
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: in Milano, via Monte di Pietà n.8

N. Gen. Rep. **000068/18**

Giudice Dr. **Dr.ssa Domenica Spanò**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CRCNLR72H64A089M

con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7
telefono: 092223829
cellulare: 3492179119
fax: 092223829
email: laura.caraccioli@libero.it



**Beni in Agrigento (Agrigento) Piazza Amagione n.3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) frazione Fontanelle Piazza Amagione n.3.

Composto da un appartamento destinato a civile abitazione sviluppato su un unico piano avente una superficie lorda di circa mq.118,00. Esso è inserito al quinto piano int. 14 della palazzina F 11 sito nella Piazza Amagione nella località di Fontanelle, composto da otto elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo facente parte di un grande edificio ad S composto da 144 alloggi popolari.

Si accede all'edificio da un portone in alluminio a due anse di vecchia fattura prospiciente sulla Piazza Amagione servito da una scala interna con ballatoi muniti di ascensore che consente l'accesso all'unità abitativa di ogni piano. Tale fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, composto da pilastri soprastanti travi continue di collegamento. I solai dei piani risultano composti da travetti prefabbricati con pignatte in laterizi forati.

L'appartamento di che trattasi risulta composto da una cucina estesa circa mq. 15,60 posta all'inizio del corridoio divisore centrale lungo m. 8,40 esteso mq.11,10, da tre vani letto, uno sito a Nord esteso mq 13,68 e due siti a sud di mq. 13,16 e mq. 15,00 da un ripostiglio sito alla fine del corridoio e da un bagno mq. 5,94 piastrellato con piastrelle in ceramica è composto da lavabo, vaso, bidet e vasca. Tutti i vani tranne il ripostiglio ricevono aria e luce direttamente dall'esterno tramite finestre e balcone.

posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **118**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 113 mappale 171 subalterno 122, categoria A/3, classe 2, superficie catastale mq. 118, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 5, - rendita: Euro 386,05.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

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 Concessione di Mutuo del 23/01/2008 rep. n. 28528/13776 a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. CON SEDE IN TORINO-PIAZZA SAN CARLO, 156, contro** [REDACTED]

firma di Notaio Scaglia Silvio in data 30.01.2008 ai nn. 2876/740

importo ipoteca: 153.187,50

importo capitale: 102.125,00

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento derivante da Debito Euro 17.845,72 a favore di ISD CR T
con sede in Milano contro [redacted]
[redacted] firma di Tribunale di Agrigento in
data 16.02.2018 ai nn. 430 in data 09.03.2018 ai nn. 3577/2975

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 dal 23.01.2008 ad oggi in
forza di atto di compravendita a firma di Notaio Scaglia Silvio in data 23.01.2008 ai nn.
28527/13775 trascritto a Agrigento in data 30.01.2008 ai nn. 2875/1799

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 03.04.1996 al 23.01.2008 in forza di atto di
compravendita a firma di Notaio Pusateri Antonino in data 03.04.1996 ai nn.
69654/14240 trascritto a Agrigento in data 24.04.1996 ai nn. 6757/6028

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia N. 160 per lavori di costruzione di n° 144 alloggi popolari ed
opere di urbanizzazione intestata a [redacted] Presidente dell' I.A.C.P. di Agrigento.
Concessione Edilizia presentata in data 22.01.1979- n. prot. 3537 rilasciata in data
05.07.1979- n. prot. 160

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) frazione
Fontanelle Piazza Amagione n.3.

Composto da un appartamento destinato a civile abitazione sviluppato su un unico piano avente
una superficie lorda di circa mq.118,00. Esso è inserito al quinto piano int. 14 della palazzina F
11 sito nella Piazza Amagione nella località di Fontanelle, composto da otto elevazioni fuori
terra con copertura a terrazzo facente parte di un grande edificio ad S composto da 144 alloggi
popolari.

Si accede all'edificio da un portone in alluminio a due ande di vecchia fattura prospiciente sulla
Piazza Amagione servito da una scala interna con ballatoi muniti di ascensore che consente
l'accesso all'unità abitativa di ogni piano. Tale fabbricato è stato realizzato con struttura portante
intelaiata in cemento armato ,composto da pilastri soprastanti travi continue di collegamento . I
solai dei piani risultano composti da travetti prefabbricati con pignatte in laterizi forati .

L'appartamento di che trattasi risulta composto da una cucina estesa circa mq. 15,60 posta
all'inizio del corridoio divisore centrale lungo m. 8,40 esteso mq.11,10 ,da tre vani letto , uno sito
a Nord esteso mq 13,68 e due siti a sud di mq. 13,16 e mq. 15,00 da un ripostiglio sito alla fine
del corridoio e da un bagno mq. 5,94 piastrellato con piastrelle in ceramica è composto da lavabo,
vaso, bidet e vasca . Tutti i vani tranne il ripostiglio ricevono aria e luce direttamente dall'esterno
tramite finestre e balcone.

posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **118**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] foglio 113 mappale 171 subalterno 122, categoria
A/3, classe 2, superficie catastale mq. 118, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 5, - rendita:
Euro 386,05.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 int. 14 di interno, ha un'altezza interna di circa
2,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	118.00	1.00	118.00
	Sup. reale lorda	118.00		118.00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele,
condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: marmette 20x20, condizioni: buone.
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.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro,
condizioni: sufficienti.

Impianti:

Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento
estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore
ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emero grafiche è stato
possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente
prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili similari a quello in
esame: Euro 900,00/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 118,00
mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = \text{Euro } 900,00/\text{mq} \times 118,00 \text{ mq} = \text{euro } 106.200,00$$

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	118.00	€ 900.00	€ 106.200.00
- Valore corpo:			€ 106.200,00
- Valore accessori:			€ 0.00
- Valore complessivo intero:			€ 106.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 106.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	118	€ 106.200,00	€ 106.200,00

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:

€ 15.930,00

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:

€ 90.270,00

Relazione lotto 001 creata in data 29.01.2019
Codice documento: E002-18-000068-001

il perito
Ing. Anna Laura Caraccioli

