
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 254/13 R.G.E.

promossa da

BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

nei confronti di

XXXX XXXXXXXX

Giudice: Dr. D. SPANO'

Creditore procedente: Avv. ANTONIETTA PECORARO

PERIZIA

LOTTO 1

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

Iscritto all'ordine degli Architetti della provincia

di Agrigento al n°652 dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 – 3397277518

e-mail: giovanna.casalicchio@alice.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.254/13

promossa da BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA nei confronti di XXXX XXXXXXXX

Giudice: Dr. DOMENICA SPANO'

Creditore procedente: Avv. ANTONIETTA PECORARO

Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in CASTROFILIPPO -AG-
Via Petrarca n.17
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. FABBRICATO UNIFAMILIARE PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO, SITO IN VIA PETRARCA N.17, NEL COMUNE DI CASTROFILIPPO, PROVINCIA DI AG

in ragione di:

-Piena Proprietà di

XXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX

Il fabbricato in oggetto è composto da un piano terra, da un primo e da un secondo piano tutti ad uso residenziale, con copertura a falda spiovente la cui struttura è in legno e manto di tegole. L'edificio ha una forma planimetrica quadrangolare, di cui tre lati risultano contigui ai fabbricati adiacenti, mentre il solo lato libero prospetta sulla via Petrarca, dove si trova l'ingresso. Un vano scala laterale, ad una rampa senza ascensore, serve i vari piani, costituiti ciascuno da un solo vano. L'edificio oggetto dell'esecuzione ha una superficie commerciale complessiva di mq.87 e una superficie utile residenziale di mq 66,00.

Identificati in catasto:

FABBRICATO

foglio 9 del comune di Castrofilippo,

part.lla 2096 cat. A/4 classe 3, cons. 3 ,5 vani rendita €135,57

Via Petrarca n. 17 piano T-1°-2°

registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale

intestata a:

XXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX per la proprietà di 1000/1000

Coerenze:

Il fabbricato risulta libero solo sul lato est che prospetta sulla via Petrarca.

A nord confina con il fabbricato della stessa proprietà, e oggetto di esecuzione di cui al lotto2, mentre a sud confina con fabbricato di proprietà Mancuso.

Note:

L'intestazione catastale dell'immobile risultava parziale, pari ai 2/3 per XXXX XXXXXXXX, pertanto il c.t.u. ha provveduto ad effettuarne la correzione mediante presentazione della domanda di voltura per la rimanente quota di 1/3 della successione in morte a XXXX XXXXXXXX, madre dell'esecutata, apertasi il 18/02/1995, n. rep. 53/160 ufficio registro di Canicattì del 22/01/1999, trascritta alla CC.RR.II. di Agrigento il 21/06/2007 ai nn. 17330/11226.

Detta domanda di voltura è stata registrata dall'ufficio del territorio di Agrigento in data 22/10/2014.

Il numero civico esatto del fabbricato è 17 anziché 11. La correzione catastale è stata effettuata con procedura docfa per variazione toponomastica giusta autorizzazione del G.E.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona semicentrale

Caratteristiche zone limitrofe: zone periferiche del paese

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

La signora XXXX XXXXXXXX, in qualità di proprietaria, possiede il fabbricato di cui in oggetto

Allo stato attuale l'appartamento risulta disabitato da molti anni.

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. Vincoli: 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:

1) Ipoteca legale iscritta il 10/12/2005 ai n.32379/8986 a favore della Montepaschi Serit S.P.A. in forza di atto pubblico amministrativo del 22/11/2005 contro l'esecutata XXXX XXXXXXXX, che grava sulla quota pari ai due terzi indivisi del cespite suddetto e su altri beni oggetto di esecuzione.

2) Ipoteca giudiziale iscritta il 18/06/2012 ai n.12833/845 a favore della BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO di Canicattì e contro l'esecutata XXXX XXXXXXXX, per € 30.000,00 nascente da decreto ingiuntivo del 10/05/2012, che grava sul cespite suddetto e su altri beni oggetto di esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

1) Atto di pignoramento immobiliare del 19/06/2002 rep.n.158 trascritto il 02/07/2002 ai nn.11961/10572 a favore della BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO di Canicattì contro XXXX XXXXXXXX che grava sulla quota pari ai due terzi indivisi del PT-!° del cespite suddetto e su altri beni oggetto di esecuzione.

2) Atto di pignoramento immobiliare del 28/02/2004 rep.n.75 trascritto il 16/03/2004 ai nn.6237/4887a favore della BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO di Canicattì contro XXXX XXXXXXXX che grava sulla quota pari ai due terzi indivisi del cespite suddetto e su altri beni oggetto di esecuzione.

3) Atto di pignoramento immobiliare del 15/11/2005 rep.n.2053 trascritto il 13/12/2005 ai nn.32701/21352 favore della BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO di Canicattì contro XXXX XXXXXXXX che grava sul cespite suddetto e su altri beni oggetto di esecuzione.

4) Atto di pignoramento immobiliare del 04/11/2013 rep.n.6144 trascritto il 04/12/2013 ai nn.21646/17925 favore della BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO di Canicattì contro XXXX XXXXXXXX che grava sul cespite suddetto e su altri beni oggetto di esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per il fabbricato in oggetto il comune di Castrofilippo il 25/08/1973 ha rilasciato alla signora XXXX XXXXXXXX il Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili n°21 relativo alla costruzione di un piano primo su un piano terra

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune e ne ha ritirato copia. (v. allegato)

Riguardo alla sopraelevazione sita al secondo piano non risulta alcuna concessione, e avendo il c.t.u. presentato espressa richiesta in merito, l'ufficio tecnico del comune di Castrofilippo ha specificato nelle determinazioni dell'1/10/2014 prot.6629 (v. allegato) che tale abuso può rientrare nei termini di sanatoria ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85.

Avendo effettuato il calcolo del doppio degli oneri di urbanizzazione pari a €1.299,84 e del costo di costruzione pari ad € 591,98, nonché una sanzione amministrativa di €500 e le spese fisse per diritti e trascrizione pari a €584,18, l'importo da versare al fine del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 relativa al piano secondo del fabbricato ammonta ad oggi ad un totale di circa €2.976,00.

4.3.2. Conformità catastale: l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione del piano terra, dove sulla parete del vano scala risulta di fatto aperto un vano porta che immette nel piano terra dell'unità immobiliare di cui al lotto 2 della presente perizia, realizzato successivamente per renderne possibile una comunicazione interna dei due fabbricati appartenenti alla stessa proprietà. Poiché trattasi di due unità immobiliari adiacenti, distinte catastalmente con ingressi autonomi e separatamente vendibili, ai fini della vendita di ciascun lotto e ai fini della regolarità catastale si terrà in considerazione un ripristino con la chiusura del vano porta, il cui importo delle opere sarà decurtato dalla stima al 50% per ciascuno dei due lotti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

L'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica (APE)** pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

XXXX XXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero fabbricato, la quota pari ai 2/3 giusto atto di donazione rogato dal notaio Vincenzo Lentini repertorio n. 49723 del 23/01/1999, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 4/02/1999 ai nn. 1893/1714 da potere del padre XXXX XXXXXXXX e dal fratello XXXX XXXXXXXX, la rimanente quota di 1/3 per successione in morte a XXXX XXXXXXXX, madre dell'esecutata, apertasi il 18/02/1995, n. rep. 53/160 ufficio registro di Canicattì, trascritta alla CC.RR.II. di Agrigento il 21/06/2007 ai nn. 17330/11226.

6.2 Precedenti proprietari

XXXX XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX, proprietari ciascuno della quota indivisa di 1/3 per successione in morte a XXXX XXXXXXXX, apertasi il 18/02/1995, n. rep. 53/160 ufficio registro di Canicattì del 22/01/1999, trascritta alla CC.RR.II. di Agrigento il 21/06/2007 ai nn.17330/11226.

A XXXX XXXXXXXX il piano terra del fabbricato in oggetto con area libera sovrastante

era pervenuto giusto atto rogato dal notaio Giorgio Zalapì del 28/07/1966, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 5/08/1966 ai nn.13592/12483.

Descrizione del fabbricato costituito da piano terra, primo e secondo di cui al punto A

Il fabbricato è formato da tre piani fuori terra costituiti ciascuno da un solo vano la cui un'altezza utile interna è di ml.2,80.

Il piano terra è composto da un unico vano di mq 21,50 adibito a cucina- pranzo, un bagno situato nel sottoscala per mq 3,80, che risulta molto angusto in quanto l'altezza minima è cm70 per una superficie utile abitabile ridotta a mq.1,50. Il vano cucina ha un'apertura di accesso sulla via Petrarca e una porta laterale comunicante con il vano scala di mq.5,60.

Il primo piano è composto da un unico vano di mq 21,50 adibito a soggiorno, che si affaccia mediante un balcone di mq 6,00 sulla via Petrarca. Una porta laterale comunica con la rampa di scala che conduce al secondo ed ultimo piano.

Il piano secondo da un unico vano di mq 21,50 adibito a camera da letto che si affaccia mediante un balcone di mq 6,00 sulla via Petrarca. Una porta laterale comunica con la rampa di scala che conduce al sottotetto.

Superficie utile interna mq 66,00

Superficie lorda mq 78,00

Superficie utile non residenziale mq 17,60

Totale superficie commerciale mq78+mq 17,60x0,50= mq 87,00

Caratteristiche descrittive del fabbricato

<i>Struttura</i>	<i>materiale:</i> muratura portante in conci di tufo	<i>condizioni:</i> buone.
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> porte in legno tamburato	<i>condizioni:</i> discrete
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> infisso in legno verniciato con persiana al P.T., alluminio zincato verniciato e avvolgibili in plastica per altri piani	<i>condizioni:</i> scarse
<i>Intonaco interno</i>	<i>materiale:</i> gesso e carta da parati	<i>condizioni:</i> pessime.
<i>Intonaco esterno</i>	al grezzo solo traversato cementizio	<i>condizioni:</i> discrete
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> ceramica	<i>condizioni:</i> discrete
<i>Pavim. balconi</i>	rivestimento bagno con piastrelle in ceramica <i>materiale:</i> ceramica e soglie in marmo,	<i>condizioni:</i> discrete
<i>Impianto termico</i>	presenza di singoli radiatori elettrici collocati a parete non più funzionanti	
<i>Impianto elettrico</i>	funzionante ma non adeguato alle norme di legge.	
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da contenitori di accumulo collocati nel sottotetto.	

Vano Scala

:materiale: struttura in muratura e ferro, condizioni: sufficiente

rifiniture: alzate e pedate in marmo condizioni: discrete

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Castrofilippo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Canicattì e di Castrofilippo.

8.3. Valutazioni delle superfici

Considerate la mancanza dell'intonaco di rifinitura del fabbricato e le rifiniture di modesto pregio del fabbricato, nonché la disposizione a più piani di vani di modeste superfici, si può dedurre che il grado di appetibilità dell'unità immobiliare risulta basso. Ciò malgrado bisogna tenere conto di un aspetto importante ai fini della vendita che l'immobile si trova in una zona semicentrale a pochi metri dalla piazza del paese. Pertanto considerando i prezzi di immobili simili, il valore del fabbricato può essere intorno ad €350 al mq.

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. fabbricato p.T-1°-2°	mq 87	€30.450,00	€30.450,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per i costi relativi alle opere murarie da effettuare al piano terra per chiusura vano porta, costi computati al 50% per ciascun lotto

€ 150,00

Adeguamento impianto elettrico

€ 1.000,00

Oneri per condono edilizio art.13 L.47/85

€ 2.976,00

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

ipoteche giudiziali e legali

2 x €168,00= € 336,00

pignoramenti

4 x €262,00= €1.048,00

€ 1.384,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:

€24.940,00

Agrigento li 18 novembre 2014

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio