



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Sig. ~~_____~~

N. Gen. Rep. 000003/11

Giudice Dr. Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. giacomolcata
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1066
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. ICTGRM73R03G273Z

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
23-11-2012

**Beni in Raffadali (Agrigento) Angolo via Giovanni XXIII e via E. Fermi
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Raffadali (Agrigento) Angolo via Giovanni XXIII e via E. Fermi.
Composto da un magazzino al piano terra con due ingressi, uno sulla via Giovanni XXIII e uno su via E. Fermi. Il locale è stato utilizzato come macelleria ed è suddiviso da una parete in cartongesso facilmente rimovibile in due grandi stanze ed è dotato di un piccolo bagno. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 91
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] 9 mappale 1776 subalterno 1, categoria C/1, classe 4, composto da vani 77 mq, posto al piano Terra, - rendita: 974,30.
Coerenze: via Giovanni XXIII, via E. Fermi, proprietà [redacted]

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 [redacted]) 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 ipotecario a favore di BANCA POPOLARE DI SANT'ANGELO S.C.P.A., contro [redacted]
[redacted]
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 [REDACTED]

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 [REDACTED] D. G. del 11.09.1985

[REDACTED] 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:

[REDACTED] 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 XXIII - Foglio n.9 part. n.782 intestat [REDACTED]

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

Descrizione laboratorio artigianale di cui al punto A

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

Composto da un magazzino al piano terra con due ingressi, uno sulla via Giovanni XXIII e uno su via E. Fermi. Il locale è stato utilizzato come macelleria ed è suddiviso da una parete in cartongesso facilmente rimovibile in due grandi stanze ed è dotato di un piccolo bagno. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 91

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] e [REDACTED] D. G. del 11.09.1985 foglio 9 mappale 1776 subalterno 1, categoria C/1, classe 4, composto da vani 77 mq, posto al piano Terra, - rendita: 974,30.

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

L'edificio è stato costruito nel 1995.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 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
Locale artigianale	Sup. reale netta	66,00	1,00	66,00
Bagno	Sup. reale netta	3,10	1,00	3,10
	Sup. reale netta	69,10		69,10

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:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: saracinesca, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: mattonelle in gres, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, 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:

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 1.050,00 e i 1.550,00 euro al mq. Per le ottime condizioni dell'immobile, che non viene più utilizzato da qualche anno, 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 1.300,00 al mq. Poiché all'interno del locale deve essere realizzata la scala di accesso ai piani superiori, così come previsto in progetto originario, che verrà a rubare spazio, si è applicato un coefficiente riduttivo pari al 5%. Pertanto il valore finale applicato è $1.300,00 \times 95\% = 1.235,00$ 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. laboratorio artigianale

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
Locale artigianale	66,00	€ 1.235,00	€ 81.510,00
Bagno	3,10	€ 1.235,00	€ 3.828,50
	69,10		€ 85.338,50

- Valore corpo:	€ 85.338,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 85.338,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 85.338,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	laboratorio artigianale	91	€ 85.338,50	€ 85.338,50

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:

€ 12.800,77

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

€ 37,72

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: Divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 72.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 08/11/2012
Codice documento: E002-11-000003-001

il perito
Arch. giacomo licata

Giudice Dr. Spanò
Perito: Arch. giacomo licata

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva Banca Popolare di Sant'Angelo S.c.p.A.

contro **[REDACTED]**

ELABORATO PERITALE – Foto del Lotto n. 1

Locale artigianale sito in Raffadali angolo via Fermi e via Giovanni XXIII

In Catasto Fabbricati al Foglio 9, part. 1776 sub 1



Foto 1 - Locale commerciale ingresso via Giovanni XXIII

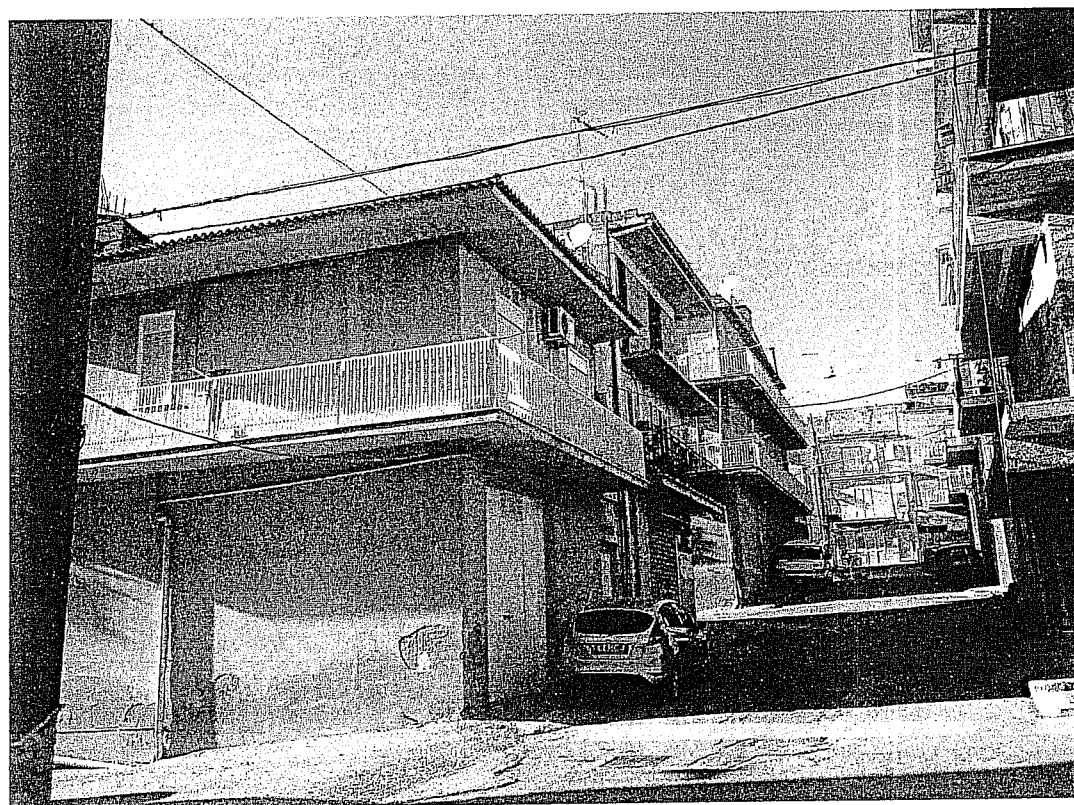
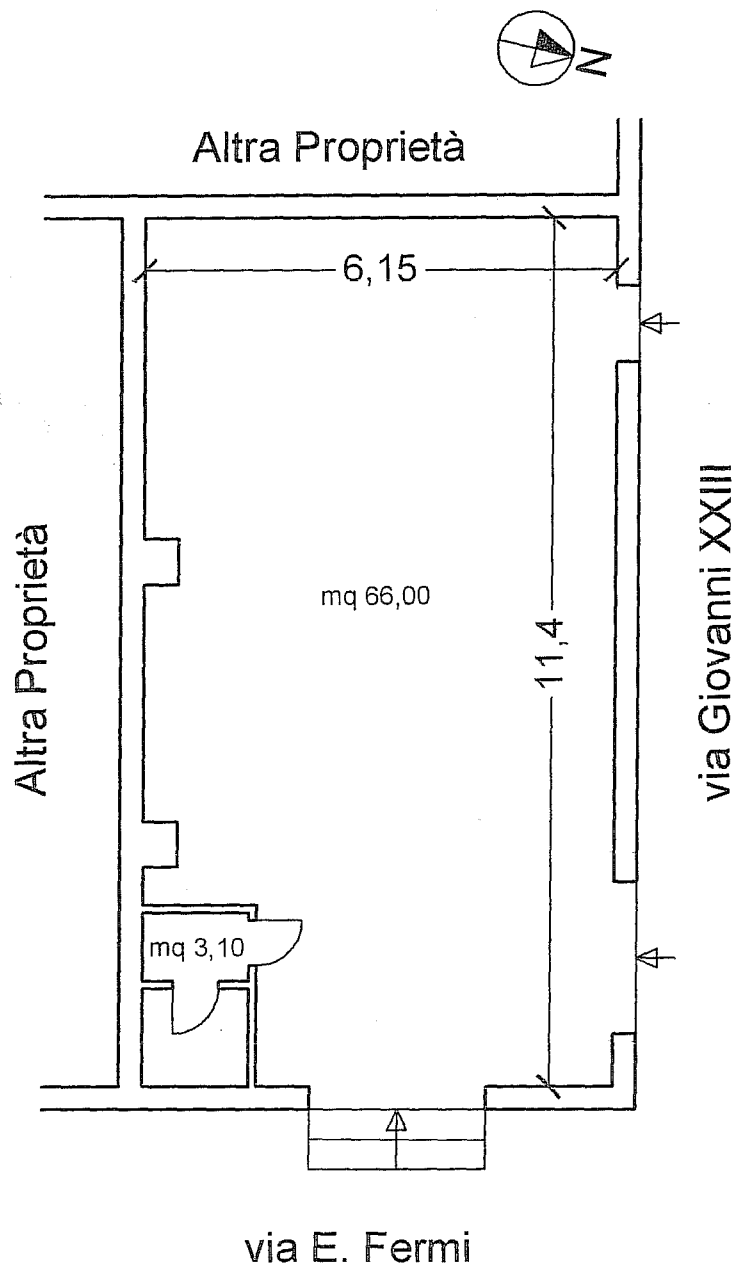


Foto 2 - Locale commerciale ingresso via E. Fermi



Locale comm. distinto in
catasto fg. 9 part. 1776 sub 1
Pianta - scala 1:100

Il CTU
Arch. Giacomo Licata