



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Sig.

N. Gen. Rep. 000003/11

ASTE
Giudice Dr. Spanò
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giacomo Licata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1066
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. 14766730303332

con studio in Casteltermini (Agrigento) via g. la pira, 26
telefono: 0922917773
cellulare: 3383778976
fax: 0922917773
email: arch.giacomolicata@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
23-11-2012
74

**Beni in Raffadali (Agrigento) Angolo via Giovanni XXIII e via E. Fermi
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di mansarda sito in Raffadali (Agrigento) Angolo via Giovanni XXIII e via E. Fermi.

Composto da La mansarda ricopia esattamente il perimetro dell'appartamento sottostante. Essa è allo stato grezzo ed indivisa. Sono presenti le aperture ma nessun infisso. L'altezza è tale da renderla completamente abitabile. posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 9 mappale 1776 subalterno 3, categoria in corso di costruzione, posto al piano 2°.

Coerenze: via Giovanni XXIII, via E. Fermi, proprietà Spoto Calogero

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____
qualità di proprietario dei beni

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 ipotecario a favore di BANCA POPOLARE DI SANT'ANGELO S.C.P.A., contro _____

firma di Notaio Silvio Scaglia in data 06/10/2008 ai nn. 29040/14211 iscritto a Agrigento in data 09/10/2008 ai nn. 26220/4726

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI SANT'ANGELO S.C.P.A., contro

firma di Notaio Silvio Scaglia in data 27/01/2009 ai nn. 29246/14397 iscritto a Agrigento in data 16/02/2009 ai nn. 363/4355

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

A rettifica del contenuto dell'iscrizione n.4726 del 09.10.2008 per la particella 1176 con diversi subalterni che viene sostituita con la particella 1776 con diversi subalterni..

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da esecuzione forzata a favore di Banca Popolare di Sant'Angelo S.c.p.a. contro

a firma di Tribunale di Agrigento

in data 27/12/2010 ai nn. 2297/2309 trascritto a Agrigento in data 17/01/2011 ai nn. 922/796

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:**

Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Rosario Marsala in data 17/08/1989 ai nn. 16305 trascritto a Agrigento in data 04/09/1989 ai nn. 16919/15180

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Concessione Edilizia n.35 del Sindaco di Raffadali del 24.02.1994 e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione da realizzarsi nel comune di Raffadali nella via Giovanni XXXIII - Foglio n.9 part. n.782 intestata

Concessione Edilizia presentata in data 09/08/1993- n. prot. 1327/U.T. rilasciata in data 24/02/1994

Descrizione **mansarda** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di mansarda sito in Raffadali (Agrigento) Angolo via Giovanni XXIII e via E. Fermi.

Composto da La mansarda ricopia esattamente il perimetro dell'appartamento sottostante. Essa è allo stato grezzo ed indivisa. Sono presenti le aperture ma nessun infisso. L'altezza è tale da renderla completamente abitabile. posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

folgio 9 mappale 1776 subalterno 3, categoria in

corso di costruzione, posto al piano 2°.

Coerenze: via Giovanni XXIII, via E. Fermi, proprietà

L'edificio è stato costruito nel 1995.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa media 2,40 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Assessoriale n.188 del 07.07.1978 e successiva variante al P.R.G., delibera del C.C. n.218 del 03.12.1988, approvata con D.A. del 06.02.1992 l'immobile è identificato nella zona B4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mansarda al grezzo	Sup. reale netta	69,82	1,00	69,82
Balcone	Sup. reale netta	16,29	0,30	4,89
	Sup. reale netta	86,11		74,71

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 con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: ottime.
- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:** materiale: al rustico, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Poiché il sistema non permette la stima analitica per capitalizzazione dei redditi, per il lotto in considerazione, si è dato un valore al mq raffrontandolo con il mercato locale e sfruttando le fonti di seguito elencate. In particolari casi possono essere applicati dei coefficienti di correzione che dipendono dalle condizioni, dall'esposizione, dalla ubicazione, etc. dell'immobile stesso.

Dalle indagini svolte si è ricavato un valore di mercato oscillante tra i 210,00 e i 400,00 euro al mq. Per le ottime condizioni dell'immobile, per la posizione in cui esso si trova, in centro storico ma non in posizione centrale, si è preso in considerazione un valore medio di euro 305,00 al mq. Poiché all'appartamento l'accesso è garantito da una scala di altrui proprietà, poiché la scala in progetto originario non è stata realizzata, si è applicato un coefficiente riduttivo pari al 5%. Pertanto il valore finale applicato è $305,00 \times 95\% = 289,00$ euro al mq.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. mansarda

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
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Spanò
Perito: Arch. Giacomo Licata

Mansarda al grezzo	69,82	€ 289,00	€ 20.177,98
Balcone	4,89	€ 289,00	€ 1.412,34
	74,71		€ 21.590,32

- Valore corpo:	€ 21.590,32
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 21.590,32
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 21.590,32

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	mansarda	75	€ 21.590,32	€ 21.590,32

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:

€ 3.238,55

- Incremento monetario: Arrotondamento

€ 148,23

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:

€ 18.500,00

Relazione lotto 003 creata in data 08/11/2012
Codice documento: E002-11-000003-003

il perito
Arch. giacomo licata