

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca Popolare Sant'Angelo**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Licata

N. Gen. Rep. 000194/12

Giudice Dr.ssa: **Nelly Gaia Mangiameli**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Lara Bonsignore  
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 792  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 575  
C.F. BNSLRA68B56A089N*

*con studio in Agrigento (Agrigento) via Lauricella  
telefono: 0922 21559  
cellulare: 328 7384974  
fax: 0922 22873  
email: labo.it@libero.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---

Giudice Dr. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli  
Perito: Arch. Lara Bonsignore

**Beni in Licata (Agrigento) Via Don Minzoni, 30**  
**Lotto unico**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Licata (Agrigento) Via Don Minzoni, 30.

Composto da: tre camere da letto, un soggiorno-pranzo, una cucina non abitabile, due bagni, un salotto, un ripostiglio ed un corridoio.

I sopradetti ambienti sono così articolati: un ingresso corridoio, a forma di U, disimpegna tutte le stanze; orientate ad est sono la camera da letto 1 ed il soggiorno-pranzo con annesso cucinino, che si affacciano sul balcone 1; a sud-ovest è orientata la camera da letto 2 dalla quale si accede al balcone 2; danno a sud i due bagni ed un salotto dal quale si accede al balcone 3. La camera da letto, identificata col n. 3, è orientata ad est e prende luce da un pozzo luce comune agli appartamenti del palazzo (vedi planimetria e documentazione fotografica allegati).

L'immobile, posto al piano secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 180,36.

Identificato al catasto fabbricati: intestato ai signori [REDACTED] Comproprietario) e [REDACTED] (Proprietà in regime di comunione dei beni);

alla partita 1000519, foglio 110, mappale 287, subalterno 8, categoria A/2, classe 3, composto da 6,5 vani; - rendita: Euro 503,55.

Confina a nord con appartamento di proprietà dei coniugi [REDACTED] (sub 6), ad est con appartamento di proprietà dei coniugi [REDACTED] (sub 7), ad ovest con la strada Via Don Minzoni e a sud, l'appartamento, si affaccia su strada appartenente alla stessa particella 287.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica, residenziale (normale), a traffico locale e con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), supermercato (scarso), cinema (scarso), municipio (scarso), ospedali (buono), vigili del fuoco (buono), polizia (sufficiente), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (scarso), verde attrezzato (scarso), spazi verdi (sufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali/agricole;

i principali centri limitrofi sono: Palma di Montechiaro, Campobello di Licata e Naro;

le attrazioni paesaggistiche presenti sono: il Porto di Licata (Marina di Cala del Sol), Torre di Gaffe;

le attrazioni storiche presenti sono: il Centro Storico di Licata e la Torre San Nicola..

Collegamenti pubblici (km):

ferrovia (2), aeroporto (140), porto (3), autostrada (60).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in 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 Contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria, a favore di **BANCA POPOLORE SANT'ANGELO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA CON SEDE IN LICATA, CORSO V. EMANUELE, 10**, contro [redacted] e [redacted] a firma di [redacted] notaio in Licata in data 24/08/2005 ai nn. Rep. ~~1047~~ e Racc. 7841; iscritta alla CC.RR.II. di Agrigento in data 25/08/2005 ai nn. Reg. Gen. 21186 e Reg. Part. 5849.

Importo ipoteca: Euro 60.000,00.

Importo capitale: Euro 30.000,00.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO CON SEDE IN CANICATTI**, contro [redacted] nato a Licata il [redacted]

[redacted] nata a Licata il [redacted], a firma di [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 12/12/2011 ai nn. Rep. n° ~~606/2011~~ iscritta alla CC.RR.II. di Agrigento in data 15/03/2012 ai nn. Reg. gen. 6525 e Reg. part. 437.

Importo ipoteca: Euro 600.000,00.

Importo capitale: Euro 332.126,03.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCO POPOLARE SOC. COOP. CON SEDE IN VERONA, P.ZZA NOGARA N.2.,** contro [redacted]

[redacted] a Licata il [redacted], a firma di Tribunale di Agrigento, sezione distaccata di Licata, in data 05/03/2013 ai nn. Rep. n° 55/2013 iscritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 13/03/2013 ai nn. Reg. Gen. 5429 e Reg. Part. 224.

Importo ipoteca: Euro 750.000,00.

Importo capitale: Euro 744.078,74.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Precetto a favore di BANCA POPOLORE SANT'ANGELO s.c.p.a, con sede in Licata, Corso Vittorio Emanuele, 10, contro [redacted] a firma di Avv. G. Peritore, in data 28/06/2012 ai nn. Repertorio n. 236/2012, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 06/08/2012 ai nn. Reg.Gen. 65076 / Reg.Part. 17293

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:**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:  
Dotazioni condominiali: terrazza, vasca idrica, autoclave.

Ulteriori avvertenze: il terreno su cui insiste il fabbricato è soggetto alle prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) tra il bacino del fiume Gela e il bacino del torrente Comunelli, del bacino del torrente Comunelli, del bacino del torrente Rizzuto e dell'area territoriale tra il bacino del torrente Rizzuto e il bacino del fiume Imera meridionale, approvato con Decreto del Presidente della Regione del 10/04/2007. Ricadendo nel sito d'attenzione.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] nato a Licata il [redacted] proprietario dal 05/11/1981 ad oggi in forza di atto di compravendita, a firma di [redacted] notaio in Licata, in data 05/11/1981 ai nn. Rep. 2712 e Racc. 817; registrato a Licata in data 24/11/1981 ai nn. 2300 Mod. 1° Vol.186; trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 05/12/1981 ai nn. Reg. Gen. 21023 / Reg. Part. 18919. Nell'Atto di Compravendita del 05.11.1981 si legge che "è compresa nella vendita la proporzionale comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio".  
I coniugi [redacted] acquistano detto bene dai signori [redacted] al momento dell'acquisto l'immobile era allo stato grezzo e denunciato in Catasto con scheda Mod. 1 N°781 in data 05.08.1981.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E.: Concessione - Autorizzazione in Sanatoria n°6/s, rilasciata da Comune di Licata per lavori di un appartamento al secondo piano (a destra salendo le scale) completamente rifinito, del fabbricato sito in Via Gela trav. A - E n°30, fgl. 110, part. 287.**

Intestata a [redacted] in regime di comunione legale dei beni, con [redacted] Concessione Edilizia - Autorizzazione in Sanatoria (L. n°47/85) presentata in data 29/09/1986- n. prot. 33489 U.T. 1929 - 86 rilasciata in data 04/01/1994.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 01/02/1995 con n. prot. 3429 del 30.01.1995.

La Concessione in Sanatoria è stata rilasciata dal Commissario Straordinario di Licata il 04.01.1994 e trascritta alla CC.RR.II. di Agrigento il 15.01.1994 ai nn. 888/772.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento sito in Licata (Agrigento) Via Don Minzoni, 30.

Composto da: tre camere da letto, un soggiorno-pranzo, una cucina non abitabile, due bagni, un salotto, un ripostiglio ed un corridoio.

I sopradetti ambienti sono così articolati: un ingresso-corridoio, a forma di U, disimpegna tutte le stanze; orientate ad est sono la camera da letto 1 ed il soggiorno-pranzo con annesso cucinino, che si affacciano sul balcone 1; a sud-ovest è orientata la camera da letto 2 dalla quale si accede al balcone 2; danno a sud i due bagni ed un salotto dal quale si accede al balcone 3. La camera da letto, identificata col n. 3, è orientata ad est e prende luce da un pozzo luce comune agli appartamenti del palazzo (vedi planimetria e documentazione fotografica allegati).

L'immobile posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 180,36.

Identificato al catasto fabbricati: intestato ai signori [redacted] (Comproprietario) e [redacted] (Proprietà in regime di comunione dei beni);

alla partita 1000519, foglio 110, mappale 287, subalterno 8, categoria A/2, classe 3, composto da 6,5 vani; - rendita: Euro 503,55.

Confina a nord con appartamento di proprietà dei coniugi [redacted] (sub 6), ad est con appartamento di proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted] (sub 7), ad ovest con la strada Via Don Minzoni e a sud, l'appartamento, si affaccia su strada appartenente alla stessa particella 287.

L'edificio è stato costruito intorno agli anni 1978 - 1980 circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,99 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore vigente, approvato con D.A. n°150/DRU del 27.06.2000 con le modifiche ivi introdotte, l'immobile è identificato nella zona SOTTOZONA "B3" (parte urbana consolidata di completamento e di ristrutturazione).

Norme tecniche ed indici:

Estensione minima della lottizzazione: 3.000 mq.

Indici urbanistici ed edilizi:

Ivf. : 3.0 mc/mq

h. max : 11.50 mt.

n. elevazione f.t. : 3

Rc. : 0.50 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati: 10.000 mt.

dai confini del lotto: 0,00 o 5.00 mt.

dai confini stradali: //

lotto minimo: //

Ip: 20 P/ha

Destinazione d'uso consentite: quelle relative alle zone omogenee B, residenziale consolidata e/o di saturazione e di completamento (vedi allegato).

Interventi consentiti: si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti completamente a scopo residenziale, mediante singola concessione.

Tipologie consentite: libere.

NB: il terreno su cui insiste il fabbricato è soggetto alle prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) tra il bacino del fiume Gela e il bacino del torrente Comunelli, del bacino del torrente Rizzuto e dell'area territoriale tra il bacino del torrente Rizzuto e il bacino del fiume Imera meridionale, approvato con Decreto del Presidente della Regione del 10/04/2007. Ricadendo nel sito d'attenzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso - disimpegno	Sup. reale netta	22,17	1,00	22,17
Letto 1	Sup. reale netta	17,06	1,00	17,06
Soggiorno	Sup. reale netta	14,31	1,00	14,31
Cucina	Sup. reale netta	4,50	1,00	4,50
Letto 2	Sup. reale netta	18,84	1,00	18,84
WC 1	Sup. reale netta	7,43	1,00	7,43
WC 2	Sup. reale netta	4,57	1,00	4,57
Salotto	Sup. reale netta	36,26	1,00	36,26
Ripostiglio	Sup. reale netta	4,51	1,00	4,51
Letto 3	Sup. reale netta	12,25	1,00	12,25
Balcone 1	Sup. reale netta	10,53	0,33	3,47
Balcone 2	Sup. reale netta	3,56	0,33	1,17
Balcone 3	Sup. reale netta	5,14	0,33	1,70
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>161,13</b>		<b>148,25</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Scale:*

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

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: PVC, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

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

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno 1, materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno 2, materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: cucinino, materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

*Scale:*

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

*Impianti:*

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

*Condizionamento:*

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Fognatura:*

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Telefonico:*

tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto determinare lo stesso mediante due metodi di stima, il primo è stato eseguito con il metodo sintetico comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto della presente stima ad altri aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e di cui sono noti i prezzi attribuiti in occasione di precedenti contratti immobiliari. Tra le caratteristiche intrinseche sono state valutate: l'orientamento, la luminosità, l'esposizione, le rifiniture, la dotazione di impianti tecnologici, la conformità rispetto alla destinazione data, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche, estetiche, le dimensioni dei vani ecc... Per le caratteristiche estrinseche sono state valutate: la posizione nell'ambito della zona, la disponibilità dei vari collegamenti viari, l'idoneità della zona alla destinazione data all'immobile, l'apprezzamento generalmente diffuso tra la gente per la zona ecc...

Il secondo metodo consiste nel ricavare il valore della media aritmetica tra il valore per consistenza, valore per capitalizzazione del reddito e valore commerciale.

Valore per consistenza: si stima il costo di costruzione al metro cubo ed il valore dell'area al metro quadrato che sommandoli danno il valore finale dell'immobile.

Valore per capitalizzazione di reddito: si considera un reddito presunto annuo decurtato del 25 - 30% delle spese annue quali imposte, manutenzioni, sfitti ecc..., da un reddito netto annuo che capitalizzato al tasso del 2.5 - 3% da il valore dell'immobile.

Valore commerciale: per la determinazione di tale valore si deve tenere conto del fatto che esso è dato oltre che dal valore delle costruzioni, anche dal valore del terreno circostante non occupato da case.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento; ufficio tecnico del Comune di Licata; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Licata; Relazione storica ventennale a cura dello Studio Argento di Canicatti; Archivio Notarile Distrettuale di Agrigento.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	180,36	€ 89.473,77	€ 89.473,77

### 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:

€ 13.421,07

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:

€ 76.052,70

Relazione lotto 001 creata in data 10/09/2015  
Codice documento: E002-12-000194-001

il perito  
Arch. Lara Bonsignore  
*Lara Bonsignore*



Giudice Dr. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli  
Perito: Arch. Lara Bonsignore