

Cofia

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Società Italiana di Gestione Crediti S.P.A.**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000192/09**

**Giudice Dr. Mangiameli Nelly Gaia**

**ELABORATO PERITALE**  
**RELAZIONE PER LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE**

*Tecnico incaricato: Arch. Daniele Volpe*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 651*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. VLPDNL66P29A089F*

*con studio in Agrigento (Agrigento) VIA LAURUCELLA, 11*  
*telefono: 0922/21539*  
*cellulare: 3207929788*  
*fax: 0922/22873*  
*email: davo.it@libero.it*

Deposito in Tribunale  
N. 6.6.04  
6.6.04

**Beni in Agrigento (Agrigento) Via Itaca n. 8**  
**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 Villaggio Mosè Via Itaca n. 8.

Composto da : un'unico ambiente ingresso - soggiorno che disimpegna le tre camere da letto, il bagno e la cucina. Da quest'ultima si accede alla lavanderia ed al ripostiglio. I balconi sono tre: i due orientati a sud-ovest, dalle rispettive camere da letto prospettano sulla proprietà ; il terzo con accesso dalla cucina è orientato a nord-est e prospetta sulla corte comune. L'appartamento così composto fa parte di un piccolo condominio abitato da persone tutte facenti parte della stessa famiglia. L'immobile posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130,88**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a *[nome]* nato ad *[città]* il *[data]* e *[nome]* nata ad *[città]* il *[data]* foglio 168 mappale 281 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6 vani, posto al piano 2°, - rendita: Euro 418,33.

*Coerenze: L'immobile confina a nord - est con corte comune prospiciente la proprietà [nome], a nord - ovest con stradella privata, a sud - ovest con corte comune prospiciente la proprietà [nome] e a sud - est con vano scala ed appartamento sub. 7 di proprietà [nome].*

*Note: La visura catastale, rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 26/05/2010, l'immobile risulta ancora intestato ai vecchi proprietari *[nome]* e *[nome]*, pertanto non è stato ancora effettuato l'aggiornamento con la voltura in favore del Sig. *[nome]* nato ad *[città]* il *[data]*. I sopracitati dati sono stati rilevati, dalla sottoscritta, dall'atto di compravendita del 11/03/1985 ai rogiti del notaio Sergio Tripodo di Racalmuto, Rep. 4374 / Racc. 758, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento il 16/03/1985 ai NN. 5249/4811*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione commerciale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), piscina (scarso), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (ottimo).
- Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria agricole i principali centri limitrofi sono Agrigento centro, Porto Empedocle, Favara, San Leone., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle dei Templi, San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi, Centro storico di Agrigento, Casa natale Luigi Pirandello, Castello di Favara.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), ferrovia (7), porto (12).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ 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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A CON SEDE IN PADOVA C.F: 02691680280**, contro \_\_\_\_\_, a firma di Avv. Andrea Zagarrio in data 04/12/2003 ai nn. Rep. 418/2003 iscritto a CC.RR.II di Agrigento in data 15/05/2004 ai nn. Reg. Gen. 12087 / Reg. Part. 2226

importo ipoteca: Euro 8.000,00  
importo capitale: Euro 4.205,15

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo pignoramento immobili a favore di Società Italiana Gestione Crediti S.p.a con sede in Roma C.F: 09171311005 contro \_\_\_\_\_ a firma di Avv. G. Ernesto Gandolfo in data 07/08/2009 ai nn. Rep. 1484 trascritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 28/09/2009 ai nn. Reg. Gen. 24286 / Reg. Part. 19243

#### 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
- Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Vasca idrica, vano scala, autoclave, corte antistante l'edificio destinata a parcheggio, terrazza di copertura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

nato ad Agrigento il ..... proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Dr. Sergio Tripodo in data 11/03/1985 ai nn. Rep. 4374 / Racc. 758 trascritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 16/03/1985 ai nn. Reg Gen. 5249 / Reg. Part. 4811

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. intestata a Sig. .... Istanza in Sanatoria L.N.47/85 presentata in data 27/09/1986- n. prot. 65209 / Posizione 4755 la pratica non è ancora stata rilasciata l'agibilità non è ancora stata rilasciata Nella nota di risposta dell'ufficio condono del comune di Agrigento (Settore VII) si legge che per l'immobile oggetto di stima il Dirigente ha determinato in data 31/08/2010 il rilascio della C.E. in sanatoria previo conguaglio oblazione e di oneri concessori. Pertanto, gli importi da corrispondere per il rilascio della relativa concessione desunti dai dati dell'istanza di sanatoria L. 47/85, sono i seguenti:

- versamento di Euro 315,81 sul c.c.p. 255000 intestato a Amm.ne P.T. con causale triplo dell'integrazione oblazione;
- versamento del 50% del conguaglio dell'oblazione di Euro 235,87 sul c.c.p. 255000 intestato a Amm.ne P.T. con causale L. 47/85 saldo oblazione definitiva Agrigento;
- versamento del 50% del conguaglio dell'oblazione di Euro 235,87 sul c.c.p. 53567525 intestato a Comune di Agrigento con causale L. 47/85 saldo oblazione definitiva;
- versamento oneri concessori di Euro 297,34 sul c.c.p. n. 34286922 intestato a Comune di Agrigento con causale oneri concessori L. 47/85;
- versamento di Euro 50,00 sul c.c.p. n. 34286922 intestato a Comune di Agrigento per diritti esame pratica sanatoria L. 47/85;
- Floppy disk da 3,5 formato per supporto informatico da presentare alla Conservatoria dei Reistri Immobiliari, oltre le spese per diritti di trascrizione (ammontanti a Euro 262,00 circa);
- Certificato casellario giudiziario e carichi pendenti della Procura della persona interessata e del dante causa o autocertificazione ove le parti dichiarano di non essere sottoposti a procedimenti penali per reati di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del C.P. e di non agire per conto di terzi; specifica del regime patrimoniale dei beni (comunione dei beni, separazione dei beni, bene personale) e indicazione dei codici fiscali.

Si allegano all'elaborato peritale: istanza di sanatoria presentata, n. 12 attestazioni di versamento dell'oblazione.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) frazione Villaggio Mosè Via Itaca n. 8.

Composto da : un'unico ambiente ingresso - soggiorno che disimpegna le tre camere da letto, il bagno e la cucina. Da quest'ultima si accede alla lavanderia ed al ripostiglio. I balconi sono tre: i due orientati a sud-ovest, dalle rispettive camere da letto prospettano sulla proprietà ..... , il terzo con accesso dalla cucina è orientato a nord-est e prospetta sulla corte comune. L'appartamento così composto fa parte di un piccolo condominio abitato da persone tutte facenti parte della stessa famiglia. L'immobile posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130,88**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... nato ad Agrigento il ..... e ..... nata ad Agrigento il ..... foglio 168 mappale 281 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6 vani, posto al piano 2°, - rendita: Euro 418,33.

Coerenze: L'immobile confina a nord - est con corte comune prospiciente la proprietà ..... a nord - ovest con stradella privata, a sud - ovest con corte comune prospiciente la proprietà ..... e a sud - est con vano scala ed appartamento sub. 7 di proprietà .....

Note: La visura catastale, rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 26/05/2010, l'immobile risulta ancora intestato ai vecchi proprietari ..... e ..... pertanto non è stato ancora effettuato l'aggiornamento con la voltura in favore del Sig. ..... nato ad Agrigento il 16/10/1958. I sopracitati dati sono stati rilevati, dalla sottoscritta, dall'atto di compravendita del 11/03/1985 ai rogiti del notaio Sergio Tripodo di Racalmuto, Rep. 4374 / Racc. 758, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento il 16/03/1985 ai NN. 5249/4811

L'edificio è stato costruito nel 1976 circa.

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 3/B di interno, ha un'altezza interna di circa 2,97 m.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.G. n° 1106 del 28/10/2009 pubblicato nella GURS il 24/12/2009 l'immobile è identificato nella zona B3 - sottozona 4

Norme tecniche ed indici: **Zona Villaggio Mosè (Cannatello) (B3.4)**

#### Ambito di applicazione:

Riguarda la zona inclusa nei PPR adiacenti alle zone D del PRG/1978, che presentano le caratteristiche di zona di completamento, ampliate entro le nuove strutture urbanistiche.

Il Piano propone l'ampliamento della funzione abitativa, l'ampliamento dei servizi e la ristrutturazione viaria.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti: H max ml 10,50; piani n. 3; indice Iff mc/mq 1,50; Rc mq/mq 0,30; Lm mq 1000; Dc ml 5,00; Df ml 10,00.

#### Funzione associate:

Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "funzioni terziarie" diffusive di piccola dimensione.

#### Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori di servizio:

- autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati
- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano
- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso - soggiorno	Sup. reale netta	24,09	1,00	24,09
Camera "1"	Sup. reale netta	14,90	1,00	14,90
Balcone sud-ovest	Sup. reale netta	3,08	0,33	1,02
Camera "2"	Sup. reale netta	14,87	1,00	14,87
Camera "3"	Sup. reale netta	17,18	1,00	17,18
Balcone sud-ovest	Sup. reale netta	3,66	0,33	1,21
W.C.	Sup. reale netta	6,04	1,00	6,04
Cucina	Sup. reale netta	16,14	1,00	16,14
Lavanderia	Sup. reale netta	4,51	1,00	4,51
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,71	1,00	2,71
Balcone nord-est	Sup. reale netta	6,52	0,33	2,15
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>113,70</b>		<b>104,82</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

##### Fondazioni:

tipologia: muratura continua, materiale: blocchi di calcarenite arenaria, condizioni: buone.

##### Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

##### Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Solai:

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

##### Copertura:

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

##### Scale:

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

##### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: scarse.

##### Balconi:

Riferito limitatamente a: balcone della camera "1".  
materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

##### Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

##### Infissi esterni:

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

##### Infissi interni:

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

##### Manto di copertura:

materiale: mattoni, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

##### Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di calcarenite arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

##### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

**Accessori:**

**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, la 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% dà 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 di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento, Uff. anagrafe del Comune di Agrigento

Archivio notarile della provincia di Agrigento.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 110.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 110.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 110.000,00

*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
Ingresso - soggiorno	24,09	€ 1.100,00	€ 26.499,00
Camera "1"	14,90	€ 1.100,00	€ 16.390,00
Balcone sud-ovest	1,02	€ 1.100,00	€ 1.118,04
Camera "2"	14,87	€ 1.100,00	€ 16.357,00
Camera "3"	17,18	€ 1.100,00	€ 18.898,00
Balcone sud-ovest	1,21	€ 1.100,00	€ 1.328,58
W.C.	6,04	€ 1.100,00	€ 6.644,00
Cucina	16,14	€ 1.100,00	€ 17.754,00
Lavanderia	4,51	€ 1.100,00	€ 4.961,00
Ripostiglio	2,71	€ 1.100,00	€ 2.981,00
Balcone nord-est	2,15	€ 1.100,00	€ 2.366,76
	<b>104,82</b>		<b>€ 115.297,38</b>

- Valore corpo:	€ 115.297,38
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 115.297,38
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 115.297,38

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	130,88	€ 112.648,69	€ 112.648,69

**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:

	€ 16.897,30
- Riduzione monetaria: Smaltimento di serbatoi di eternit.	€ 430,00
- Riduzione monetaria: Importo complessivo da corrispondere per il rilascio della concessione in sanatoria L. 47/85, come da nota del Comune di Agrigento prot. 48664 del 02.09.2010	€ 1.161,02
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

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.160,37

Il perito  
Arch. Daniele Volpe

