
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
CIVILE



Esecuzione Forzata
Omissis contro
Credito Siciliani Spa

N. Gen. Rep. **000060/09**

Giudice Dr. Daniela Nunno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. michelangelo lo buglio
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1281
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 626
C.F. L100811721110093*

con studio in Casteltermini (Agrigento) via vittorio emanuele

cellulare: 3387603152

email: archmichelangelo@alice.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Cammarata (Agrigento) via Sandro Pertini
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cammarata (Agrigento) frazione Contrada Balatelle via Sandro Pertini.
Composto da un ingresso a giorno dal quale si accede sia nella cucina che nel corridoio dal quale si ha la possibilità di accedere nei restanti vani (camere e servizi). posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **124,25**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 628 subalterno 31, categoria A3, classe 5, composto da vani 6,5, posto al piano 1, - rendita: 352,48.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cammarata (Agrigento) frazione Contrada Balatelle via Sandro Pertini.
Composto da Unico vano posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **0**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 628 subalterno 14, categoria C/6, classe 3, composto da vani 18 mq., posto al piano T, - rendita: 30,68.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono San Giovanni Gemini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Cammarata.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, nata a _____ il _____, residente in Cammarata in viale Sandro Pertini 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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA SPA, contro Omissis nata a**

_____, con atto iscritto a Agrigento in data 22/07/1992 ai nn. 14106/890
importo capitale: Lire 3.600.000.000

Iscrizione ripetuta il 16/09/1996 ai numeri 16103/988.

L'ipoteca è stata frazionata in quote con annotamenti effettuati in data 07/04/1997 ai numeri 5510/240 e ai numeri 5512/242..

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA SPA, contro Omissis nata a**

_____, con atto iscritto a Agrigento in data 25/06/1994 ai nn. 10147/894
importo capitale: Lire 2.262.927.000

Iscrizione ripetuta il 25/10/1996 ai numeri 18353/1118.

L'ipoteca è stata frazionata in quote con annotamenti effettuati in data 07/04/1997 ai numeri 5506/236 e ai numeri 5508/238..

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **BANCO DI SICILIA SPA, contro Omissis nata a**

, con atto iscritto a Agrigento in data 21/08/1997 ai nn. 12932/814
importo capitale: Lire 689.340.000

L'ipoteca è stata frazionata in quote con annotamenti effettuati in data 09/01/1998 ai numeri 321/5..

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **CREDITO SICILIANO SPA, contro Omissis nata a**

, con atto iscritto a Agrigento in data 20/04/2005 ai nn. 8797/2202
importo capitale: € 100.000,00

L'ipoteca è stata rettificata il 03/05/2005 ai numeri 9962/2437.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

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: **€ 200,00**

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:

Omissis nata a _____ proprietario dal 29/06/2010
ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Adriana Pizzuto in data
30/11/2004 trascritto a Agrigento in data 23/12/2004 ai nn. 33385/25355

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis nato a _____ proprietario dal 18/10/1999 al
30/11/2004 in forza di atto di assegnazione a firma di Notaio Adriana Pizzuto in data
18/10/1999 trascritto a Agrigento in data 08/11/1999 ai nn. 19438/17105
Omissis proprietario dal 23/10/1991 al 18/10/1999 in forza di atto di concessione a firma
di Notaio Giuseppe Mazzara di Mussomeli in data 23/10/1991 trascritto a Agrigento in
data 15/11/1993 ai nn. 19659/17249

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 29/1996 per lavori di realizzazione di un complesso nel quale si hanno: immobili ad
uso commerciale e civili abitazioni intestata a Omissis. Concessione
Edilizia presentata in data 17/10/1996- n. prot. 12657 rilasciata in data 19/10/1996- n. prot.
58/1996

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cammarata (Agrigento) frazione
Contrada Balatelle via Sandro Pertini.

Composto da un ingresso a giorno dal quale si accede sia nella cucina che nel corridoio dal quale
si ha la possibilità di accedere nei restanti vani (camere e servizi). posto al piano primo -sviluppa
una superficie lorda complessiva di circa mq **124,25**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 628 subalterno 31, categoria A3, classe 5,
composto da vani 6,5, posto al piano 1, - rendita: 352,48.

L'edificio è stato costruito nel nel 1996.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera N°2 del 11/01/2005 e N°27 del 06/06/2007 divenuto efficace, per decorrenza di termini, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 71/78 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lettera b) del D.M. 02/04/1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1 e B2.

Zona B2 - Aree urbane da completare.

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono: 3,50 mc/mq e l'altezza non può superare m. 11,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso - Soggiorno	Sup. reale netta	20,35	1,00	20,35
Cucina	Sup. reale netta	20,90	1,00	20,90
Camera 1	Sup. reale netta	15,70	1,00	15,70
Camera 2	Sup. reale netta	12,70	1,00	12,70
Camera 3	Sup. reale netta	11,10	1,00	11,10
Bagno 1	Sup. reale netta	4,90	1,00	4,90
Bagno 2	Sup. reale netta	4,80	1,00	4,80
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,20	1,00	2,20
Corridoio	Sup. reale netta	5,90	1,00	5,90
Balconi fino a mq. 25,00	Sup. reale netta	25,00	0,30	7,50
Balconi oltre mq. 25,00	Sup. reale netta	0,70	0,10	0,07
	Sup. reale netta	124,25		106,12

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: ottime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: ottime.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti. <i>Pavim.</i>
<i>Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: c.a., condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
-------------------	---

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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



Accessori:

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cammarata (Agrigento) frazione Contrada Balatelle via Sandro Pertini.

Composto da Unico vano posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **0**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 55 mappale 628 subalterno 14, categoria C/6, classe 3, composto da vani 18 mq., posto al piano T, - rendita: 30,68.

L'edificio è stato costruito nel nel 1997.

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

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera N°2 del 11/01/2005 e N°27 del 06/06/2007 divenuto efficace, per decorrenza di termini, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 71/78 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lettera b) del D.M. 02/04/1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1 e B2.

Zona B2 - Aree urbane da completare.

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono: 3,50 mc/mq e l'altezza non può superare m. 11,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale netta	18,60	1,00	18,60
	Sup. reale netta	18,60		18,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: buone.

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 terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.



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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cammarata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cammarata, San Giovanni Gemini e Casteltermini.

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 -Soggiorno	20,35	€ 1.000,00	€ 20.350,00
Cucina	20,90	€ 1.000,00	€ 20.900,00
Camera 1	15,70	€ 1.000,00	€ 15.700,00
Camera 2	12,70	€ 1.000,00	€ 12.700,00
Camera 3	11,10	€ 1.000,00	€ 11.100,00
Bagno 1	4,90	€ 1.000,00	€ 4.900,00
Bagno 2	4,80	€ 1.000,00	€ 4.800,00
Ripostiglio	2,20	€ 1.000,00	€ 2.200,00
Corridoio	5,90	€ 1.000,00	€ 5.900,00
Balconi fino a mq. 25,00	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
Balconi oltre mq. 25,00	0,07	€ 1.000,00	€ 70,00
	106,12		€ 106.120,00

- Valore corpo:	€ 106.120,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 106.120,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 106.120,00

B. box singolo

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
Box auto	18,60	€ 500,00	€ 9.300,00

- Valore corpo:	€ 9.300,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 9.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	124,25	€ 106.120,00	€ 106.120,00
B	box singolo	0	€ 9.300,00	€ 9.300,00
			€ 115.420,00	€ 115.420,00

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. michelangelo lo buglio

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:

€ 17.313,00

- Riduzione monetaria: arrotondamento

€ 7,00

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:

€ 98.100,00

Relazione lotto 001 creata in data 29/06/2010
Codice documento: E002-09-000060-001

il perito
Arch. michelangelo lo buglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. michelangelo lo buglio