



---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A.**

Contro

N. Gen. Rep. 111/08

Giudice Dr. **Domenica Spanò**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Calogero Curto  
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 951  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*

*con studio in Naro (Agrigento) piazzetta San Benedetto, 2*

*cellulare: 338 41 51 342  
fax: 178 60 46 244  
email: [tello.curto@gmail.com](mailto:tello.curto@gmail.com)*

7509/9

**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Tintoretto n. 166  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in condominio familiare sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento).

Composto da Appartamento a primo piano posto in via Tintoretto n. 166 posto in condominio padronale. L'unità abitativa è ben rifinita occupa una superficie netta di 105,27 mq e si compone di una solare e confortevole cucina un ampio e ben rifinito soggiorno due camere letto e bagno. Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **134,13**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

J foglio 28 mappale 851

subalterno 3, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 198,84.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Napoli Giovanni (esecutato) e sua famiglia 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 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, contro**

\_\_\_\_\_ a firma di Notaio Sarzana Giuseppe c.f. SRZ GPP 62C23 G273C in data 08/11/2001 ai nn. 10844 iscritto a Ufficio del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 09/11/2001 ai nn. 19026/1346

importo ipoteca: £ 200.000.000

importo capitale: £ 100.000.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA C.F. 04739330829,**

\_\_\_\_\_ , a firma di Montepaschi Serit spa c.f. 00833920150 in data 27/09/2005 ai nn. 7886/2005 iscritto a Ufficio del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 09/11/2005 ai nn. 29321/7938

importo ipoteca: € 5.983,04

importo capitale: € 2.991,52

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA C.F. 04739330829**,

a firma di Montepaschi Serit spa c.f. 04739330829 in data 29/09/2004 ai nn. 40563/2003 iscritto a Ufficio del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 09/10/2004 ai nn. 25299/4845  
importo ipoteca: € 25.907,16  
importo capitale: € 12.953,58

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo - Verbale Pignoramento Immobili - a favore di Banca Popolare Sant'angelo sepa contro

a firma di Tribunale Agrigento c.f. 80004180842 in data 16/04/2008 ai nn. 756/2008 trascritto a Ufficio del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 29/04/2008 ai nn. 10967/7856

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stata presentata domanda di sanatoria n. 6462 del 31/03/1987 ma a tutt'oggi non risulta integrata dei documenti richiesti. E' stato versato un anticipo di £ 100.000, come risulta da richiesta al comune prot. n. 6852 del 30/03/2009 allegata alla perizia: regolarizzabile mediante Concessione Edilizia in Sanatoria.

oblazione: mq 105,27 \* £ 2.000 \* 2/3 (prima casa) + 30% - £ 100.000 (somma versata): € 42,58

interessi legali maturati dal 1987: € 47,79

Non sono previsti oneri costruzione e di urbanizzazione:

Diritti segreteria: € 300,00

Parere sanitario: € 120,00

trascrizione presso RRII e bolli: € 300,00

Spese tecniche: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.810,37

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni. modifica prospetto. regolarizzabile mediante aggiornamento catastale:

€ 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

**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:**

:

proprietario dal 28/11/1990 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Giovanni Incardona in Palma di Montechiaro in data 28/11/1990 ai nn. 30769 trascritto a Ufficio del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 18/12/1990 ai nn. 22018/19761

## 6.2 Precedenti proprietari:

L'immobile oggetto della procedura esecutiva in oggetto è pervenuto a ..... i  
, in parte  
per successione legittima in morte del padre .....  
denuncia di successione n. 323  
vol.127 trascritta in Agrigento il 05/02/1983 ai nn. 2572/2343;  
in parte per successione legittima in morte della madre .....  
denuncia di  
successione n. 261, vol. 135 trascritta in Agrigento il 15 luglio 1991 ai nn. 13217/11798:  
Alla signora ..... la quota di immobile poi lasciata in successione era  
pervenuta in forza della successione ereditaria apertasi in morte di .....

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Mod. 47/85-R intestata a ..... , Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85  
presentata in data 31/03/1987- n. prot. 6462

### Descrizione appartamento in condominio familiare di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in condominio padronale sito in Palma  
Di Montechiaro (Agrigento) via Tintoretto n. 166.

L'unità abitativa è ben rifinita occupa una superficie netta di 105,27 mq e si compone di una solare  
e confortevole cucina un ampio e ben rifinito soggiorno due camere letto e bagno, posto al piano  
primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **134,13**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a .....

..... luglio 28 mappale 851 subalterno 3, categoria A/3,  
classe 2, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 198,84.

L'edificio è stato costruito nel 1982, ristrutturato nel 1992, ha un'altezza interna di circa 3m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina	Sup. reale netta	27,57	1,00	27,57
letto 1	Sup. reale netta	15,60	1,00	15,60
letto 2	Sup. reale netta	8,40	1,00	8,40
soggiorno	Sup. reale netta	37,30	1,00	37,30
wc	Sup. reale netta	6,20	1,00	6,20
balconi	Sup. reale netta	10,20	0,60	6,12
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>105,27</b>		<b>101,19</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele,  
condizioni: sufficienti.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,  
condizioni: buone.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione:  
tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

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

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di  
cemento, condizioni: buone.

<i>Facciam Internati:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Finestramento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Finestramento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Capinatura:</i>	rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo.

Nell'applicare il metodo di stima si sono eseguiti accertamenti di compravendite di immobili simili a quelli in oggetto verificatesi in tempi recenti. Successivamente tali valori sono stati riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione è stato considerato mq utile, (netto). La conoscenza di tali dati, con l'esclusione degli estremi per portare tutti i valori al reale mercato ordinario, ha consentito la costruzione delle serie dei prezzi unitari omogenei, dove sono stati collocati i beni oggetto della presente stima.

In sintesi il mercato segnala valori medi di 1.192 €/mq per l'appartamento di cui al punto A.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di comune di Palma di Montechiaro e provincia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento Palma di Montechiaro e provincia.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento in condominio familiare	134,13	€ 120.618,48	€ 120.618,48

**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:

€ 18.092,77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.310,37

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 102.525,71**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 97.215,34**

il perito  
Ing. Calogero Curto

