
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT Spa e per essa DOBANK
contro

[REDACTED]

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. 000036/17

Giudice Dott.ssa Beatrice Ragusa

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Davide Curto
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1412
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 888
C.F. CRIDVD83H13A089Z - P.Iva 02747000848

con studio in Agrigento (Agrigento) Viale della Vittoria 239
telefono: 0922591056
cellulare: 3928709914
fax: 0922591056
email: archingdavide@hotmail.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Grotte (Agrigento) Via Ingrao
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 Fondiario a favore di **BANCO DI SICILIA**, contro [REDACTED], a firma di Notaio Ferraro Antonia in data 02/06/2000 ai nn. 475657 rep. iscritto a Agrigento in data 02/06/2000 ai nn. 9362/821

importo ipoteca: 900.000.000 Lire

importo capitale: 450.000.000 Lire

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Apertura di credito a favore di **BANCO POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A.R.L.**, contro [REDACTED], a firma di Notaio Ferraro Antonia in data 30/07/2002 ai nn. 51151 rep. iscritto a Agrigento in data 02/08/2002 ai nn. 14092/1335

importo capitale: € 103.300,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario a favore di **BANCO DI SICILIA**, contro [REDACTED], a firma di Notaio Ferraro Antonia in data 28/12/2004 ai nn. 60549 rep. iscritto a Agrigento in data 31/12/2004 ai nn. 34057/6870

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 300.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA**, [REDACTED] a firma di MONTEPASCHI SERIT Spa in data 27/09/2005 ai nn. 7763/2005 rep. iscritto a Agrigento in data 20/10/2005 ai nn. 27235/7342

importo ipoteca: € 6.500,82

importo capitale: € 3.251,41

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA**, contro [REDACTED] a firma di MONTEPASCHI SERIT Spa in data 13/03/2006 ai nn. 36784/2004 rep. iscritto a Agrigento in data 11/04/2006 ai nn. 10432/2743

importo ipoteca: € 40.106,66

importo capitale: € 20.053,43

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Esattoriale a favore di **SERIT SICILIA SPA**, contro [REDACTED] a firma di SERIT Sicilia Spa in data 28/11/2006 ai nn. 98424/2006 rep. iscritto a Agrigento in data 15/02/2007 ai nn. 4814/904

importo ipoteca: € 1.021.948,38

importo capitale: € 510.974,79

Giudice: Dott.ssa Beatrice Ragusa
Perito: Arch. Davide Curto

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Esattoriale a favore di **SERIT SICILIA SPA, contro [REDACTED]** a firma di SERIT Sicilia Spa in data 30/01/2007 ai nn. 631/2007 rep. iscritto a Agrigento in data 14/06/2007 ai nn. 16419/4409

importo ipoteca: € 110.469,14

importo capitale: € 80.234,57

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Esattoriale a favore di **SERIT SICILIA SPA, contro [REDACTED]** a firma di SERIT Sicilia Spa in data 13/11/2007 ai nn. 77542/2007 rep. iscritto a Agrigento in data 23/01/2008 ai nn. 2256/665

importo ipoteca: € 264.079,24

importo capitale: € 132.039,62

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Esattoriale a favore di **SERIT SICILIA SPA, contro [REDACTED]** a firma di SERIT Sicilia Spa in data 13/11/2007 ai nn. 77543/2007 rep. iscritto a Agrigento in data 23/01/2008 ai nn. 2257/666

importo ipoteca: € 535.433,24

importo capitale: € 267.716,62

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Esattoriale a favore di **SERIT SICILIA SPA, contro [REDACTED]** a firma di SERIT Sicilia Spa in data 15/05/2009 ai nn. 43857/2009 rep. iscritto a Agrigento in data 15/06/2009 ai nn. 15385/1944

importo ipoteca: € 20.599,74

importo capitale: € 10.299,87

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Rinnovazione ipoteca a garanzia di Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA SPA, contro [REDACTED]**, a firma di Notaio Ferraro Antonina in data 08/02/1996 ai nn. 38223 rep iscritto a Agrigento in data 14/12/2015 ai nn. 21353/1454

importo ipoteca: € 1.859.244,84

importo capitale: € 619.748,28

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto giudiziario a favore di DOBANK Spa contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario di Agrigento in data 10/02/2017 ai nn. 365/2017 rep. trascritto a Agrigento in data 16/03/2017 ai nn. 4014/3404

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da Istanza di Fallimento a favore di Massa Creditori del Fallimento [REDACTED] S.a.S. contro [REDACTED] S.a.S. con atto trascritto a Agrigento in data 20/01/2017 ai nn. 988/845

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 formalità:*

E' necessario redigere Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Oneri tecnici €500

Oneri totali €500

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:**

Giudice . Dott.ssa Beatrice Ragusa

Perito: Arch. Davide Curto



proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Sena in data 22/12/1983 ai nn. 32533/8174 rep. trascritto a Agrigento in data 13/01/1984 ai nn. 1045/940 Da Potere

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 08/80 per lavori di Lavori per la ostruzione di un edificio per uso civile abitazione intestata a . Concessione Edilizia presentata in data 29/05/1979- n. prot. 3258 rilasciata in data 26/02/1980 l'agibilità è stata rilasciata in data 12/01/2009

Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Grotte (Agrigento) Via Ingraio . Composto da posto al piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 116,00 Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 14 mappale 609 subalterno 9, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 116, composto da vani 6 vani, - rendita: 325,37, - registrata all'UTE con la scheda Presente L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 290 cm..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	116,00	1,00	116,00
	Sup. reale lorda	116,00		116,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, materiale: c.a.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima per comparazione diretta

Giudice . Dott.ssa Beatrice Ragusa
Perito: Arch. Davide Curto



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Grotte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento e Grotte, Notarili, OMI.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio poderale	Valore diritto e quota
A		116,00	€ 116.000,00	€ 116.000,00

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:

€ 17.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

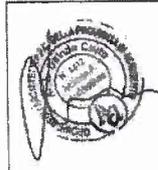
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 98.100,00

Relazione lotto 001 creata in data 19/04/2018
Codice documento: E002-17-000036-001

il perito
Arch. Davide Curto



Giudice . Dott.ssa Beatrice Ragusa
Perito: Arch. Davide Curto

