep. N. 243 trascritto ad Agrigento il 13/02/2007 ai nn. 4570/ 3356 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo e contro

XXXXXX nat _____ il XXXXXX e XXXXXXXXXXX

n _____ il XXXXXX

4.2.3. Altri oneri: esposizione dipendente da credito agrario per €. 17.349,54 oltre interessi e spese a favore Banco di Sicilia s.p.a.

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: variazione planimetrica interna, e realizzazione di Una finestra e di un balcone ; non conforme.*

4.3.1. *Conformità catastale: variazione planimetrica interna e realizzazione di una finestra e di un balcone ; non conforme.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per quanto riguarda :

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 0,00

Spese straordinarie annue di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXX nato a Agrigento il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXA03A089B., quota di proprietà 1000/1000, proprietario data antecedente il ventennio per averlo realizzato con concessione edilizia n. 12 del 19 febbraio 2001 su terreno ricevuto in donazione con atto pubblico del 21/07/2000 rep. N. 117941/18173 rogante Notaio Cutaia Fabio di Agrigento

7. PRATICHE EDILIZIE :

- In data 19/02/2001 è stata rilasciata dal Comune di Palma di Montechiaro concessione edilizia n. 12 a nome di XXXXXXX per il fabbricato di che trattasi(vedi All. N.10) ;

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamentoso in comune di Palma di Montechiaro - Agrigento- , via Salso n° 10 .

Composto da ingresso, disimpegno, salone, camera da letto, cameretta, camerino, cucina, bagno, ripostiglio, posta al piano primo, ha un'altezza utile di mt. 2,80 sviluppa una superficie lorda complessiva di **156,13 mq.** (*per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, ... , ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

Identificato in catasto :

- intestata a XXXXXXX nato a Agrigento il XX/XX/XXXX C.F. XXXXX03A089B.
- foglio 10 mappale 2793 subalterno 3 categoria A/2, classe 2, della superficie catastale 149, posta al piano primo, - rendita Euro 578,43
- Note:confinante con proprietà XXXX, via Simeto, proprietà XXXX e via Salso.

Si allega visura e planimetria per accertamento confini (vedi All. N. 2 e All. N.7).

Il bene in oggetto è un appartamento adibito ad uso abitazione, la cui realizzazione è stata iniziata presumibilmente nel 2001 è completata nel 12002, con struttura c.c.a. (travi e pilastri).

L' edificio è costituito da 2 piani complessivi fuori terra (uno seminterrato).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 mt.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Ingresso disimpegno	20,55	1	20,55	Interna	buone
Salone	32,18	1	32,18	Sud	buone

Cucina	21,95	1	21,95	Sud	buone
Lavanderia	6,40	1	6,40	Sud	buone
Camera L.	21,82	1	21,82	Nord	buone
Camera	13,65	1	13,65	Nord	buone
Camerino	10,50	1	10,50	Interna	buone
Bagno	7,70	1	7,70	Nord	buone
Ripostiglio	5,02	1	5,02	Interna	buone
Ripostiglio	3,64	1	3,64	Interna	buone
Balcone	12,72	0,5	6,36	Sud	buone
Balcone da demolire	- 8,64		- 8,64	Sud	buone
	147,49		141,13		

Caratteristiche descrittive:

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

Travi (struttura): materiale: c.c.a. , condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni(componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale di protezione: alluminio, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavimentazione interna (componente edilizia): materiale: piastrelle in monocottura 40x40, condizioni: buone

Rivestimento(componente edilizia) ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica 20x20
condizioni: buone, altezza rivestimento: 2,20.

Citofonico (impianto): assente

Fognatura (impianto): tipologia : mista, rete di smaltimento: tubi di PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Scale(struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala : assente, condizioni: allo stato rustico

Infissi interni (componente edilizi): tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: sufficienti.

Portone d'ingresso (componente edilizia) tipologia: anta singola a battente,materiale: legno massello senza maniglione antipanico, condizioni buone.

Scale(componente edilizia): Posizione: interna, rivestimento: nessuno, condizioni : rustico.

Idrico(impianto): alimentazione con autoclave, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :

8.1. Criterio di stima

Sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", lo stesso che nella medesima 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 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

Agenzia del territorio di Agrigento, ufficio tecnico del comune di Palma di Montechiaro, Agenzia immobiliari ed osservatori del mercato: Palma di montechiaro.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	141,13	€. 112.904,00	€. 112.904,00
Valore di mercato			€. 112.904,00

Descrizione analitica del Magazzino -Palma di Montechiaro- via Salso n.12

Bene 02

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a magazzino sito in comune di Palma di montechiaro - Agrigento- , via Salso n° 12 .

Composto da posto (garage) a piano terra con piccolo W.C. ha un'altezza utile di mt. 3,00 sviluppa una superficie lorda complessiva di **133,87 mq.**

Identificato in catasto :

- intestata a XXXXXXXX nato a CX/XX C.F. XXXXXXXXXXXX.
- foglio 10 mappale 2793 subalterno 2 categoria C/2, classe 3, della superficie catastale 138, posta al piano terra, - rendita Euro 259,57
- Note:confinante con proprietà XXXX, via Simeto, proprietà Castronovo e via Salso, Si allega visura e planimetria per accertamento confini (vedi All. N. 2 e All. N.7).

La costruzione dell'edificio è stata iniziata presumibilmente nel 2001 ed ultima nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristica zona : semicentrale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe : aree residenziali .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus di linea (0,500).

Servizi offerti dalla zona: supermercati (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), scuola elementare e media(sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO :

Libero,occupato dal debitore senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre prescrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atto 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:

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del XXXXXX ai rogiti del Notaio Giuseppe Sarzana, repertorion. 10111, iscritta il 18/07/2001 ai nn. 12117/873 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scarl e contro XXXXXXXXXXXX Giuseppe nato ad Agrigento il 03/01/1972 per un montante di £. 120.000.000 a fronte Di una sorte di £. 60.000.000.

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 01/06/2005 ai rogiti del Notaio Paolo Trento,repertorio n. 14210 raccolta 2689, iscritta il 04/06/2005 ai nn. 13004/3067 a favore della Banca Antonveneta con sede in Padova e contro XXXX XXXXXXXX nato il XX/01/19XX per un montante di £. 240.000.000 a fronte di una sorte di £. 120.000.000.

4.2.2. Pignoramenti :

Atto di pignoramento immobiliare del 03/01/2007 rep. N. 243 trascritto ad Agrigento il 13/02/2007 ai nn. 4570/ 3356 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo e contro

XXXXXXX nato XXXXX e XXXXX

nato

4.2.3. Altri oneri: *nessuno.*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: : variazione planimetrica interna: non conforme.

4.3.1. Conformità catastale: variazione planimetrica interna : non conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per quanto riguarda :

Spese ordinarie annue di gestione immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie annue 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:

XXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX C.F. XXXXXXXX., quota di proprietà 1000/1000, proprietario data antecedente il ventennio per averlo realizzato con concessione edilizia n. 12 del 19 febbraio 2001 su terreno ricevuto in donazione con atto pubblico del 21/07/2000 rep. N. 117941/18173 rogante Notaio Cutaia Fabio di Agrigento

7. PRATICHE EDILIZIE :

- In data 19/02/2001 è stata rilasciata dal Comune di Palma di Montechiaro concessione edilizia n. 12 a nome di XXXXXXXXXX per il fabbricato di che trattasi(vedi All. N.10) ;

Descrizione magazzino di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente immobile sito in comune di Palma di Montechiaro - Agrigento- , via Salso n° 12 ,

Composto da posto al piano terra, W.C., ha un'altezza utile di mt. 3,20 sviluppa una superficie lorda complessiva di **133,87 mq.** (*per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, ... , ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile*).

Identificato in catasto :

- intestata a XXXXXXXX nato /XXX C.F.XXXXXX
- foglio 10 mappale 2793 subalterno 2 categoria C/2, classe 3,della superficie catastale 138, posta al piano terra, - rendita Euro 229,57
- Note:confinante con proprietà XXX, via Simeto, proprietà Castronovo e via Salso,

Si allega visura e planimetria per accertamento confini (vedi All. N. 2 e All. N.7).

Il bene in oggetto è un magazzino, la cui realizzazione è stata iniziata presumibilmente nel 2001 è completata nel 2002, con struttura c.c.a. (travi e pilastri).

L'edificio è costituito da 2 piani complessivi fuori terra (uno seminterrato).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 mt.

All'interno del magazzino si trovano un W.C. ed una cisterna (interrata) per acqua.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Garage	129,45	1	129,45	Sud	sufficienti
W.C.	4,47	1	4,47	Interna	sufficienti
	133,87		133,87		

Caratteristiche descrittive:

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

Travi (struttura): materiale: c.c.a. , condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, alimentazione con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni(componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavimentazione interna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento, condizioni: buone

Rivestimento(componente edilizia) materiale al rustico, condizioni: sufficienti,

Fognatura (impianto): tipologia : mista, rete di smaltimento: tubi di PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

<i>Scale(struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala : assente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizi):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione 220V, condizioni: scarse, conformità : non a norma.
<i>Scale(componente edilizia):</i>	Posizione: interna, rivestimento:assente, condizioni allo stato grezzo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :

8.1. Criterio di stima

Sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", lo stesso che nella medesima 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 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

Agenzia del territorio di Agrigento, ufficio tecnico del comune di Palma di Montechiaro, Agenzia immobiliari ed osservatori del mercato: Palma di Montechiaro.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore reale
B. magazzino	133,87	€ 66.935,00	€ 66.935,00
Valore di mercato			€ 66.935,00
Valore totale Lotto N. 1			€ 179.839,00

8.4 Adeguamenti e correzione 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 :

Spese sanzione pecuniaria per sanatoria diversa distr sp. inte. e ap finestre Lato via Salso e via Simeto

€ 26.975,85

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

€ 516,00

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

nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

nessuno

(x div distr sp interni 1 p, - balcone, + finestra l. v Salso)

€ 1.500,00

e (x realizzazione W.C. magazzino + finestre l. via Simeto)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica €. 1500,00
(per div distr sp interni 1 p, - balcone, + finestra l. v Salso
e per realizzazione W.C. mag. + finestre l. v simeto)

Spese demolizione parte di balcone €. 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova €. 147.347,15

Lotto N. 2

- Appezamento di terreno in comune di Agrigento , c/da Valle di Lupo, di mq.14820 , in catasto foglio 188, particella 166 (Prop. XXXX) ;

Descrizione analitica dell'Appezamento di terreno -Agrigento-c/da Valle di Lupo

Lotto 02

1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appezzamento di terreno sito in comune di Agrigento- c/da Valle di Lupo .

Identificato in catasto :

- intestato a XXXXXXXX nato I XXXXXXX C.F. CXXXXXXXX.
- foglio 188 mappale 166, qualità classe U, superficie ha 1 are 48 ca 20, reddito dominicale ed agrario non definito
- Note:confinante con reggia trazzera,particella n.167,particella 172, particella n. 165,si allega visura e planimetria per accertamento confini (vedi All. N. 2 e All. N.7).

2.DESCRIZIONE SOMMARIA :

Il bene in oggetto è un appezzamento di terreno esteso mq. 14.820. Coltivato a vigneto con giacitura sud nord a leggera pendenza verso nord e a forte pendenza per un piccolo tratto vicino al vallone .

Caratteristica zona : periferica.

Caratteristiche zone limitrofe : aree a destinazione agricola .

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO :

Libero, nella disponibilità del proprietario .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atto 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

4.2.2. *Pignoramenti :*

Atto di pignoramento immobiliare del 03/01/2007 rep. N. 243 trascritto ad Agrigento il
13/02/2007 ai nn. 4570/ 3356 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo e contro
XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXX e XXXXXXX

I XXXX

4.2.3. *Altri oneri: esposizione dipendente da credito agrario per €. 17.349,54 oltre interessi e
spese a favore Banco di Sicilia s.p.a.*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità .*

4.3.1. *Conformità catastale: Redditi da definire e qualità da rettificare.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per quanto riguarda :

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile sito in Agrigento c/da Valle di Lupo , appartiene al Sig. XXXXXXXXXXXX in piena proprietà , in quanto la quota di ½ gli è pervenuta in seguito all'atto di donazione del 30/06/1988

dinanzi al Notaio Giovanni Incardina di Naro repertorio n° 28057, atto trascritto il 09/07/1988 ai nn. 11096/9649 da potere di XXXXXXX, mentre la restante quota di $\frac{1}{2}$ gli è pervenuta con successione testamentaria, apertasi il 02/12/1964 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX nato

l XXXXX e devoluta in virtù di testamento pubblico del 29/11/1964 rogante Notaio Incardona Giovanni da Naro e trascritto il 20/01/1965 ai nn.1224/1301 denuncia di successione n. 12 volume 14 trascritta il 19/11/1965 ai nn. 22052/2342.

Descrizione appezzamento di terreno di cui al punto C

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appezzamento di terreno sito in comune di Agrigento- c/da Valle di Lupo .

Il bene in oggetto è un appezzamento di terreno esteso mq. 14.820. Coltivato a vigneto con giacitura sud nord a leggera pendenza verso nord e a forte pendenza per un piccolo tratto vicino al vallone .

Identificato in catasto :

- intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXX C.F.XXXXXX
- foglio 188 mappale 166, qualità classe U, superficie ha 1 are 48 ca 20, reddito dominicale ed agrario non definito
- Note:confinante con reggia trazzera,particella n.167,particella 172, particella n. 165,si allega visura e planimetria per accertamento confini (vedi All. N. 2 e All. N.7).

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :

7.1. Criterio di stima

Sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", lo stesso che nella medesima zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione del bene , è quello del più probabile valore di mercato. Il metodo applicato è quello del confronto,esplicito attraverso due fasi:

- individuazione di prezzi compravendita di beni analoghi.
- Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per potere applicare questo metodo di stima,ho eseguito una serie di accertamenti circa compravendita di immobili simili a quello oggetto della presente stima per caratteristiche posizionali estrinseche(facilità di accesso, salubrità della zona ecc.) , inoltre ho richiesto i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente. I valori accertati li ho riferiti all'unità di

consistenza. Da ciò ho potuto costruire una serie di prezzi unitari, dove ho collocato il bene di cui trattasi.

7.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Agrigento, ufficio tecnico del comune di Agrigento, Agenzia immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento.

7.3. Valutazione delle superficie - Immobile C/da Valle di Lupo-Agrigento

Superficie	14.820
Superficie commerciale	14.820
Valore al mq	1,40

Valore totale dell'immobile 20.748,00

8.4 Adeguamenti e correzione 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 :

€. 3.071,70

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

nessuno

nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale

€. 200

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€. 17.476,30

Agrigento 16 settembre 2008

Il Perito
Ing. Giovanni Tedesco