

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

Monte dei Paschi di Siena Gestione Crediti Banca S.p.A.

N. Gen. Rep. **000139/08**

Giudice **Dr. C.Terme**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. XXXX

iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1066

iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento

C.F. LCTGCM73R03G273Z

con studio in Casteltermeni (Agrigento) via g. la pira, 26

telefono: 0922917773

cellulare: 3383778976

fax: 0922917773

email: arch.gxxxxxxxxx@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Esecuzione Forzata N.000139/08

promossa da: Monte dei Paschi di Siena Gestione Crediti Banca S.p.A.

Giudice Dr. C.Terme

Perito: Arch. XXXX

2 di 7

Beni in Racalmuto (Agrigento) c.da Santa Marta

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Racalmuto (Agrigento) c.da Santa Marta.

Composto da Appartamento con superficie commerciale di mq 100,61, composto da n. 2 camere da letto, cucina abitabile, salotto-pranzo, n. 2 servizi igienici e n° 4 balconi. posto al piano 1° - scala C sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **112,97**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXX nato [REDACTED]

[REDACTED] foglio 31 mappale 844 subalterno 50, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 114, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 326,66.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Racalmuto (Agrigento) c.da Santa Marta.

Composto da n. 1 Box singolo posto al piano Terra scala C sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18,88**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXX, nato [REDACTED]

[REDACTED] foglio 31 mappale 844 subalterno 42, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 22, composto da vani 18 mq. posto al piano T, - rendita: Euro 61,36.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a media densità abitativa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXX, nato [REDACTED] e XXXX, nata in [REDACTED] 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 Frazionamento in quote del Mutuo trascritto il 25/10/2003 ai nn. 20558/789 a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.**, contro [REDACTED]

a firma di Nipote Maria Notaio in Favara in data 26/01/2000 ai nn. 24650 iscritto a Agrigento in data 10/05/2000 ai nn. 7544/685

importo ipoteca: € 61974,82

importo capitale: € 30987,41

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Frazionamento in quote di Mutuo trascritto il 25/10/2003 ai nn. 20560/791 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro** [REDACTED] a firma di Nipote Maria Notaio in Favara in data 26/01/2000 ai nn. 24651 iscritto a Agrigento in data 10/05/2000 ai nn. 7545/686
importo ipoteca: €. 32715,55
importo capitale: €. 16357,77
Esecuzione Forzata N.000139/08
promossa da: Monte dei Paschi di Siena Gestione Crediti Banca S.p.A.
Giudice Dr. C.Terminè
Perito: Arch. XXXX
3 di 7

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Frazionamento in quote di mutuo trascritto il 29/10/2003 ai nn. 20758/798 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro** [REDACTED] a firma di Nipote Maria Notaio in Favara in data 31/08/2001 ai nn. 27793 iscritto a Agrigento in data 05/09/2001 ai nn. 14951/1055
importo ipoteca: €. 47851,71
importo capitale: €. 23925,85
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **LATTE SOLE S.P.A. (GIÀ GALA ITALIA S.P.A) CON SEDE IN COLLECCHIO, contro XXXX**, a firma di Giudice di Pace di Catania in data 28/04/2004 ai nn. 1432 in data 05/04/2007 ai nn. 9185/2070
importo ipoteca: €. 1496,05
importo capitale: €. 513,84

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] firma di Ufficiale Giudiziario con sede in Canicatti in data 12/05/2008 ai nn. 259/2008 trascritto a Agrigento in data 26/05/2008 ai nn. 13373/9547

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: € **450,00**

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:

XXXX, nato a [REDACTED]
XXXX, nata a [REDACTED] proprietari dal 13/02/2009 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di Nipote Maria Notaio in Favara in data 17/02/2004 ai nn. 32097 trascritto a Agrigento in data 08/03/2004 ai nn. 5370/4293

6.2 Precedenti proprietari:

La [REDACTED] proprietario dal 10/12/1992 al 17/02/2004 in forza di convenzione a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 10/12/1992 trascritto a Agrigento in data 07/01/1993 ai nn. 295/256.

La [REDACTED] proprietario dal 07/06/1991 al 10/12/1992 in forza di convenzione a firma di Notaio Sergio Tripodo in data 07/06/1991 trascritto a Agrigento in data 08/07/1991 ai nn. 12698/11329.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 197 rilasciata dal Sindaco del Comune di Racalmuto per lavori di costruzione di n. 26 alloggi sociali. Concessione Edilizia presentata in data 03/10/1990 rilasciata in data 30/12/1990- n. prot. 197.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Racalmuto (Agrigento) c.da Santa Marta.

Composto da Appartamento con superficie commerciale di mq 100,61, composto da n. 2 camere da letto, cucina abitabile, salotto-pranzo, n. 2 servizi igienici e n° 4 balconi. posto al piano 1° - scala C sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **112,97**.

Esecuzione Forzata N.000139/08

promossa da: Monte dei Paschi di Siena Gestione Crediti Banca S.p.A.

Giudice Dr. C.Termine

Perito: Arch. XXXX

4 di 7

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXX nato [REDACTED]
foglio 31 mappale 844 subalterno 50, categoria A/2, classe 7, superficie catastale 114, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 326,66.

L'edificio è stato costruito nel 2002.

L'unità immobiliare è identificata con il numero s.n. di interno, ha un'altezza interna di circa mt 2,75.

Bene personale in regime di comunione legale di beni con XXXX nata [REDACTED]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Ass. n. 85/80 l'immobile è identificato nella zona C3.

Norme tecniche ed indici: Indice di densità fondiaria: 0,3 mc/mq;

Indice di densità territoriale: 0,61 mc/mq;

Lotto minimo: mq 1500,00;

**Destinazione Parametro Valore
reale/potenziale Coefficiente Valore
equivalente**

Letto 1 Sup. reale netta 18,32 1,00 18,32

Letto 2 Sup. reale netta 16,02 1,00 16,02

Salotto-Pranzo Sup. reale netta 30,79 1,00 30,79

Cucina Sup. reale netta 16,45 1,00 16,45

Bagno 1 Sup. reale netta 4,92 1,00 4,92

Bagno 2 Sup. reale netta 5,89 1,00 5,89

Corridoio Sup. reale netta 2,92 1,00 2,92

Balconi Sup. reale netta 17,66 0,30 5,30

Sup. reale netta 112,97 100,61

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

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

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

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

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Esecuzione Forzata N.000139/08

promossa da: Monte dei Paschi di Siena Gestione Crediti Banca S.p.A.

Giudice Dr. C.Termine

Perito: Arch. XXXX

5 di 7

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Accessori:

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Racalmuto (Agrigento) c.da Santa Marta.

Composto da n. 1 Box singolo posto al piano Terra scala C, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18,88**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXX, nato [REDACTED] foglio 31 mappale 844 subalterno 42, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 22, composto da vani 18 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 61,36.

L'edificio è stato costruito nel 2002.

L'unità immobiliare è identificata con il numero s.n. di interno, ha un'altezza interna di circa mt 2,70.

Bene personale in regime di comunione legale di beni con XXXX nata a [REDACTED]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Ass. n. 85/80 l'immobile è identificato nella zona C3.

Norme tecniche ed indici: Indice di densità fondiaria: 0,3 mc/mq;

Indice di densità territoriale: 0,61 mc/mq;

Lotto minimo: mq 1500,00;

Destinazione Parametro Valore reale/potenziale Coefficiente Valore equivalente

Box - Autorimessa Sup. reale netta 18,88 1,00 18,88

Sup. reale netta 18,88 18,88

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

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

Componenti edilizie e costruttive:

Esecuzione Forzata N.000139/08

promossa da: Monte dei Paschi di Siena Gestione Crediti Banca S.p.A.

Giudice Dr. C.Termini

Perito: Arch. XXXX

6 di 7

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: vasistas, materiale: ferro, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In considerazione dell'assenza di rendite accertate e, quindi, vista l'impossibilità di adottare la stima a capitalizzazione del reddito medio netto annuo, per il lotto in considerazione, si è adottata solo la stima sintetica comparativa per valori tipici sfruttando le fonti sotto elencate.

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.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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

Letto 1 18,32 € 510,00 € 9.343,20

Letto 2 16,02 € 510,00 € 8.170,20

Salotto-Pranzo 30,79 € 510,00 € 15.702,90

Cucina 16,45 € 510,00 € 8.389,50

Bagno 1 4,92 € 510,00 € 2.509,20

Bagno 2 5,89 € 510,00 € 3.003,90

Corridoio 2,92 € 510,00 € 1.489,20

Balconi 5,30 € 510,00 € 2.701,98

100,61 € 51.310,08

- Valore corpo: **€ 51.310,08**

- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: **€ 51.310,08**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 51.310,08**

B. box singolo

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

Box - Autorimessa 18,88 € 400,00 € 7.552,00

- Valore corpo: **€ 7.552,00**

- Valore accessori: **€ 0,00**

Esecuzione Forzata N.000139/08

promossa da: Monte dei Paschi di Siena Gestione Crediti Banca S.p.A.

Giudice Dr. C.Terminè

Perito: Arch. XXXX

7 di 7

- Valore complessivo intero: **€ 7.552,00**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 7.552,00**

Riepilogo:

ID Immobile Superficie

lorda

Valore intero medio

ponderale Valore diritto e quota

A appartamento 112,97 € 51.310,08 € 51.310,08

B box singolo 18,88 € 7.552,00 € 7.552,00

€ 58.862,08 € 58.862,08

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: **€ 8.829,31**

- Incremento monetario: Arrotondamento **€ 17,23**

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: **€ 50.050,00**

Relazione lotto 002 creata in data 11/03/2009

Codice documento: E002-08-000139-002

il perito

Arch. XXXX