

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**SEZIONE CIVILE IMM**

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A. - Licata**  
contro

N. Gen. Rep. 000015/12+595/13

Giudice Dr. Dott.ssa Spanò

**ELABORATO PERITALE**

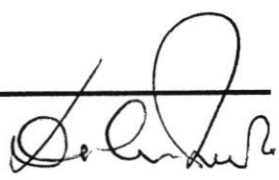
*Tecnico incaricato: Ing. Roberto Di Cara*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 987*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 320*  
*C.F. DCRRRT48H08E573P- P.Iva 01906330848*

*con studio in Licata (Agrigento) Via Santander 10*

*cellulare: 3388429542*

*email: dicara99@libero.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it



TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
C.R. 17-12-13  
Deposato il  
L'ASSISTENTE TRIBUNALE  
Rosaria Silvestri

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA  
PROVINCIA DI AGRIGENTO  
Dott. Ing. DI CARA ROBERTO  
Iscritto al n.987 dal 1986/96  
Sezione A  
Settore Ingegneria Civile ed Ambientale

**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Cangiamila n. 267  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Piano terra sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Cangiamila n. 267.

Composto da un unico vano degradato con doppio ingresso da via Cangiamila n.267 (cortile) e da via Di Vincenzo n. 78.

Presenta altre tre aperture, chiuse con infissi di legno, che mettono in comunicazione, due con altre proprietà non interessate al procedimento, la terza con il vano scala condominiale.

Relativamente alle prestazioni energetiche, l'edificio è di classe G; la qualità dell'involucro V; le emissioni di CO2 sono pari a 22 KgCO2/mq\*anno; la prestazione energetica globale risulta pari a 288,9 Kwh/mq\*anno. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36,4**

Identificato al catasto fabbricati: partita 4397 intestata a

... foglio 27 mappale 590 subalterno 3, categoria in corso di definizione, posto al piano terra

Coerenze:

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Comodato d'Uso Gratuito senza alcun atto.

**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

Inoteca a favore di ...  
... firma di Notaio Comparato Angelo di  
Licata in data 05/02/2008 ai nn. 99675/14841 registrato a Licata in data  
06/02/2008 ai nn. 235 della serie 1T iscritto a Agrigento in data 05/02/2008 ai nn.  
3545/802

importo ipoteca: € 200.000,00

importo capitale: € 100.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario a favore di  
contro o, nato a  
firma di Tribunale di Agrigento in data 26/01/2012 ai nn.  
148/2012 in data 10/02/2012 ai nn. R.P. 2922 R.G. 3425

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: Non risultano irregolarità urbanistiche e/o edilizie.

Non risulta rilasciata certificazione di conformità elettrica ed agibilità

regolarizzabili mediante

verifica impianto elettrico e rilascio certificazione: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La pratica di accatastamento è in corso di definizione. regolarizzabili mediante

**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:**

proprietario dal 05/02/2008 ad oggi in  
forza di atto di compravendita a firma di notaio Comparato Angelo in data 05/02/2008 ai  
nn. 99674/14840 registrato a Licata in data 05/02/2008 ai nn. 223 della serie 1T  
trascritto a Agrigento in data 06/02/2008 ai nn. 2332 R.P. 3544 R.G.

**6.2 Precedenti proprietari:**

nato a Palma di Montechiaro il proprietario da data  
antecedente il ventennio al 06/10/1992 in forza di atto di divisione a firma di notaio  
Beatrice Monari in data 25/07/1977 ai nn. 1412/513 trascritto a Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Agrigento in data 24/08/1977 ai nn. 11971 R P 13027 R.G.

deceduta il  
04.03.1993, proprietario da data antecedente il ventennio al 04/03/1993 in forza di atto di  
compravendita a firma di notaio Sergio Tripodo in data 09/06/1992 ai nn. 31116/4235  
trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 17/06/1992 ai nn.  
10152 R.P. 11747 R.G.

proprietario da data  
antecedente il ventennio al 05/02/2008 in forza di denuncia di successione con atto  
trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 28/04/1994 ai nn.  
5823 R.P. 6808 R.G.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n.** Il Fabbricato è stato costruito prima del 1 settembre 1967 e non sono reperibili  
titoli abilitativi. Dall'atto di compravendita redatto dal notaio Angelo Comparato in data  
05.02.2008 a favore di te venditrice lichiera  
che i lavori di costruzione dell'immobile sono stati iniziati in data anteriore al 01.09.1967  
e che successivamente non sono state apportate modifiche per le quali sarebbe stato  
necessario richiedere licenza, concessione o altra autorizzazione.

Descrizione **Locale Piano terra** di cui al punto **A**

Giudice Dr. Dott.ssa Spanò  
Perito: Ing. Roberto Di Cara

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Piano terra sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Cangiamila n. 267.

Composto da un unico vano degradato con doppio ingresso da via Cangiamila n.267 (cortile) e da via Di Vincenzo n. 78.

Presenta altre tre aperture, chiuse con infissi di legno, che mettono in comunicazione, due con altre proprietà non interessate al procedimento, la terza con il vano scala condominiale.

Relativamente alle prestazioni energetiche, l'edificio è di classe G; la qualità dell'involucro V; le emissioni di CO2 sono pari a 22 KgCO2/mq\*anno; la prestazione energetica globale risulta pari a 288,9 Kwh/mq\*anno. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36,4**

Identificato al catasto fabbricati: partita 4397 intestata a ...  
 foglio 27 mappale 590 subalterno 3, categoria in corso di definizione, posto al piano terra.

Coerenze: ... Cangiamila (cortile), via Di Vincenzo

L'edificio è stato costruito nel Prima del 1 settembre 1967, ristrutturato nel Non presenta segni di ristrutturazione recente

L'unità immobiliare è identificata con il numero 267 di Via Cangiamila di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2,70.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D. Dir. n. 107/DRU del 08/02/2007 l'immobile è identificato nella zona "A" centro storico urbano

Nello strumento urbanistico Piano di Recupero del Centro Storico adottato: in forza di delibera Del. C.C. n. 49/2009 l'immobile è identificato nella zona isolato n. 42 - unità edilizie n.ri 34 - 35 - 36 - 37 - categoria c3

Norme tecniche ed indici: risanamento e ripristino morfologico dei prospetti con possibilità di opere interne, ovvero con opere rivolte al ripristino e alla conservazione dell'organismo edilizio nelle parti e negli elementi architettonici che compongono i prospetti mediante un insieme sistematico di opere e nel rispetto degli elementi formali dell'organismo stesso anche attraverso il restauro e il rifacimento delle parti mancanti (cornici e sopraelevazioni delle bucaie, cantonali, cornicioni)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	36,40	1,00	36,40
	Sup. reale netta	26,50	1,00	26,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>36,40</b>		<b>36,40</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>26,50</b>		<b>26,50</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Impianti:

**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.  
 Note: L'impianto che serve il locale è realizzato sottotraccia. Dal contatore che serve anche i piani superiori parte un cavo a vista che serve gli impianti degli altri immobili.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Si è adottato il criterio di stima sintetico

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento. Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare.it.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Locale Piano terra**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 20.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.000,00

*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
Magazzino	26,50	€ 650,00	€ 17.225,00
- Valore corpo:			€ 17.225,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 17.225,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 17.225,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>locale piano terra</b>	36,4	€ 18.612,50	<b>€ 18.612,50</b>

**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:

€ 2.791,88

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

**€ 15.820,63**

Giudice Dr. Dott.ssa Spanò  
 Perito: Ing. Roberto Di Cara

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:

€ 15.320,63

Relazione lotto 001 creata in data 27/11/2013  
Codice documento: E002-12-000015-001

il perito  
Ing. Roberto Di Cara



**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA  
PROVINCIA DI AGRIGENTO**  
Dott. Ing. **DI CARA ROBERTO**  
Iscritto al n.987 dal 1986/96  
Sezione **A**  
Settore Ingegneria Civile ed Ambientale