

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**  
**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**  
contro



Sede legale: AGRIGENTO  
Sede operativa: PALMA DI MONTECHIARO

N. Gen. Rep. 000268/13

Giudice Dr. **DOMENICA SPANO'**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO N. 2**

*Tecnico incaricato: Geom. Alfonso Vella*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 2030*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 270*  
*C.F. VLLNS72R20A089E- P.Iva 02170740845*

*con studio in Realmonte (Agrigento) Via Milano n. 12*  
*telefono: 0922816031*  
*cellulare: 3248060062*

*email: vellastudiotecnico@alice.it*



**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) VIA Cangiamila n. 509-511  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà "quota di 1/1" dell'immobile per civile abitazione sito in Palma Di Montechiaro (AG) nella via Cangiamila n. 509.  
Abitazione di tipo economica con ingresso autonomo dalla via Cangiamila n. 509, costituita da un soggiorno, una camera da letto e un wc. a piano primo e da una cucina-pranzo e una veranda "in parte coperta" a piano secondo, nella sua totalità per una superficie lorda complessiva di circa mq. 115,60.  
Detto immobile è identificato al catasto fabbricati, intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000 foglio di mappa n. 27, particella n. 559 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, composto da vani 4, piano 1° - 2°, rendita €. 159,07.  
Coerenze: non si riscontrano difformità

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** l'unità, come il resto del fabbricato, è ubicato in pieno centro storico cittadino residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona:** nell'area di ubicazione sono presenti; il municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), biblioteca (buono), palestra (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali i principali centri limitrofi sono: Agrigento, Licata, Camastra, Naro.  
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la riserva naturale di Punta Bianca e Marina di Palma. Le attrazioni storiche presenti sono: la chiesa madre, il monastero delle benedettine, il palazzo ducale, il castello chiaromontano, la chiesa di sant'Angelo, il palazzo degli scolopi, la chiesa del purgatorio, la chiesa del collegio di maria, la chiesa di santa maria della luce,.
- Collegamenti pubblici (km):** autobus (0.2).

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato [REDACTED] il [REDACTED] in forza di un contratto di affitto del tipo anni due, per l'importo di €. 140,00 mensili, stipulato in data 27/11/2015 con scadenza in 26/11/2017, registrato a Canicatti in data 27/11/2015 al n. ID. TELEMAT. TXL15T002017000LC.  
Si precisa che l'esecutato a provveduto a riaffittare detto immobile allo stesso soggetto, giusto contratto di affitto ID. TXL18T00859000KB, per il periodo che intercorre dal 07/05/2018 al 06/05/2021 per un importo mensile di €. 140,00.

**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 atto di mutuo fondiario a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO CF. 05102070827** per la quota di 1/1 [redacted], a firma del notaio [redacted] in data 06/07/2007 ai nn. 120327/27176 iscritto a Agrigento in data 06/08/2007 ai nn. 21740/5807.  
importo ipoteca: €. 60.000,00  
importo capitale: €. 40.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Verbale di pignoramento immobili derivante da Atto giudiziario - Atto esecutivo cautelare a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (RM), cf. 00348170101, [redacted] a firma di Avv. Fauci Maria Antonia in data 30/10/2013 trascritto ad Agrigento in data 06/12/2013 ai nn. 21822/17999. Il sopra citato pignoramento fa riferimento alle due unità immobiliari oggetto di esecuzione, entrambe poste nel comune di Palma di Montechiaro e individuate al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 27, particella n. 559 sub 2 e sub 3..

**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: nessuna.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna.

**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], proprietaria per la quota di 1000/1000 dal 06/07/2007 al 23/05/2019 in forza di atto di compravendita repertorio n. 120.326/27.175 a firma [redacted], del 06/07/2007, registrato ad Agrigento in data 06/08/2007 al n. 3967 e trascritto ad Agrigento in data 06/08/2007 ai nn. 21739/14164.

**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] nuda proprietà per 500/1000;

[redacted] nuda proprietà per la quota di 500/1000;

[redacted] usufrutto per 1000/1000;

proprietari dal 19/09/1992 al 06/07/2007 in forza di denuncia di successione testamentaria [redacted] vol 138, registrata presso l'Ufficio Registro di Licata in data 11/05/1993, trascritta ad Agrigento il 12/07/1995 ai nn. 11.874/10.366. La successione viene presentata a seguito verbale di registrazione di testamento olografo del 09/12/1992 ricevuto dal notaio Antonino Pusateri di Agrigento, repertorio n. 42.749/10.356 [redacted] favore [redacted] "ciascuno per la propria quota parte", trascritto ad Agrigento ai nn. 5.090/4.508 in data 23/03/1993.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. inesistente, trattasi di fabbricato di epoca di realizzazione presumibilmente antecedente al 1942 e comunque realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1976.

A tale conclusione lo scrivente è arrivato, dopo avere constatato che non esiste alcuna pratica edilizia. Visionato vecchie mappe e aerofotogrammetrie "poco chiare", esaminando la costruzione nella sua interezza. In particolare, ha eseguito una scrupolosa indagine sulle tecniche edilizie utilizzate per la costruzione della struttura stessa, studiando in particolare, i materiali impiegati e tutti i componenti edilizi usati. Da ciò si è accertato che coincidono con quelli utilizzati nei primi anni del secolo scorso, largamente in uso per la costruzione di edifici simili, posti nella stessa area ovvero, nel centro storico cittadino di Palma di Montechiaro.

Descrizione <b>Abitazione</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà "quota di 1/1" dell'immobile per civile abitazione sito in Palma Di Montechiaro (AG) nella via Cangiamila n. 509.

Abitazione di tipo economica con ingresso autonomo dalla via Cangiamila n. 509, costituita da un soggiorno, una camera da letto e un wc. a piano primo e da una cucina-pranzo e una veranda "in parte coperta" a piano secondo, nella sua totalità per una superficie lorda complessiva di circa mq. 115,60.

Detto immobile è identificato al catasto fabbricati, proprietà per 1000/1000 foglio di mappa n. 27, particella n. 559 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, composto da vani 4. piano 1° - 2°, rendita €. 159,07.

Coerenze: non si riscontrano difformità

L'edificio è stato costruito nel in data antecedente al 1942.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,75 (a piano primo) e mt. 3.30 (a piano secondo).

**Destinazione urbanistica:**

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

Norme tecniche ed indici: nel piano di recupero del centro storico, adottato con Del. C.C. n. 49/2009, il fabbricato risulta individuato nell'isolato n. 42 - unità edilizia n. 29 - categoria "c 3", soggetta alle prescrizioni di seguito elencate. Per gli immobili di categoria "c 3" è consentito il risanamento e ripristino morfologico dei prospetti con possibilità di opere interne.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
letto	Sup. reale netta	22,90	1,00	22,90
WC.	Sup. reale netta	1,78	1,00	1,78
soggiorno	Sup. reale netta	20,40	1,00	20,40
balcone	Sup. reale netta	1,72	0,25	0,43
cucina-pranzo	Sup. reale netta	24,66	1,00	24,66
veranda coperta	Sup. reale netta	11,36	0,60	6,82
veranda scoperta	Sup. reale netta	12,08	0,60	7,25
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>94,90</b>		<b>84,23</b>

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:****Fondazioni:**

tipologia: a sacco, materiale: muratura, condizioni: buone.

**Strutture verticali:**

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

**Solai:**

tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: buone.

**Copertura:**

tipologia: in parte a tetto ad unica falda e in parte a terrazzo, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

**Scale:**

tipologia: a rampa unica, materiale: mattoni in scaglie di marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. DOMENICA SPANO'  
Perito: Geom. Alfonso Vella



<i>Balconi:</i>	materiale: misto acciaio-marmo, condizioni: sufficienti.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattoni in scaglie di marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: al rustico, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Nel caso specifico, lo scrivente, per la determinazione del valore dell'immobile si è avvalso del metodo sintetico comparativo. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si sono eseguiti accertamenti di compravendite verificatesi in tempi recenti (ultimi cinque anni) di immobili simili a quelli in oggetto. Si è tenuto conto anche del valore di mercato, di immobili con caratteristiche similari "€/mq." riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "O.M.I." per il comune di Palma di Montechiaro - periodo di riferimento secondo semestre dell'anno 2018. Tali valori sono stati riferiti all'unità di consistenza. La conoscenza di tali dati, con l'esclusione degli estremi per portare il valore al reale mercato ordinario, ha consentito la costruzione di una serie di prezzi unitari omogenei dove sono stati collocati i beni oggetto della presente stima. In sintesi, per gli immobili in questione si è potuto stabilire un valore di mercato pari a €/mq. 650,00 per superficie complessiva netta.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Palma di Montechiaro e Licata, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "O.M.I."

**8.3. Valutazione corpi**

Giudice Dr. DOMENICA SPANO'  
Perito: Geom. Alfonso Vella



**A. Abitazione***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
letto	22,90	€ 650,00	€ 14.885,00
WC.	1,78	€ 650,00	€ 1.157,00
soggiorno	20,40	€ 650,00	€ 13.260,00
balcone	0,43	€ 650,00	€ 279,50
cucina-pranzo	24,66	€ 650,00	€ 16.029,00
veranda coperta	6,82	€ 650,00	€ 4.430,40
veranda scoperta	7,25	€ 650,00	€ 4.711,20
	<b>84,23</b>		<b>€ 54.749,50</b>

- Valore corpo:	<b>€ 54.749,50</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 54.749,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 54.749,50</b>

**Ricapitolo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	115,60	€ 54.749,50	€ 54.749,50

**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:

**€ 8.212,42**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Nessuna**

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:

**€ 46.537,08**

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:

**€ 46.537,08**

Relazione lotto 002 creata in data 25/05/2019  
Codice documento: E002-13-000268-002

il perito  
Geom. Alfonso Vella

Giudice Dr. DOMENICA SPANO'  
Perito: Geom. Alfonso Vella

