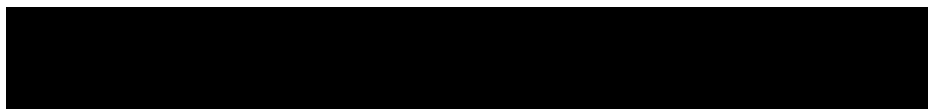

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo
contro



N. Gen. Rep. 000231/09

Giudice Dr. Daniela Nunno

ELABORATO PERITALE

LOTTO 3

Tecnico incaricato: Ing. Antonio Gallo
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1352
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 485
C.F. GLLNTN75H24B602L - P.Iva 02352180844

con studio in Canicatti' (Agrigento) viale regina elena 63
telefono: 0922852737
cellulare: 3200811253

email: ingegneregallo@alice.it

Beni in Porto Empedocle (Agrigento) Piazza Aristotele n.4**Lotto 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) Piazza Aristotele n.4.

Composto da Soggiorno, salotto, due camere da letto, un wc, un bagno, corridoio, saletta di ingresso, balcone e terrazzo.

L'appartamento è in ottime condizioni di uso e manutenzione. La classe energetica di appartenenza dell'immobile è G. Posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 500/1000; [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni. Al foglio 22 mappale 635 subalterno 28, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6, posto al piano 3, - rendita: €297,48.

Coerenze: Confinante con vano scala condominiale, con cantina di [REDACTED] e con via Berlinguer.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sita in Porto Empedocle (Agrigento) Piazza Aristotele n.4.

Composta da un vano adibito a cucina. Essa è in comunicazione, tramite una porta a soffietto, con il soggiorno dell'immobile descritto al punto A del presente Lotto.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 500/1000; [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 500/1000; [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni. Al foglio 22 mappale 635 subalterno 27, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, posto al piano 3, - rendita: €19,11.

Coerenze: Confinante con appartamento di [REDACTED] con cantina di proprietà Falzone-Presti, con vano scala condominiale e con via Berlinguer.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento in condominio con accesso da Piazza Aristotele n.4.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: centro sportivo (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione non registrato.

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 contratto di apertura credito del
22/11/2000 in Notar Fanara; a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO**
SOC. COOP. A.R.L., contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto in data
24/11/2000 ai nn. 20971/1669.

importo ipoteca: Lire 140.000.000 (= €72.303,97);

importo capitale: Lire 70.000.000 (= €36.151,98);

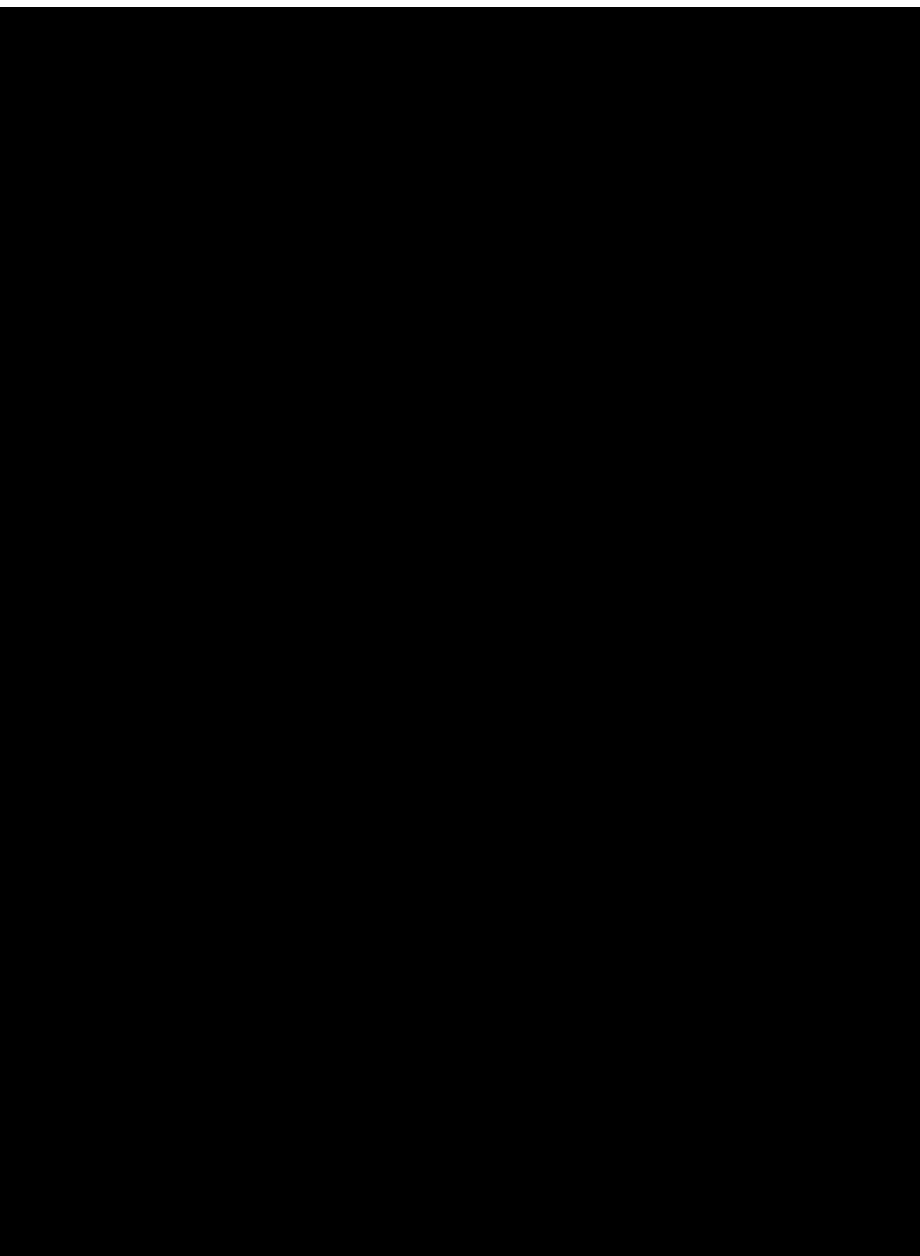
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di apertura credito del
22/11/2000 in Notar Fanara; a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO**
SOC. COOP. A.R.L., contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto in data

24/11/2000 ai nn. 20970/1668.

importo ipoteca: Lire 460.000.000;

importo capitale: Lire 230.000.000;

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da rinnovazione di ipoteca originariamente iscritta il 02/04/1982 al n.257 del Reg. Part. in dipendenza di contratto di mutuo in Notar Giordano del 23/03/1982. a favore di **CREDITO FONDIARIO ED INDUSTRIALE FON S.P.A. CON SEDE IN ROMA,,** contro



a Agrigento in data 03/04/2002 ai nn. 5822/484.

importo ipoteca: Euro 255.129,72.

importo capitale: Euro 98.126,83.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 20/06/2005. a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. - SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI DI AGRIGENTO,, contro [REDACTED]** con atto iscritto a Agrigento in data 06/07/2005 ai nn. 16535/4308.

importo ipoteca: Euro 7.050,92,

importo capitale: Euro 3.525,46.

Riferito limitatamente a: L'ipoteca insiste solo sull'immobile identificato all'Agenzia del Territorio di Agrigento, Comune di Porto Empedocle, al Foglio 22 - Part. 635 - Sub. 28 (Abitazione di tipo economico).

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 18/02/2007. a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. - SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI DI AGRIGENTO,, contro [REDACTED]**

[REDACTED] con atto iscritto a Agrigento in data 08/03/2005 ai nn. 5069/1571.

importo ipoteca: Euro 66.920,78.

importo capitale: Euro 33.460,39.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 14/12/2006, a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. DI AGRIGENTO,, contro [REDACTED]**

[REDACTED] con atto iscritto a Agrigento in data 22/03/2007 ai nn. 7763/1704.

importo ipoteca: Euro 12.162,26.

importo capitale: Euro 6.081,13.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 30/05/2007, a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. DI AGRIGENTO,, contro [REDACTED]**

[REDACTED] con atto iscritto a Agrigento in data 30/10/2007 ai nn. 28830/6798.

importo ipoteca: Euro 60.260,80.

importo capitale: Euro 30.130,40.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 13/11/2007, a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. DI AGRIGENTO,, contro [REDACTED]**

[REDACTED] con atto iscritto a Agrigento in data 23/01/2008 ai nn. 2244/653.

importo ipoteca: Euro 428.543,76.

importo capitale: Euro 214.271,88.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale del 09/06/2008, a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. DI AGRIGENTO,, contro** [REDACTED]

[REDACTED] con atto, iscritto a Agrigento in data 03/07/2008 ai nn. 16421/2825.

importo ipoteca: Euro 878.619,90.

importo capitale: Euro 439.309,95.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. a.r.l. con sede in Licata, contro [REDACTED]

[REDACTED] con atto trascritto a Agrigento in data 23/12/2009 ai nn. 32155/25430.

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] oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle in data 01/10/2003 ai nn. 15120/5371. trascritto a Agrigento in data 17/10/2003 ai nn. 20080/17445.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
di atto di compravendita a firma di Notaio Maria D'Angelo di Naro in data 22/11/1986 ai nn. 6939/986. trascritto a Agrigento in data 15/12/1986 ai nn. 18899/16436.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2556 e successive varianti per lavori di costruzione di n. 11 edifici per n. 177 alloggi (125+52) oltre i piani terrani in parte a porticato e in parte a locali per attività commerciali nei lotti n. 2 e 3 del PEEP/167 - via dello Sport lato ovest, c.da Inficherna. Concessione Edilizia n. 935. presentata in data 03/06/1980- n. prot. 5993. rilasciata in data 03/06/1981.

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) Piazza Aristotele n.4.

Composto da Soggiorno, salotto, due camere da letto, un wc, un bagno, corridoio, saletta di ingresso, balcone e terrazza.

L'appartamento è in ottime condizioni di uso e manutenzione. La classe energetica di appartenenza dell'immobile è G. Posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

26/07/1963: Proprietà per 500/1000;

Proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni. Al foglio 22 mappale 635 subalterno 28, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6, posto al piano 3, - rendita: €297,48.

Coerenze: Confinante con vano scala condominiale, con cantina di con via Berlinguer.

L'edificio è stato costruito nel 1981.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup. reale netta	20,43	1,00	20,43
camera singola	Sup. reale netta	13,69	1,00	13,69
wc	Sup. reale netta	4,41	1,00	4,41
bagno	Sup. reale netta	4,71	1,00	4,71
camera doppia	Sup. reale netta	16,54	1,00	16,54
salotto	Sup. reale netta	21,14	1,00	21,14
corridoio	Sup. reale netta	8,32	1,00	8,32
saletta ingresso	Sup. reale netta	5,28	1,00	5,28
balcone	Sup. reale netta	3,55	0,60	2,13
terrazza	Sup. reale netta	15,42	0,60	9,25
Sup. reale netta		113,49		105,90

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente blindato, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse.

Descrizione **cantina** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Porto Empedocle (Agrigento) Piazza Aristotele n.4.

Composta da un vano adibito a cucina. Essa è in comunicazione, tramite una porta a soffietto, con il soggiorno dell'immobile descritto al punto A del presente Lotto.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

proprietà per 500/1000

Proprietà per 500/1000 Proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni. Al foglio 22 mappale 635 subalterno 27, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, posto al piano 3 - rendita: €19,11.

Coerenze: Confinante con appartamento di con cantina di proprietà con vano scala condominiale e con via Berlinguer.

L'edificio è stato costruito nel 1981.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina	Sup. reale netta	8,25	1,00	8,25
	Sup. reale netta	8,25		8,25

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a soffietto, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento, scelto tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Porto Empedocle.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	130	€ 105.902,00	€ 105.902,00
B	cantina	10	€ 8.250,00	€ 8.250,00
			€ 114.152,00	€ 114.152,00

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:

€ 17.122,80

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:

€ 97.029,20

Relazione lotto 003 creata in data 10/02/2011
Codice documento: E002-09-000231-003

il perito
Ing. Antonio Gallo

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Ing. Antonio Gallo