

ORIGINAL

h

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000149/10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Antonella Palamara

ELABORATO PERITALE

Lotto n. 4

*Tecnico incaricato: Geom. Giannipetro Termini
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 2319
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*

con studio in Casteltermini (Agrigento) via De Gasperi, s.n.c.

telefono:

cellulare: 3475714739

fax:

email: gianpietrotermini@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Heimdaif Studio - www.hostudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

28-1-2013
Yes

Premessa

Con ordinanza del 19 marzo 2012, la S.V.I. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento, nominava il sottoscritto Dott. Geom. Gianpietro Tremini, nato a Bienne il 09 marzo 1967, con studio in Casteltermini, via De Gasperi n.snc, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Agrigento con n.2319, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dalla Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.p.a. contro [REDACTED], iscritta al R.G.E. 149/2010, invitandomi a comparire all'udienza del 23 aprile 2012, per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato, dettagliatamente esposto nel giuramento.

“Provveda l'esperto:

- ⊖ Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- ⊖ Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- Alla redazione, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, di tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati”.

Indagini e Sopralluoghi

Il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 10 agosto 2012 alle ore 15:00 presso l'immobile sito in Favara, via Sant'Angelo n. 169 per proseguire poi presso l'appezzamento di terreno in Favara, di proprietà dell'esecutato ed oggetto della procedura,

censito in Catasto Terreni al foglio 40 partt. 613 - 93 - 94, mandando gli avvisi a mezzo Raccomandata A/R alle parti.

Le indagini fin qui svolte venivano effettuate presso gli Uffici Comunali di Favara, gli Uffici del Catasto di Agrigento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, le Agenzie Immobiliari di Favara, Agrigento, etc.

Dalle suddette ricerche e dai sopralluoghi, la particella distinta in catasto al foglio 40 particella 613 è risultata soppressa in seguito alla realizzazione di un fabbricato, con relativa licenza edilizia rilasciata dal Comune di Favara in data 5 settembre 2003, che ha generato le particelle distinte in catasto fabbricati al foglio 40 particella 649 sub 2, 3 e 4. Lo scrivente, al momento del deposito della perizia, ha evidenziato quanto sopra esposto chiedendo istruzioni in merito al da farsi. Con ordinanza del 3 dicembre 2013 la S.V.I. stabiliva che il C.T.U. procedesse con le operazioni peritali valutando il reale stato dell'essere.

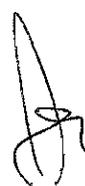
Lo scrivente, in seguito, con l'ausilio dell'Arch. Vincenzo Calderone, ha effettuato altri due sopralluoghi, in data 9 e 18 dicembre 2012, per i necessari rilievi planovolumetrici.

Stima degli immobili

Per la stima dei beni oggetto della procedura si è applicato il metodo Comparativo Sintetico, applicando un valore al mq o a corpo ottenuto confrontando le quotazioni medie di altri immobili siti nella stessa zona e applicando dei coefficienti di riduzione o maggiorazione in base ad alcuni parametri connessi al bene stesso. Sono stati creati tre lotti per l'incanto.

La relazione di stima è stata redatta utilizzando il software gratuito scaricabile dal sito www.meccanizzato.it, così come richiesto nel Giuramento dell'Esperto.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto si onora di riferire quanto segue.



**Beni in Favara (Agrigento) via Sant'Angelo
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo.

Composto da un ampio ingresso da cui si accede a tutte le altre stanze e direttamente collegato al grande soggiorno; una camera da letto matrimoniale e altre due camere singole; un bagno; una stanza da pranzo con annesso il cucinino e la dispensa; un ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di aperture all'esterno ed in particolare il soggiorno e la sala pranzo dispongono di balconi che si affacciano sulla via Sant'Angelo, posto al piano Primo dalla via Sant'Angelo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **193**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 40 mappale 649 subalterno 3, posto al piano T.

Coerenze: Stessa proprietà

Note: Nella visura l'indirizzo riportato è "via da denominare"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), scuola elementare (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Linea ADSL

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Favara, Valle dei Templi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Stuto Gerlando nato a Favara il 27.01.1974 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 legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di SERIT SICILIA S.P.A., contro [REDACTED] a firma di

Serit Sicilia s.p.a. in data 30/05/2007 ai nn. 38873/2007 iscritto a Agrigento in data 13/09/2007 ai nn. 24758/6249

importo ipoteca: € 196.631,48

importo capitale: € 98.315,74

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 11/09/2003 a favore di **BANCA POPOLARE DI SANT'ANGELO S.C.P.A. CON SEDE IN LICATA, contro [REDACTED]** a firma di Notaio Maria Nipote in data 11/09/2003 ai nn. 31301 iscritto a Ufficio del Registro di Agrigento in data 11/09/2003 ai nn. 17993/1563
importo ipoteca: € 160.000,00
importo capitale: € 80.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Ipotèque a favore di Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.p.a. contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 16/09/2010 ai nn. 1658/2010 trascritto a Agrigento in data 06/10/2010 ai nn. 22823/17377.

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 21/02/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sergio Tripodo in data 21/02/2003 ai nn. 35682 trascritto a Agrigento in data 11/03/2003 ai nn. 5659/5046

6.2 **Precedenti proprietari:**

Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. con sede a Roma C.F. 01585570581 proprietario da data antecedente il ventennio al 21/02/2003 in forza di decreto di trasferimento con atto trascritto a Ufficio del Registro di Roma in data 23/07/1992 ai nn. 14229/12131

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Comune di Favara - Concessione per la esecuzione di opere n.29/2003 e successive varianti per lavori di per la costruzione di un fabbricato da realizzare su un lotto di terreno libero sito in via Sant'Angelo, ricadente in zona omogenea B2 del P.R.G. del comune di Favara intestata a Sig. [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 24/02/2003- n. prot. 9815 rilasciata in data 08/09/2003- n. prot. 18/2003

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo.

Composto da un ampio ingresso da cui si accede a tutte le altre stanze e direttamente collegato al grande soggiorno; una camera da letto matrimoniale e altre due camere singole; un bagno; una stanza da pranzo con annesso il cucinino e la dispensa; un ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di aperture all'esterno ed in particolare il soggiorno e la sala pranzo dispongono di balconi che si affacciano sulla via Sant'Angelo. posto al piano Primo dalla via Sant'Angelo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193

Identificato al catasto fabbricati: intestata [REDACTED] foglio 40 mappale 649 subalterno 3, posto al piano T.

Coerenze: Stessa proprietà

Note: Nella visura l'indirizzo riportato è "via da denominare"

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Geom. Gianpietro Termini



L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 159 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,60 ml.

ex 649

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n.973 del 18.07.1987 l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: Per quanto riguarda si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favara



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	13,50	1,00	13,50
Soggiorno	Sup. reale netta	25,30	1,00	25,30
Pranzo	Sup. reale netta	31,40	1,00	31,40
Cucinino	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
Letto 1	Sup. reale netta	22,00	1,00	22,00
Letto 2	Sup. reale netta	8,50	1,00	8,50
Letto 3	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
Bagno	Sup. reale netta	6,80	1,00	6,80
Ripostiglio	Sup. reale netta	7,50	1,00	7,50
Balconi	Sup. reale netta	16,20	0,30	4,86
Dispensa	Sup. reale netta	5,40	1,00	5,40
	Sup. reale netta	155,60		144,26

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Travi:** materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Solai:** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.
- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Scale:** tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
- Balconi:** materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
- Manto di copertura:** materiale: tegole canadesi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: insistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
- Rivestimento:** ubicazione: cucina, materiale: mattonelle in gres, condizioni: ottime.
- Portone di ingresso:** tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
- Rivestimento:** ubicazione: bagno, materiale: mattonelle in grès, condizioni: ottime.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Fognatura:** tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Geom. Gianpietro Termini

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Vista l'impossibilità di adottare la stima a capitalizzazione del reddito medio netto annuo, per il lotto in considerazione, si è adottata solo la stima sintetica comparativa per valori tipici sfruttando le fonti sotto elencate. Dall'analisi di mercato si è ottenuto un valore che oscilla tra i 538,00 e i 840,00 euro/mq, il valore medio è di 689,00 euro/mq. Si sono applicati, poi, dei coefficienti correttivi in base alle caratteristiche del bene.

In particolare, poiché l'appartamento in considerazione ha delle ottime rifiniture, è di recente costruzione e si trova in una via semicentrale con ampia possibilità di parcheggio, si è stabilito di applicare un coefficiente correttivo in rialzo del 15% che da un valore finale pari al valore max di € 792,00 al mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Favara e Agrigento, Tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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	13,50	€ 792,00	€ 10.692,00
Soggiorno	25,30	€ 792,00	€ 20.037,60
Pranzo	31,40	€ 792,00	€ 24.868,80
Cucinino	6,00	€ 792,00	€ 4.752,00
Letto 1	22,00	€ 792,00	€ 17.424,00
Letto 2	8,50	€ 792,00	€ 6.732,00
Letto 3	13,00	€ 792,00	€ 10.296,00
Bagno	6,80	€ 792,00	€ 5.385,60
Ripostiglio	7,50	€ 792,00	€ 5.940,00
Balconi	4,86	€ 792,00	€ 3.849,12
Dispensa	5,40	€ 792,00	€ 4.276,80
	144,26		€ 114.253,92

- Valore corpo: € 114.253,92
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 114.253,92
 - Valore complessivo diritto e quota: € 114.253,92

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

Giudice Dr. Antonella Palamara
Perito: Geom. Gianpietro Termini

A appartamento 193 € 114.253,92 € 114.253,92

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:

€ 17.138,09

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

€ 15,83

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

Giudizio di comoda divisibilità: Indivisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 97.100,00

Relazione lotto 004 creata in data 28/01/2013
Codice documento: B002-10-000149-004

il perito
Geom. Gianpietro Termini

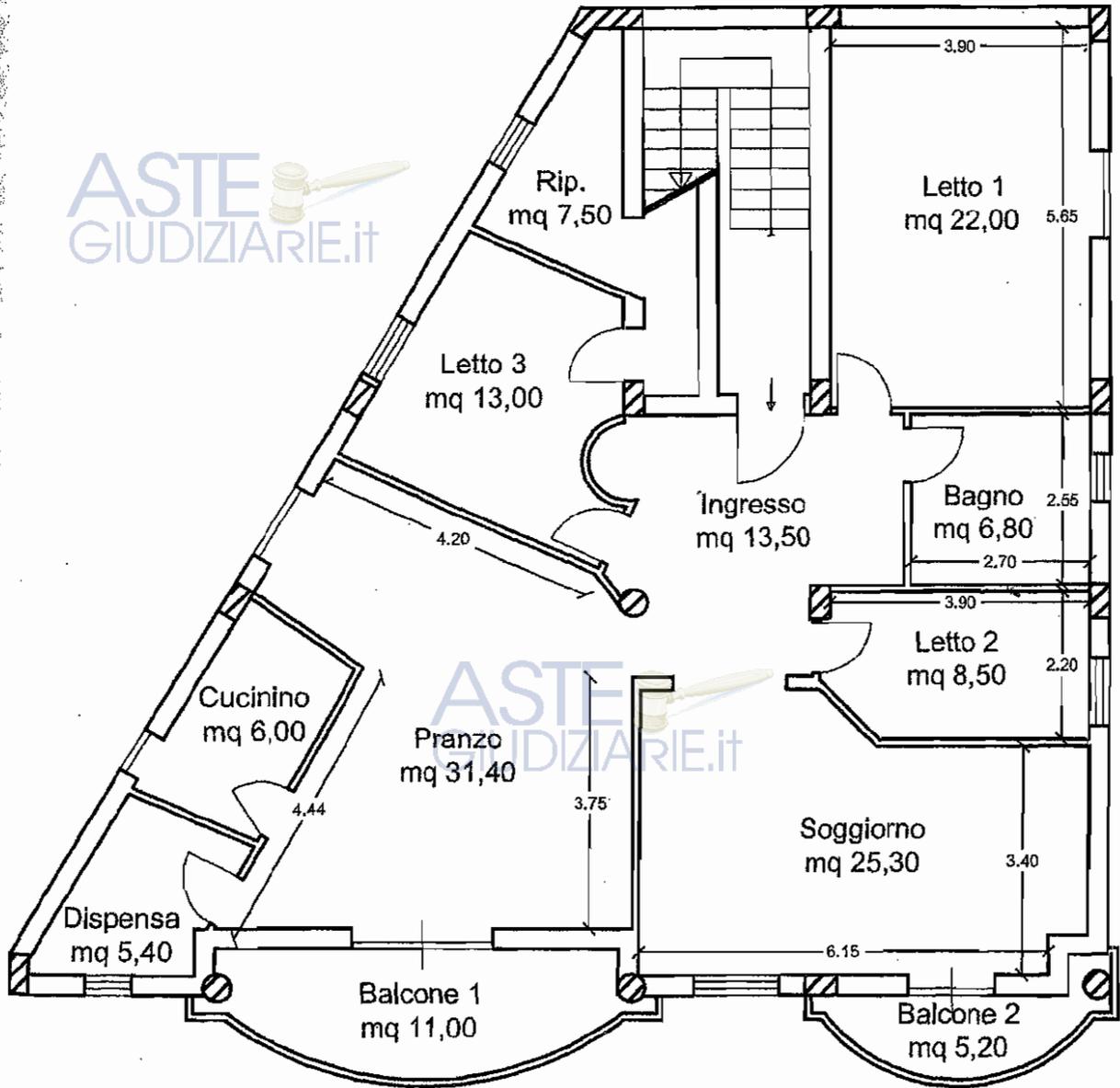
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Antonella Palanara
Perito: Geom. Gianpietro Termini





Via Sant'Angelo

Pianta Piano 1° - scala 1:100

Foglio 40 part. 649 sub 3

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Procedura Esecutiva Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.p.a.

ELABORATO PERITALE – Foto del Lotto n. 4
Appartamento sito in Favara, via Sant'Angelo, 169 – Piano 1°
In Catasto Fabbricati al Foglio 40, Part. 649 sub 3



Foto 1



Foto 2