
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 3

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

**Beni in CASTROFILIPPO -AG-
Contrada Fontana Pazza snc
Lotto 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. VILLETTA PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTA DA PIANO TERRA E PRIMO CON CORTE DI PERTINENZA DI CIRCA MQ 900, SITA IN C/DA FONTANA PAZZA, NEL COMUNE DI CASTROFILIPPO -AG-**
- B. MAGAZZINO COSTITUITO DA UN PIANO TERRA DÌ MQ 71 SU STESSA CORTE DI PERTINENZA DI MQ.900, SITO IN C/DA FONTANA PAZZA, NEL COMUNE DI CASTROFILIPPO -AG-**
- C. APPEZZAMENTO DÌ TERRENO DI MQ 3.200 SITO IN C/DA FONTANA PAZZA NEL COMUNE DI CASTROFILIPPO -AG-**
in ragione di:
-Piena Proprietà di
XXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX

La villetta in oggetto è una casa unifamiliare composta da un piano terra e da un primo piano ad uso residenziale, realizzata in muratura portante con copertura a falde spioventi e manto di tegole. La costruzione ha una forma planimetrica rettangolare la cui superficie commerciale complessiva è di mq.152 e una superficie utile residenziale di mq 90,87. Libera su quattro lati, insiste su un lotto di terreno di mq 1.150 ed è sita sul confine nord-ovest del lotto, sulla strada vicinale di Fontana Pazza, strada in terra battuta, attraverso la quale si accede al lotto.

Vicino il confine sud si trova un'altra costruzione che costituisce **il magazzino** di pertinenza del suddetto fabbricato. La superficie commerciale del magazzino è di mq.82 e la superficie utile di mq 71. Il magazzino è realizzato in muratura portante con copertura a falde spioventi in legno e manto di tegole. La corte di pertinenza ai due fabbricati risulta recintata con recinzione di rete metallica sorretta da paletti di cemento ad eccezione del confine sud che risulta privo di recinzione in quanto confinante con **l'appezzamento di terreno** censito alla particella 784 della stessa proprietà e di cui al punto C del lotto in oggetto. Sulla strada vicinale trovasi un cancello d'ingresso carrabile in ferro per l'accesso al fondo.

Il terreno di cui al punto C si estende verso est per una superficie di mq 3.200 si presenta morfologicamente pianeggiante e risulta coltivato ad orto stagionale a pieno campo.

Identificati in catasto:

VILLETTA

foglio 8 del comune di Castrofilippo,
part.lla 785 sub 1-3 cat. A/7 classe 1, cons. 6 vani rendita €402,84
Contrada Fontana Pazza piano T-1°

MAGAZZINO

foglio 8 del comune di Castrofilippo
part.lla 785 sub 2 cat. C/2 classe 2, cons. 72 mq rendita €48,34
Contrada Fontana Pazza piano T

TERRENO

foglio 8 del comune di Castrofilippo

part.lla 784 seminativo classe 1, sup. are 32.00 Rd €22,31 Ra €4,96

registrati al Catasto Edilizio urbano con schede catastali

intestate a:

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

Coerenze:

Il fabbricato residenziale e il magazzino risultano rispettivamente liberi su tutti i lati, in particolare il lato nord dell'abitazione trovasi sul confine con la strada vicinale. Il lotto su cui insistono le suddette costruzioni confina ad ovest con proprietà Lo Brutto e a sud con proprietà della stessa XXXXX.

Il terreno di cui alla particella 784 confina a nord con stessa proprietà, a sud con proprietà Sedita e ad ovest con proprietà Lo Brutto.

Note:

Le particelle 784 e 785 derivano dal frazionamento dell'originaria particella 138 la cui superficie era di mq 4.350, in quanto la 785 è diventata corte di pertinenza al catasto urbano delle unità immobiliari costituite il 8/09/2001 come abitazione e magazzino.

Poiché di fatto il terreno di cui alla particella 784 non ha un accesso autonomo se non attraverso l'adiacente particella 785, se ne propone la vendita in un unico lotto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona agricola a 2 km dal paese

Caratteristiche zone limitrofe:

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

La signora XXXX XXXXXXXX, in qualità di proprietaria, possiede il fabbricato in cui abita con la sua famiglia, sia il magazzino che usa come deposito, sia l'appezzamento di terreno di cui cura la coltivazione.

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 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 sui cespiti suddetti 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 di 83/100 dei cespiti suddetti 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 di 83/100 dei cespiti suddetti 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 sulla quota di 83/100 dei cespiti suddetti 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 sui cespiti suddetti e su altri beni oggetto di esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Avendo il c.t.u. presentato espressa richiesta in merito alla regolarità edilizia dei cespiti oggetto di esecuzione, l'ufficio tecnico del comune di Castrolibero ha dichiarato nelle determinazioni dell'1/10/2014 prot.6629 (v. allegato) che non risulta agli atti l'esistenza di alcuna Concessione edilizia o istanza di Sanatoria per la villetta e per il magazzino in oggetto e che gli stessi fabbricati, censiti nell'anno 2001, ai sensi dell'art.40 legge 47/85 possono rientrare nei termini di sanatoria legge 326/2003. Avendo eseguito i rilievi metrici e fotografici, il c.t.u. ha calcolato ad oggi gli importi da versare al fine del rilascio della concessione in sanatoria. Per la villetta residenziale l'importo dell'oblazione è pari ad € 12.255,00, gli oneri di urbanizzazione € 582,00, gli oneri di costruzione € 1.524,66. Per il magazzino l'importo dell'oblazione è pari ad € 4.260,00, gli oneri di urbanizzazione € 26,64. Considerate le spese fisse per diritti e trascrizione pari a € 584,18 per ciascun immobile, si ha un totale di € 20.316,70.

Come da certificato di destinazione urbanistica (v.allegato) rilasciato dal Comune di Castrolibero l'1/10/2014, il terreno sito in contrada Fontana Pazza part.Illa 784 e il terreno dove insistono i fabbricati di cui alla part.Illa 785 ricadono, secondo le previsioni del vigente P.R.G., in zona "E" agricola con le seguenti prescrizioni:

Solo per le abitazioni rurali

- indice di densità fondiaria max pari a 0,03 mc/mq,
- distanza minima tra pareti finestrate o antistanti ml. 15,
- distanza minima dai confini ml. 7,50,
- distanza minima dalle strade secondo il D.M. dell'1/04/68,
- altezza massima di gronda ml 8,00,
- altezza massima assoluta ml 9,80,
- numero piani fuori terra n.2
- superficie minima dell'appezzamento mq.5000
- costruzioni accessorie consentite fino ad un max di mc 30

Solo per volumi connessi alla conduzione agricola

- indice di densità fondiaria max per i del fondo pari a 0,10 mc/mq,
- altezza massima di gronda ml 4,50,
- altezza massima assoluta ml 6,30,

4.3.2. *Conformità catastale:* gli immobili risultano conformi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

La villetta non è dotata 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 della villetta e del magazzino (punti A e B):
- la quota indivisa di 67/100, giusto atto di donazione (v.allegato) rogato dal notaio Maria Nipote repertorio n. 28180 del 10/09/2001, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 10/12/2001 ai nn. 20777/18441 da potere del padre XXXX XXXXXXXX e dal fratello XXXX XXXXXXXX.

-la quota rimanente di 33/100, per successione in morte della madre XXXX XXXXXXXX apertasi il 18/02/1995, denuncia di successione n.901 vol.162 dell'11/08/2001 presso l'Ufficio del Registro di Canicattì e trascritta alla CC.RR.II. di Agrigento il 21/06/2007 ai nn. 17332/11228.

XXXX XXXXXXXX per la piena proprietà del terreno (punto C):

- la quota indivisa di 83/100, per il succitato atto di donazione rogato dal notaio Maria Nipote repertorio n. 28180 del 10/09/2001, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 10/12/2001 ai nn. 20777/18441 da potere del padre XXXX XXXXXXXX e dal fratello XXXX XXXXXXXX.

-la quota rimanente di 17/100, dell'originaria particella 138 di are 43.50, da cui sono derivate le particelle 784 e 785, per successione in morte della madre XXXX XXXXXXXX apertasi il 18/02/1995, denuncia di successione n.769 vol.156 del 17/08/1995 presso l'Ufficio del Registro di Canicattì e trascritta alla CC.RR.II. di Agrigento il 21/06/2007 ai nn. 17333/11229.

6.2 Precedenti proprietari

A XXXX XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX, le quote rispettive di 33/100 ciascuno dei due fabbricati in oggetto erano pervenute per la suddetta successione in morte di XXXX XXXXXXXX apertasi il 18/02/1995, denuncia di successione n.901 vol.162 dell'11/08/2001 presso l'Ufficio del Registro di Canicattì e trascritta alla CC.RR.II. di Agrigento il 21/06/2007 ai nn. 17332/11228.

Riguardo il terreno (particella 784) la quota di 83/100 era così pervenuta:

la quota di 17/100 a XXXX XXXXXXXX e la quota 17/100 a XXXX XXXXXXXX per la maggiore estensione, in quanto riferita all'originaria particella 138 di are 43.50, per la suddetta successione in morte di XXXX XXXXXXXX apertasi il 18/02/1995, denuncia di successione n.901 vol.162 dell'11/08/2001 presso l'Ufficio del Registro di Canicattì e trascritta alla CC.RR.II. di Agrigento il 21/06/2007 ai nn. 17332/11228,

la quota di 50/100 a XXXX XXXXXXXX per aver acquistato l'intera particella insieme alla moglie XXXX XXXXXXXX con atto del 10/10/1973 rogato dal Notaio Giudice e trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento il 30/10/1973 ai nn. 19189/17252.

Descrizione della villetta residenziale costituita da piano terra e primo di cui al punto A

La villetta è formata da due piani fuori terra collegati tramite una rampa di scala sita all'esterno del fabbricato, sul prospetto sud.

Il piano terra, la cui un'altezza utile interna è di ml.2,80, è composto da una cucina- pranzo di mq 23,00, una camera di mq 13,65, un bagno di mq 3,85, e un ampio ripostiglio a cui si accede dall'esterno, per una superficie complessiva utile abitabile di mq.45,38. Il vano cucina si affaccia ad est su una veranda di mq 33,00. Sul prospetto nord trovasi una seconda veranda di mq 16,56.

Il primo piano è una mansarda, la cui un'altezza utile interna media è di ml.2,80, con altezza massima di ml 3,60 e minime di ml 2,40 e ml 2,70. E' composto da un vano di ingresso-soggiorno di mq 15,37, in adiacenza del quale trovasi due camere di mq 10,24 e mq 17,41, e un wc di mq. 2,47 per una superficie utile complessiva di mq 45,49. La camera che prospetta ad ovest si affaccia su un balcone di mq 3,24.

Piani T-1°

Superficie utile interna mq 90,87

Superficie lorda mq 125,60

Superficie utile non residenziale mq 52,80

Totale superficie commerciale mq 125,60+mq 52,80x0,50= mq 152,00

Caratteristiche descrittive della villetta

<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> alluminio zincato verniciato e avvolgibili in plastica, <i>condizioni:</i> discrete
<i>Intonaco interno</i>	<i>materiale:</i> gesso e idropittura <i>condizioni:</i> pessime, con evidenti distacchi dell'intonaco e presenza di muffa al piano terra.
<i>Intonaco esterno</i>	<i>materiale:</i> rivestimento con pietra a faccia vista <i>condizioni:</i> discrete
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> monocottura <i>condizioni:</i> discrete rivestimento bagno con piastrelle in ceramica
<i>Pavim. balconi</i>	<i>materiale:</i> monocottura e soglie in marmo, <i>condizioni:</i> discrete
<i>Impianto termico</i>	inesistente
<i>Impianto elettrico</i>	funzionante ma non adeguato alle norme di legge.
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato ad un pozzo .
<i>Vano Scala</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., <i>condizioni:</i> sufficiente <i>rifiniture:</i> alzate e pedate in marmo, ringhiera in alluminio <i>condizioni:</i> discrete

Descrizione del magazzino costituito da un piano terra di cui al punto B

Il magazzino si trova a circa 20 metri dal fabbricato residenziale.

E' una costruzione costituita da un solo vano con pianta rettangolare la cui superficie utile è di mq 71,00, realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo e copertura a due falde spioventi in legno. L'altezza utile interna è di ml.4,00 la minima e di ml 4,50 la massima in mezzera, in corrispondenza del colmo dei due spioventi. E' adibito a locale deposito ed ha un ampio ingresso carrabile dotato di portone in metallo a 4 ante.

Superficie utile non residenziale mq 71,00

Superficie commerciale mq 82,00

Caratteristiche descrittive del magazzino

<i>Struttura</i>	<i>materiale:</i> muratura portante in conci di tufo <i>condizioni:</i> buone.
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> portone in metallo verniciato <i>condizioni:</i> buone
<i>Intonaco interno</i>	<i>materiale:</i> solo strato di malta cementizia e calce <i>condizioni:</i> discrete.
<i>Intonaco esterno</i>	<i>materiale:</i> intonaco ai silicati ad eccezione del prospetto principale che rifinito con pietra da spacco a faccia vista <i>condizioni:</i> buone
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> battuto di cemento <i>condizioni:</i> discrete
<i>Impianto elettrico</i>	funzionante ma non adeguato alle norme di legge e realizzato con cavi a vista.

Pertinenze alla villetta e al magazzino:

A.1.Corte

Alla villetta e al magazzino si accede da uno spiazzale di ingresso delimitato da recinzione, un cancello carrabile in metallo non automatizzato ed ampie aiuole delimitate da bassi muretti, per una superficie complessiva di circa mq 900 oltre la superficie coperta dei due fabbricati.

*Caratteristiche
Descrittive*

Pavim. materiale: pietra da spacco *condizioni:* discrete

Descrizione dell'appezzamento di terreno di cui al punto C

Il terreno si estende complessivamente per una superficie catastale di mq 3.200, ed ha una forma regolare, quasi quadrangolare delle dimensioni medie di circa ml. 58x55. Ha un andamento morfologico quasi pianeggiante, gradualmente acclive verso sud, e risulta coltivato a orto stagionale. Il terreno in oggetto è un appezzamento intercluso a cui si accede dall'adiacente particella 785 della stessa proprietà, che confina con la strada vicinale e che costituisce la corte di pertinenza dei fabbricati di cui ai punti A e B della presente perizia.

Il terreno non è recintato, ma risulta collocato qualche paletto in ferro sui confini, i quali risultano anche visibili dalle diversità delle colture.

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

Considerato che gli immobili si trovano fuori dal centro abitato, considerate le caratteristiche di ogni singolo immobile quali le modeste rifiniture della villetta e lo stato di degrado dell'intonaco al piano terra, nonché la mancanza di una scala interna che colleghi il piano terra con il primo piano, si può dedurre che il grado di appetibilità risulta scarso. Ciò malgrado bisogna considerare un aspetto molto importante ai fini della vendita, e cioè che gli immobili sono siti in un paese come Castrofilippo le cui peculiarità per il proprio sviluppo economico sono principalmente le piccole attività agricole e di allevamento. In una zona agricola ricca di acqua, come lo sono i terreni di contrada Fontana Pazza, di certo risulterà appetibile l'immissione sul mercato di costruzioni a servizio dell'agricoltura, sedi ideali di una piccola azienda agricola. Ragion per cui si propone di associare in un'unica vendita il fabbricato residenziale e il magazzino di deposito con l'ampio spazio di pertinenza, nonché l'appezzamento di terreno di cui al punto C, per il quale una vendita separata ne sminuirebbe il valore.

Pertanto considerando tali aspetti e valutando i prezzi di immobili simili, il valore al metro quadrato della casa unifamiliare ad uso residenziale, aumentato dalla presenza dell'ampia corte di pertinenza, può essere intorno ad €550, lo stesso per il valore del magazzino che può variare intorno a €400, mentre per il terreno €6.500 al tumulo

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. villetta p.T-1° corte di pertinenza	con mq 152	€83.600,00	€ 83.600,00
B. magazzino p.T	mq 82	€32.800,00	€ 32.800,00
C. appezzamento di terreno	mq 3.200	€ 8.320,00	€ 8.320,00
			€124.080,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamento impianto elettrico € 1.500,00

Condono edilizio ai sensi dell'art.40 legge 47/85
Costi ai sensi della legge 326/2003 €20.317,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.216,00

ipoteche
pignoramenti

1 x €168,00= € 168,00
4 x €262,00= €1.048,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:

€ 101.687,00

Agrigento li 18 novembre 2014

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio