



COPIA  
DETTO N. 3  
*[Signature]*

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Popolare di Sant'Angelo S.c.p.a.**  
contro

Sig. ~~\_\_\_\_\_~~

N. Gen. Rep. 000003/11

Giudice Dr. Spanò

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. giacomo licata  
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1066  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento  
C.F. 1.CT.GCM73R03G273Z*

*con studio in Casteltermini (Agrigento) via g. la pira, 26  
telefono: 0922917773  
cellulare: 3383778976  
fax: 0922917773  
email: arch.giacomolicata@libero.it*

---

Heimdall Studio - www.hestudio.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 23-11-2012  
*[Signature]*

**Beni in Raffadali (Agrigento) Angolo via Giovanni XXIII e via E. Fermi  
Lotto 003**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di mansarda sito in Raffadali (Agrigento) Angolo via Giovanni XXIII e via E. Fermi.

Composto da La mansarda ricopia esattamente il perimetro dell'appartamento sottostante. Essa è allo stato grezzo ed indivisa. Sono presenti le aperture ma nessun infisso. L'altezza è tale da renderla completamente abitabile. posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 9 mappale 1776 subalterno 3, categoria in corso di costruzione, posto al piano 2°.  
Coerenze: via Giovanni XXIII, via E. Fermi, proprietà

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Raffadali, Favara e Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi di Agrigento; castello di Favara..

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]  
qualità di proprietario 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 mutuo ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI SANT'ANGELO S.C.P.A., contro [REDACTED]**

[REDACTED], a

firma di Notaio Silvio Scaglia in data 06/10/2008 ai nn. 29040/14211 iscritto a Agrigento in data 09/10/2008 ai nn. 26220/4726

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI SANT'ANGELO S.C.P.A., contro [redacted]**

firma di Notaio Silvio Scaglia in data 27/01/2009 ai nn. 29246/14397 iscritto a Agrigento in data 16/02/2009 ai nn. 363/4355

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

A rettifica del contenuto dell'iscrizione n.4726 del 09.10.2008 per la particella 1176 con diversi subalterni che viene sostituita con la particella 1776 con diversi subalterni..

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da esecuzione forzata a favore di Banca Popolare di Sant'Angelo S.c.p.a. contro [redacted]

[redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 27/12/2010 ai nn. 2297/2309 trascritto a Agrigento in data 17/01/2011 ai nn. 922/796

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: € 0,00

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:**

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rosario Marsala in data 17/08/1989 ai nn. 16305 trascritto a Agrigento in data 04/09/1989 ai nn. 16919/15180

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Concessione Edilizia n.35 del Sindaco di Raffadali del 24.02.1994 e successive varianti** per lavori di costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione da realizzarsi nel comune di Raffadali nella via Giovanni XXXIII - Foglio n.9 part. n.782 intestata a [redacted] [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 09/08/1993- n. prot. 1327/U.T. rilasciata in data 24/02/1994

Descrizione **mansarda** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di mansarda sito in Raffadali (Agrigento) Angolo via Giovanni XXIII e via E. Fermi.

Composto da La mansarda ricopia esattamente il perimetro dell'appartamento sottostante. Essa è allo stato grezzo ed indivisa. Sono presenti le aperture ma nessun infisso. L'altezza è tale da renderla completamente abitabile. posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]

[redacted] foglio 9 mappale 1776 subalterno 3, categoria in corso di costruzione, posto al piano 2°.

Coerenze: via Giovanni XXIII, via E. Fermi, proprietà [redacted]

L'edificio è stato costruito nel 1995.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa media 2,40 ml.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Assessoriale n.188 del 07.07.1978 e successiva variante al P.R.G., delibera del C.C. n.218 del 03.12.1988, approvata con D.A. del 06.02.1992 l'immobile è identificato nella zona B4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mansarda al grezzo	Sup. reale netta	69,82	1,00	69,82
Balcone	Sup. reale netta	16,29	0,30	4,89
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>86,11</b>		<b>74,71</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
  - Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
  - Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
  - Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.
  - Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
  - Pavim. Interna:* materiale: al rustico, condizioni: buone.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Poiché il sistema non permette la stima analitica per capitalizzazione dei redditi, per il lotto in considerazione, si è dato un valore al mq raffrontandolo con il mercato locale e sfruttando le fonti di seguito elencate. In particolari casi possono essere applicati dei coefficienti di correzione che dipendono dalle condizioni, dall'esposizione, dalla ubicazione, etc. dell'immobile stesso.

Dalle indagini svolte si è ricavato un valore di mercato oscillante tra i 210,00 e i 400,00 euro al mq. Per le ottime condizioni dell'immobile, per la posizione in cui esso si trova, in centro storico ma non in posizione centrale, si è preso in considerazione un valore medio di euro 305,00 al mq. Poiché all'appartamento l'accesso è garantito da una scala di altrui proprietà, poiché la scala in progetto originario non è stata realizzata, si è applicato un coefficiente riduttivo pari al 5%. Pertanto il valore finale applicato è  $305,00 \times 95\% = 289,00$  euro al mq.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Raffadali, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Raffadali e Agrigento, Tecnici locali.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. mansarda**

*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
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Spanò  
Perito: Arch. giacomo licata

Mansarda al grezzo	69,82	€ 289,00	€ 20.177,98
Balcone	4,89	€ 289,00	€ 1.412,34
	74,71		€ 21.590,32

- Valore corpo:	€ 21.590,32
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 21.590,32
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 21.590,32

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	mansarda	75	€ 21.590,32	€ 21.590,32

**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:

- Incremento monetario: Arrotondamento	€ 3.238,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 148,23
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Giudizio di comoda divisibilità: Indivisibile	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

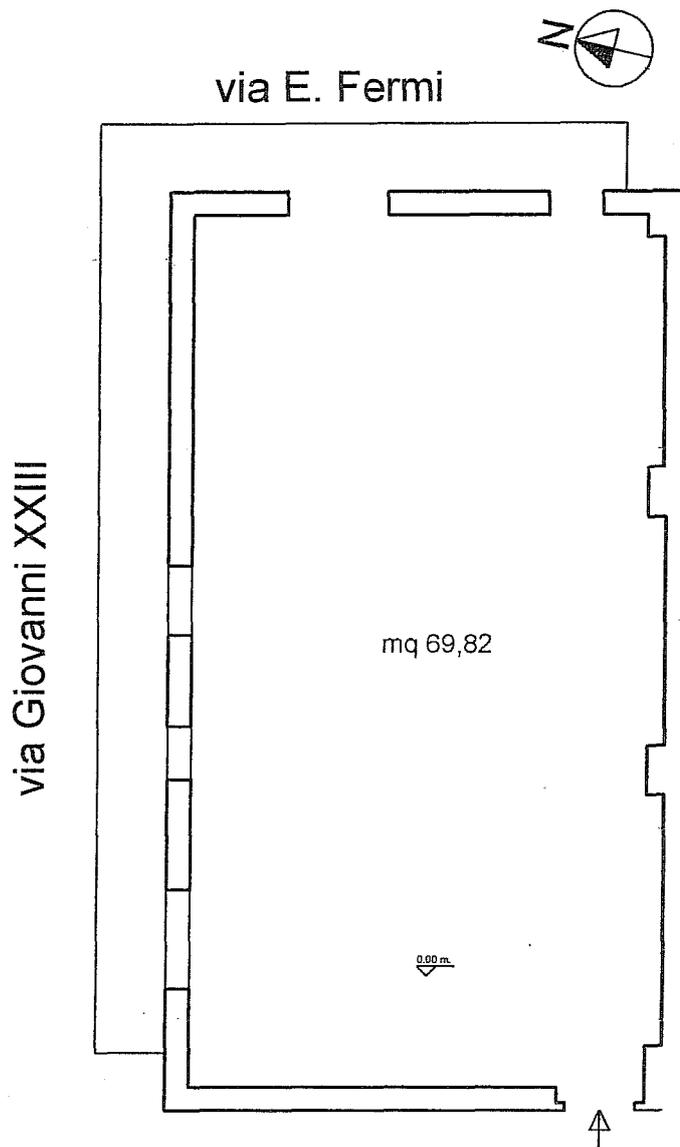
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 18.500,00

Relazione lotto 003 creata in data 08/11/2012  
Codice documento: E002-11-000003-003

il perito  
Arch. giacomo licata

Giudice Dr. Spanò  
Perito: Arch. giacomo licata



Mansarda p. 2° distinto in  
catasto fg. 9 part. 1776 sub 3  
Pianta - scala 1:100

II CTU  
Arch. Giacomo Licata