
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banco di Sicilia Società per azioni

N. Gen. Rep. 000140/06

Giudice Dr. Termine

ELABORATO PERITALE
Lotto Unico
Beni in Agrigento via Provenzano n. 73

Tecnico incaricato: Arch. Gaetano Pullara
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1020
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. PLLGTN74D25D514Q - P.Iva 02274670849

con studio in Favara (Agrigento) via Telemaco Signorini, 4
telefono: 0922420458
cellulare: 3397142367
fax: 0922420458
email: arch.gaetanopullara@alice.it

Beni in Agrigento (Agrigento) via Provenzano n. 73

Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento frazione Fontanelle via Provenzano n. 73.
Composto da da ampia sala di ingresso, cucina abitabile, ripostiglio, wc-doccia, tre camere da letto, wc-bagno e quattro balconi uno dei quali parzialmente verandato.
posto al piano secondo, con accesso salendo la scala sul lato sinistro sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **162,5**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Cooperativa Edil A.R.L. Tre Giganti, con sede ad Agrigento foglio 113 mappale 14 subalterno 27, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6,5, - rendita: 453,19.
Coerenze: Mancata evasione della voltura dell'atto di assegnazione ai soci.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (1), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari 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**, a firma di Notaio Maria D'Angelo in data 28/07/1983 ai nn. 372/83 iscritto a Agrigento in data 16/11/1983 ai nn. 1046

importo ipoteca: lire 2.432.512,00

Ipoteca rinnovata il 6 novembre 2003 al n. 21342/2019..

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di **GESTIONE DI CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA DI RISPARMIO V. E.**, a firma di Notaio Maria D'Angelo in data 28/02/1986 iscritto a Agrigento in data 14/03/1986 ai nn. 4126/248

importo ipoteca: lire 1.029.000.000,00

Ipoteca iscritta sull'intero lotto di terreno censito in catasto al foglio 113 p.lla 14,17 e 54.

Ipoteca rinnovata il 16 febbraio 2006 al n. 4835/1332..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Agrigento a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, con atto iscritto a Agrigento in data 07/11/1991 ai nn. 20553/1058

importo capitale: lire 15.000.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Agrigento a favore di SICILCASSA S.P.A., con atto iscritto a Agrigento in data 28/02/1994 ai nn. 3752/275

importo capitale: lire 20.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Sicilcassa S.p.A. con atto trascritto a Agrigento in data 21/04/1994 ai nn. 6578/5632

Pignoramento a favore di Banco di Sicilia S.p.A. con atto trascritto a Agrigento in data 20/07/2006 ai nn. 19508/13074

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] proprietari dal 29/12/1989 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di Maria D'Angelo da Naro in data 29/12/1989 ai nn. 10720/1892 trascritto a Agrigento in data 02/01/1990 ai nn. 1608/1507

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 30/01/1982 al 29/12/1989 in forza di convenzione a firma di con il Comune di Agrigento in data 30/01/1982 ai nn. 4643 registrato a Agrigento in data 01/02/1982 ai nn. 749 trascritto a Agrigento in data 22/02/1982 ai nn. 3379/3011 trascrizione rettificata il 09/09/1983 ai nn.15692/13664 convenzione aggiuntiva del 05/01/1989 al n. 6208, registrata ad Agrigento il 11/01/1989 al n. 118, ed ivi trascritta il 01/02/1989 ai nn. 2367/2152.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 59/81 e successive varianti per lavori di nuova edificazione edificio residenziale intestata a Società cooperativa edilizia a.r.l. "Tre Giganti". Concessione Edilizia rilasciata in data 22/05/1982- n. prot. 524 l'agibilità è stata rilasciata in data 08/07/1992 L'immobile è stato modificato con successiva variante approvata in data 31/01/1983 prot. 616.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento frazione Fontanelle via Provenzano n. 73.

Composto da da ampia sala di ingresso, cucina abitabile, ripostiglio, wc-doccia, tre camere da letto, wc-bagno e quattro balconi uno dei quali parzialmente verandato.

posto al piano secondo, con accesso salendo la scala "C" sul lato sinistro sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **162,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Cooperativa Edil A.R.L. Tre Giganti, con sede ad Agrigento foglio I13 mappale 14 subalterno 27, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6,5, - rendita: 453,19.

Coerenze: Mancata evasione della voltura dell'atto di assegnazione ai soci.

L'edificio è stato costruito nel 1988.

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

L'appartamento fa parte di un condominio di circa 30 appartamenti, dotato di spazi aperti e parcheggi comuni entro area chiusa da recinzione e cancello elettrico.

Designazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-Sala	Sup. reale netta	32,55	1,00	32,55
Cucina	Sup. reale netta	18,55	1,00	18,55
Disimpegno	Sup. reale netta	8,30	1,00	8,30
Letto	Sup. reale netta	16,50	1,00	16,50
Letto	Sup. reale netta	17,15	1,00	17,15
Letto	Sup. reale netta	9,90	1,00	9,90
Bagno	Sup. reale netta	5,80	1,00	5,80
Wc-doccia	Sup. reale netta	4,95	1,00	4,95
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,20	1,00	2,20
Balconi	Sup. reale netta	22,95	0,30	6,89
	Sup. reale netta	138,85		122,78

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: c.a., condizioni: buone.
Impianti:
Ascensore: tipologia: a fune, 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: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima delle unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo adottando come parametro tecnico la superficie netta vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto delle serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare, con quelli simili nella zona di cui si conosce il recente valore di compravendita, cioè nella considerazione che:

Si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;

I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona;

I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui;

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare per manufatti aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto di stima, un valore unitario di mercato oscillante tra €/mq. 900,00 e €/mq 1100,00, pertanto, si assume il valore unitario medio pari ad €/mq 1000,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Agrigento, Borsino immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	162,5	€ 122.785,00	€ 122.785,00

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:

€ 18.417,75

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:

€ 104.367,25

Relazione lotto 001 creata in data 01/09/2007
Codice documento: E002-06-000140-001

il perito
Arch. Gaetano Pullara

Giudice Dr. Termine
Perito: Arch. Gaetano Pullara