

---

**TRIBUNALE di AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000194/09**

Giudice Dr.

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO 002**

( immobile al fg 31 p.lla 201 sub 77 ex sub 21 )

Contiene
<b>1. Premessa</b>
<b>2. Relazione di stima</b>
<b>3. Allegato TECNICO</b>
- calcoli estimativi
- rilievo planimetrico
- rilievo fotografico
- certificazione catastale
- copia titoli di proprietà
- copia concessione edilizia

***Nb.: gli originali della documentazione si trovano in seno all'allegato di segreteria***

*Tecnico incaricato: Arch.*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N.*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N.*

con studio in

---

## PREMESSO

- che l'ill.ma sig. Giudice Esecutore Dott.sa \_\_\_\_\_ all'udienza del 18/06/2010, nominava C.T.U. nell' esecuzione indicata in epigrafe, il sottoscritto arch. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ con studio professionale alla \_\_\_\_\_ e-mail.: \_\_\_\_\_ iscritto all'albo degli ARCHITETTI al n. \_\_\_\_\_ della Provincia di AGRIGENTO, e nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Agrigento al n. \_\_\_\_\_ ;

- che nell'udienza del 10/10/2010, il sottoscritto in qualità di esperto, prestava giuramento di rito, e gli veniva dato incarico di redigere relazione scritta ad evasione del **quesito ALLEGATO AL FASCICOLO di CAUSA.**

- che il G. Es. ha fissato l'udienza di rinvio al 11/03/2011, pertanto la consegna dell'elaborato tecnico doveva avvenire 10 gg. prima dell'udienza di rinvio.

- che **sono stati esaminati dal sottoscritto tutti gli atti del procedimento**, in particolare l'atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Avv.

- che il bene immobile in trattazione, oggetto del pignoramento eseguito dall'avv. \_\_\_\_\_ per conto della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO, si trovano nel Comune di RACALMUTO in via Filippo VILLA, n. 23 già in catasto al **fg. 31 part. 201 sub 21 e attualmente al fg 31 p.lla 201 sub 77 a seguito di variazione catastale;**

- che **sono state eseguite altresì tutte le necessarie verifiche tecniche**, presso l'UTE di AGRIGENTO e l'UTC di RACALMUTO;

- che a seguito delle operazioni di rito e della **verifica della documentazione prodotta dalla parte procedente ai sensi dell'ex art. 567 C.P.C. il CTU AVENDOLA RITENUTA IDONEA**, ad eccezione per l'immobile in catasto al **fg 32 p.lla 4266 sub 11 non ritenuto pignorabile come da comunicazione motivata alla cancelleria**, procedeva a rendere noto all'esecutato dell'incarico conferitogli dal G. alle Es;

## TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

Il sottoscritto non ottenendo alcuna risposta ai fini riconciliativi in tempi brevi, **procedeva a dare seguito all'inizio delle operazioni peritali dopo aver comunicato alle parti in causa la data del sopralluogo.**

**L'ispezione generale finale** sia esternamente che internamente con l'acquisizione della relativa documentazione fotografica, **è stata eseguita non nel giorno previsto da calendario, (causa indisponibilità dell'esecutato) ma è stata rinviata al seguente giorno: 28/12/2010** alle ore 13.45 ed di cui SI ALLEGA VERBALE.

## IN CONCLUSIONE

- IN DATA 26/02/2011 È STATA TRASMESSA ALLE PARTI DEBITRICI E CREDITRICI COPIA CONFORME ALLA RELAZIONE DI STIMA E RELATIVI ALLEGATI TECNICI a mezzo posta elettronica certificata e RACCOMANDATA 1;

- IN DATA 28/01/2011 È STATA DEPOSITATA presso la cancelleria del Tribunale di Agrigento Es Imm QUANTO PREVISTO DEL SU CITATO VERBALE DI GIURAMENTO ad eccezione della certificazione energetica (ACE), in quanto la tipologia edilizia in oggetto di stima non è soggetta agli obblighi di legge del DPR 412/93 e successive modifiche ed integrazioni;

**Beni in Racalmuto (Agrigento) Via Filippo Villa, 23  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Racalmuto (Agrigento) Via Filippo Villa, 23.

Composto da un locale unico posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **149,05**

*Identificato al catasto fabbricati:* partita 1002085 intestata a \_\_\_\_\_, nato a Racalmuto il \_\_\_\_\_ foglio 31 mappale 201 subalterno 77, categoria C/2, classe 5, composto da vani 136 mq, posto al piano T, - rendita: € 182,62.

*Coerenze:* a Nord con corte comune, a est con Bene Comune Non Censibile, a Sud con via F. Villa, a Ovest con Bene Comune Non Censibile

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), verde attrezzato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (0.72), superstrada (4.38).

**3. STATO DI POSSESSO:**

**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 POPOLARE SANT'ANGELO, contro \_\_\_\_\_ nato a Racalmuto il \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_**

**non datore di Ipoteca**, a firma di Notar \_\_\_\_\_ da Racalmuto in data 21/12/2005 ai nn. 115192/24237 in data 29/12/2005 ai nn. 34083/9492  
importo ipoteca: € 800.000,00  
importo capitale: € 400.000,00

*Riferito limitatamente a:* ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO, contro** **nato a Racalmuto il** **e contro** **con sede a Racalmuto, quest'ultima in qualità di debitore non datore di Ipoteca**, a firma di Notar da Racalmuto in data 21/12/2005 ai nn. 115193/24238 in data 29/12/2005 ai nn. 34084/9493  
importo ipoteca: € 160.000,00  
importo capitale: € 80.000,00  
*Riferito limitatamente a:* ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di **INTESA SAN PAOLO S.p.A, contro** **nato a Racalmuto il**, a firma di Tribunale di Torino in data 13/10/2008 ai nn. 10749/2008 in data 31/10/2008 ai nn. 28751/5521  
importo ipoteca: € 1.350.000,00  
importo capitale: € 969.164,60  
*Riferito limitatamente a:* ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE, contro** **nato a Racalmuto il** **e contro** **nato ad Agrigento il**, a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 03/03/2009 ai nn. 125/2009 in data 20/04/2009 ai nn. 10095/1037  
importo ipoteca: € 90.000,00  
importo capitale: € 64.382,61  
*Riferito limitatamente a:* ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **MERCANTILE LEASING S.p.A., contro** **nato a Racalmuto il**, a firma di Tribunale di Firenze in data 29/04/2009 ai nn. 3283/2009 in data 24/06/2009 ai nn. 16236/2131  
importo ipoteca: € 151.000,00  
importo capitale: € 112.470,82  
*Riferito limitatamente a:* ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO, contro** **nato a Racalmuto il**, **contro** **nato ad Agrigento il** **e** **nato ad Agrigento il**, a firma di Tribunale di Agrigento in data 15/05/2009 ai nn. 89/2009 in data 28/05/2009 ai nn. 13796/1473  
importo ipoteca: € 320.000,00  
importo capitale: € 163.197,39  
*Riferito limitatamente a:* ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

---

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A, contro** . e contro

nato a Racalmuto il , a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/10/2009 ai nn. 1150/2009 in data 14/10/2009 ai nn. 26191/3679

importo ipoteca: € 350.000,00

importo capitale: € 229.800,34

Riferito limitatamente a: ipoteca gravante sull'immobile oggetto di stima e su altri immobili in seno a procedura esecutiva

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Procedura esecutiva a favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO contro nato a Racalmuto il

, nato ad Agrigento il e  
, nato ad Agrigento il a firma di Tribunale di AGRIGENTO in data 07/08/2009 ai nn. 1492/2009 trascritto a Agrigento in data 08/10/2009 ai nn. 25512/19925

**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:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA IDENTIFICATA AL SUB 21 IN DUE DISTINTE UNITA' EDILIZIE regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47)

sanzione amministrativa: € 516,00

Oneri totali: € 516,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: MANCATO FRAZIONAMENTO CATASTALE. Variazione catastale già effettuata dal CTU a seguito di autorizzazione da parte del G. alle Es.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 100,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

nato a Racalmuto il proprietario dal 18/11/1983 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Canicattì in data 18/11/1983 ai nn. 270/145 trascritto a Agrigento in data 31/07/1987 ai nn. 13680/12084

Riferito limitatamente a: riferito ad 1/2 del immobile identificato in catasto al fg 32 p.lla 4266 sub 1 in morte di

nato a Racalmuto il proprietario dal 29/09/2003 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Canicattì in data 29/09/2003 ai nn. 204/165 trascritto a Agrigento in data 12/11/2004 ai nn. 28618/21925 successione successivamente ritrascritta il 16/08/2007 ai nn° 22559/14756

Riferito limitatamente a: riferito ad 1/2 del immobile identificato in catasto al fg 32 p.lla 4266 sub 1 in morte di

**6.2 Precedenti proprietari:**

nata a Racalmuto il proprietario da data antecedente il ventennio al 29/09/2003 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Canicatti in data 18/11/1983 ai nn. 270/145 trascritto a Agrigento in data 31/07/1987 ai nn. 13680/12084

*Riferito limitatamente a:* riferito ad 1/2 del immobile identificato in catasto al fg 32 p.lla 4266 sub 1 in morte di

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 83/82** per lavori di sanatoria intestata a . Concessione Edilizia presentata in data 09/06/1982- n. prot. 4682 rilasciata in data 25/06/1982

Descrizione <b>magazzino</b> di cui al punto <b>B</b>
---

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Racalmuto (Agrigento) Via Filippo Villa, 23.

Composto da un locale unico posto al piano TERRA sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **149,05**

*Identificato al catasto fabbricati:* partita 1002085 intestata a , nato a Racalmuto il foglio 31 mappale 201 subalterno 77, categoria C/2, classe 5, composto da vani 136 mq, posto al piano T, - rendita: € 182,62.

*Coerenze:* a Nord con corte comune, a est con Bene Comune Non Censibile, a Sud con via F. Villa, a Ovest con Bene Comune Non Censibile

L'edificio è stato costruito nel 1980, ristrutturato nel NON DI RECENTE

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 23, ha un'altezza interna di circa 3.10 ml.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	Sup. reale lorda	149,05	1,00	149,05
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>149,05</b>		<b>149,05</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Plafoni:* materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

**Accessori: NESSUNO**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Gli immobili verranno valutati a prezzo di mercato, con l'attribuzione agli stessi del più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione di compravendita. La stima verrà eseguita utilizzando i parametri unitari più diffusi, vale a dire, nella fattispecie, il mq di superficie utile per i fabbricati.

La stima viene effettuata tenendo conto della localizzazione e della dimensione degli immobili, della destinazione dell'area, dei vincoli, dell'accessibilità, della presenza di servizi pubblici nelle vicinanze, dello stato di conservazione delle opere, degli impianti di servizio presenti, delle eventuali spese connesse con la regolarizzazione edilizia di eventuali opere abusive presenti, se sanabili, e con ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi previsti dalla normativa vigente.

Tenuto conto che lo scopo della stima si ritiene giusto applicare, sia per la natura dell'immobile che per la natura e la scarsa quantità dei dati reperiti sul mercato, un procedimento estimativo di natura analitica, nello specifico:

**Si è optato per un metodo comparativo INDIRETTO PARAMETRICO**, che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza dei valori unitari medi di beni simili a quello oggetto di stima e la successiva ponderazione di tali valori in funzione alle caratteristiche specifiche dell'immobile; (n.b.: per maggiori dettagli si rinvia ai calcoli estimativi in allegato)

**I prezzi medi rilevati in zona** per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello di cui si tratta, si possono stimare in media tra 600.00 Euro/mq ed 900.00 Euro/mq;

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di RACALMUTO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: RACALMUTO, Operatori immobiliari operanti nel settore del distretto di RACALMUTO.

**8.3. Valutazione corpi****B. magazzino**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1,17

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
MAGAZZINO	149,05	€ 874,57	€ 130.354,66
- Valore corpo:			<b>€ 130.354,66</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 130.354,66</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 130.354,66</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>B</b>	<b>magazzino</b>	149,05	€ 130.354,66	<b>€ 130.354,66</b>

**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:

**€ 19.553,20**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 566,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: L'IMMOBILE NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE dato che visti forma e taglio dell'immobile, un possibile frazionamento renderebbe pregiudizio all'igiene dell'immobile pregiudicandone di fatto l'originario valore economico ed il pieno il godimento del cespite frazionato

**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:

**€ 110.801,46**

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:

**€ 110.235,46**

Relazione lotto 002 creata in data 24/02/2011  
Codice documento: E002-09-000194-002

il perito  
Arch.