



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. ICTGCM73R03G273Z

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
DEPOSITO IN CANCELLERIA
IL 23-11-2012

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] P. 65/1 del 20/10/1987

[REDACTED] 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 appartamento di cui al punto A

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

Composto da L'appartamento è composto da un ampio soggiorno/pranzo con angolo cucina integrato e un piccolo sgabuzzino. Attraverso un corridoio si accede alla zona notte ove si trova una camera matrimoniale, una piccola cameretta e l'unico bagno presente.

Un balcone percorre in tutta la lunghezza i due lati che si affacciano sulle vie E. Fermi e Giovanni XXXIII. Le rifiniture sono di qualità discreta e le condizioni sono più che buone.

All'appartamento, da progetto originario, doveva accedersi da una scala che si estendeva dal piano terra sottostante di proprietà della stessa sig.ra [REDACTED] In realtà questa scala non è mai stata

realizzata e l'accesso è garantito da una scala di altrui proprietà alla quale si accede da via Gramsci. posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 91

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 9 mappale 1776 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale mq 86,00, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1°, - rendita: € 159,07.
Coerenze: via Giovanni XXIII, via E. Fermi, proprietaria [REDACTED]
L'edificio è stato costruito nel 1995.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

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
Soggiorno-pranzo	Sup. reale netta	22,80	1,00	22,80
Angolo cottura	Sup. reale netta	5,18	1,00	5,18
Camerino	Sup. reale netta	2,74	1,00	2,74
Corridoio	Sup. reale netta	7,12	1,00	7,12
Stanzetta	Sup. reale netta	7,55	1,00	7,55
Stanza da letto	Sup. reale netta	16,80	1,00	16,80
Bagno	Sup. reale netta	5,15	1,00	5,15
Balcone	Sup. reale netta	16,29	0,30	4,89
	Sup. reale netta	83,63		72,23

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: 4 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.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

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.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: mattonelle in gres, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: c.a., condizioni: buone.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, 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, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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 470,00 e i 700,00 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 di euro 600,00 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 $600,00 \times 95\% = 570,00$ 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. 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
Soggiorno-pranzo	22,80	€ 570,00	€ 12.996,00
Angolo cottura	5,18	€ 570,00	€ 2.952,60
Camerino	2,74	€ 570,00	€ 1.561,80
Corridoio	7,12	€ 570,00	€ 4.058,40
Stanzetta	7,55	€ 570,00	€ 4.303,50
Stanza da letto	16,80	€ 570,00	€ 9.576,00
Bagno	5,15	€ 570,00	€ 2.935,50
Balcone	4,89	€ 570,00	€ 2.785,59
	72,23		€ 41.169,39

- Valore corpo:	€ 41.169,39
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 41.169,39
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 41.169,39

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	91	€ 41.169,39	€ 41.169,39

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Spanò
Perito: Arch. giacomo licata

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:

€ 6.175,41

- Incremento monetario: Arrotondamento

€ 6,02

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

Giudizio di comoda divisibilità: Indivisibile

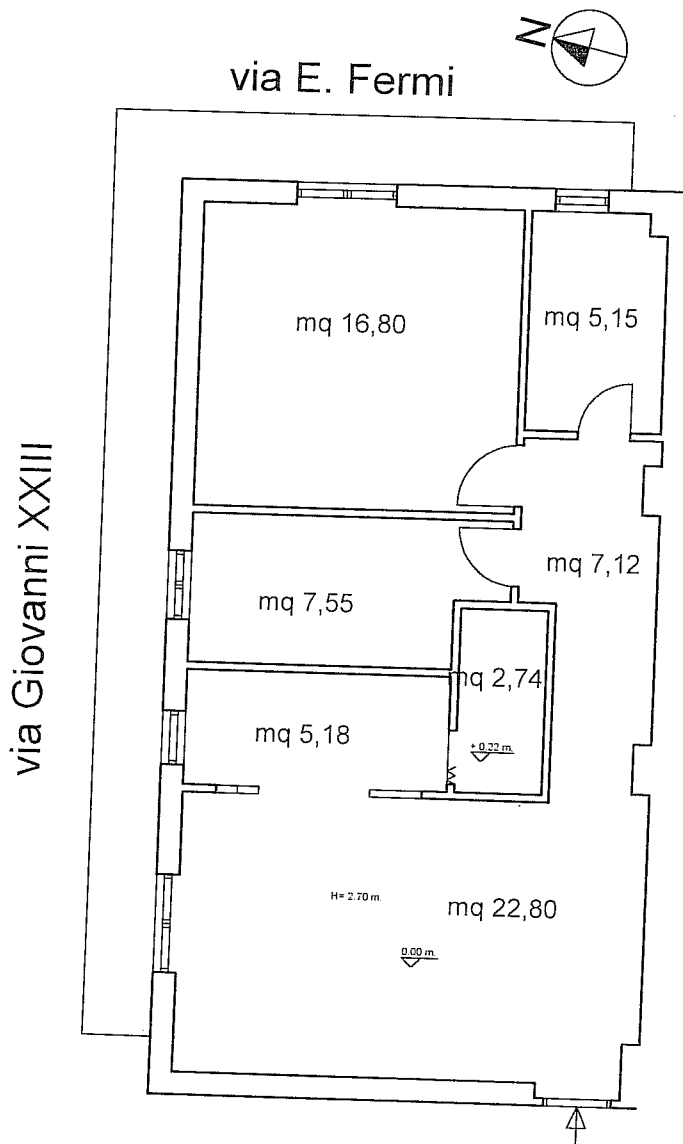
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 35.000,00

Relazione lotto 002 creata in data 08/11/2012
Codice documento: E002-11-000003-002

il perito
Arch. giacomo licata



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

Il CTU
 Arch. Giacomo Licata