

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Forzata**  
**BANCA NUOVA S.p.A**  
contro

N. Gen. Rep. **0105/06**

Giudice Dr. **SIMONA SANSA**



**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. LUIGI MENDOLA*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1033*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di AGRIGENTO*  
*C.F. MNDLGU72A04Z114S- P.1va 02455910840*

*con studio in Naro VIALE UMBERTO 1*

*cellulare: 3394062357*

*email: l.meudola@tin.it*



---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Porto Empedocle -Agrigento- via San Calogero Napolitano n. 3  
Lotto UNICO**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Porto Empedocle -Agrigento- ,via San Calogero Napolitano n. 3.

Composto da un ingresso corridoio, un'ampia cucina, un piccolo cucinino, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una camere da letto singola, una camera da letto doppia, un balcone, ed una piccola terrazza coperta di circa 7,30 mq. L'accesso all'appartamento è assicurato da una scala interna di tipo condominiale posta nel lato nord-este dell'edificio. L'appartamento oggetto di valutazione trovasi completo di pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica, compreso battiscopa, le pareti interne sono intonacate e pitturate ad eccezione di quelle della cucina dove vi sono due pareti piastrellate e due intonacate, e quelle del bagno che risultano piastrellate fino ad un'altezza di ml 2.40 circa. Gli infissi sono in lamerino zincato ed avvolgibili in plastica mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

Esso si affaccia su tutti i lati su terreno residuo alla costruzione, come si può evincere dall'estratto del foglio di mappa, nonchè con appartamento sottostante di proprietà del sig.

**OMISSIS**

Nell'ingresso soggiorno si è riscontrato la presenza di infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla copertura a terrazza che hanno danneggiato l'intonaco del solaio, posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **170,73<sup>1</sup>**

Identificato in catasto: intestata a **OMISSIS** foglio 23 mappale 584 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, composto da vani 7, posto al piano 3, - rendita: 347,02, - registrata all'UTE con la scheda PLANIMETRICA

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a cantina sito in comune di Porto Empedocle -Agrigento- ,via San Calogero Napolitano n. 3.

Composto da piccolo locale cantina utilizzato come deposito attrezzi, dove sono ubicati anche le vasche per l'approvvigionamento idrico dell'appartamento descritto al punto A. La piccola cantina trovasi rifinita con intonaco per interni, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico sottotraccia, ed portone di accesso in ferro. Confina ad est con locale cantina di proprietà del sig. **Omissis**, ad ovest con locale cantina di proprietà **OMISSIS**, ed a sud con terreno di pertinenza della costruzione. posto al piano semi interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24,25<sup>2</sup>**

Identificato in catasto: intestata a **OMISSIS** foglio 23 mappale 584 subalterno 4, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 20,00, posto al piano SEMI INTERRATO, - rendita: 53,71, - registrata all'UTE con la scheda PLANIMETRICA

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appartamento oggetto di stima trovasi in Porto Empedocle facente parte di un edificio di tipo condominiale composto da quattro elevazioni fuori terra ed un seminterrato, nella via San Calogero Napolitano n. 3. L'immobile è collocato al terzo piano dell'edificio condominiale sopra descritto, e si colloca rispetto al comune di appartenenza in una zona periferica posta a nord del centro abitato di porto Empedocle. La zona risulta sfornita degli esercizi commerciali di prima necessità, nonché risulta priva di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e ricade nella zona omogenea E (zona agricola) del vigente P.R.G. comunale.

Si accede alla zona percorrendo per circa 10 minuti in auto una strada secondaria non asfaltata, il cui accesso è posto sulla s.s. n 115 nei pressi dell'Hotel dei Pini di Porto Empedocle.

Caratteristiche zona: periferia (degradata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.  
Principali collegamenti pubblici (Km): tangenziale (4).  
La zona non offre alcun servizio.



### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dallo stesso proprietario sig. **Omissis**

### 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: **Nessuna**

#### 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 MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA DEL POPOLO** - a firma di Notar R. MARSALA in data 06/02/1995 trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARE DI AGRIGENTO in data 11/02/1995 ai nn. 3238/182

Importo ipoteca 61.974,83  
Importo capitale 113.620,52

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA DEL POPOLO** - a firma di NOTAR R. MARSALA in data 26/07/1999 trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA IMMOBILIARE DI AGRIGENTO in data 28/07/1999 ai nn. 12622/1271

Importo ipoteca 61.974,83  
Importo capitale 123.949,65

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di **BANCA NUOVA S.P.A.** - a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 29/04/2006 trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI AGRIGENTO in data 09/06/2006 ai nn. 15551/10538

##### 4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**
- 4.3.2. Conformità catastale:

Difformità riscontrate: diversa distribuzione spazi interni rispetto alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. di agrigento regolarizzabili mediante procedura docfa

Oneri: oblazione: € 69,72 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 700,00

Riferito limitatamente a: apparamento per civile oggetto di stima

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 400,00

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** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario dal 27/12/1991 ad oggi con atto a firma di Notar SAGUTO PIERINA in data 27/12/1991 ai nn. 1191 trascritto a AGRIGENTO in data 24/01/1992 ai nn. 2488/2324



Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. LUIGI MENDOLA

## 6.2 Precedenti proprietari

OMISSIS proprietario dal al  
con atto a firma di Notar FARAVINO in data 06/04/1977 trascritto a  
AGRIGENTO in data 18/04/1977 ai nn. 6644/6126 si precisa che con il presente atto di  
vendita è stato acquistato solo il terreno sul quale successivamente è stato costruito  
l'immobile di cui fa parte anche il fabbricato oggetto di stima  
Riferito limitatamente a: terreno su cui sorge l'edificio

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 718 intestata a OMISSIS. Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 e Legge  
Regionale 37/85 presentata in data 30/05/1986- n. prot. 10018/2223UT **non approvata**. si  
precisa che da una attestazione rilasciata dal tecnico incaricato di definire la pratica di condono  
edilizio già presentata si evince che risultano pagate tutte le oblazioni dovute, quindi non  
esistono motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85  
e L.R. 37/85 a condizione che:

- siano pagati gli oneri concessori che ammontano ad Euro 920,00 circa
- venga acquisito N.O. per lo scarico delle acque reflue ai sensi dell'art. 39 commi 1 e 4 della  
L.R. 27 del 15.01.1986
- sia presentata visura catastale aggiornata.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Porto  
Empedocle -Agrigento- ,via San Calogero Napolitano n. 3.

Composto da un ingresso corridoio, un'ampia cucina, un piccolo cucinino, un soggiorno, un bagno,  
un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, una camera da letto  
doppia, un balcone, ed una piccola terrazza coperta di circa 7,30 mq. L'accesso all'appartamento e  
assicurato da una scala interna di tipo condominiale posta nel lato nord-este dell'edificio.  
L'appartamento oggetto di valutazione trovasi completo di pavimntazione costituita da piastrelle di  
ceramica, compreso battiscopa, le pareti interne sono intonacate e pitturate ad eccezione di quelle  
della cucina dove vi sono due pareti piastrellate e due intonacate, e quelle del bagno che risultano  
piastrellate fino ad un'altezza di ml 2.40 circa. Gli infissi sono in lamerino zincato ed avvolgibili in  
plastica mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

Esso si affaccia su tutti i lati su terreno residuo alla costruzione, come si può evincere dall'estratto  
del foglio di mappa, nonchè con appartamento sottostante di proprietà del sig. OMISSIS .

Nell'ingresso soggiorno si è riscontrato la presenza di infiltrazione di acqua piovana proveniente  
dalla copertura a terrazza che hanno danneggiato l'intonaco del solaio, posto al piano terzo  
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **170,73<sup>3</sup>**

Identificato in catasto: intestata a OMISSIS foglio 23 mappale 584 subalterno 9, categoria A/3,  
classe 3, composto da vani 7, posto al piano 3, - rendita: 347,02, - registrata all'UTE con la scheda  
PLANIMETRICA

L'edificio è stato costruito nel 1976.

Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 295.

Destinazione	Snp. Netta	Coeff.	Snp. Comm.	esposizione	condizioni
cucina	23,03	1	23,03	Sud	Sufficienti
soggiorno	22,8	1	22,8	Nord	Da ristrutturare
ripostiglio	3,18	1	3,18	Interno	Sufficienti
bagno	12,6	1	12,6	Nord	Da ristrutturare
camera da letto matrimoniale	20,68	1	20,68	Sud	Sufficienti
camera da letto singola	13,18	1	13,18	Nord - Ovest	Sufficienti
camera da letto doppia	15,81	1	15,81	Sud - Ovest	Sufficienti
corridoio	14,35	1	14,35	Interno	Sufficienti

<sup>3</sup> per snperficie lorda si intende comprensiva delle muratnre, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro  
complesivo dell'immobile

balcone	6	0,5	3	Sud - Est	Scarse
terrazzo	7,87	0,5	3,935	Sud - Est	Sufficienti
	139,5		132,565		

### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: scarse.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ghiaia, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone, altezza rivestimento: cm 220.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: fibrocemento, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

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

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Porto Empedocle -Agrigento-, via San Calogero Napolitano n. 3.

Composto da piccolo locale cantina utilizzato come deposito attrezzi, dove sono ubicati anche le vasche per l'approvvigionamento idrico dell'appartamento descritto al punto A. La piccola cantina trovasi rifinita con intonaco per interni, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico sottotraccia, ed portone di accesso in ferro. Confina ad est con locale cantina di proprietà del sig. Omissis, ad ovest con locale cantina di proprietà OMISSIS, ed a sud con terreno di pertinenza della costruzione. posto al piano semi interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 24,25<sup>4</sup>

<sup>4</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, tavole... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Identificato in catasto: intestata a **OMISSIS** foglio 23 mappale 584 subalterno 4, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 20,00, posto al piano SEMI INTERRATO, - rendita: 53,71, - registrata all'UTE con la scheda PLANIMETRICA  
L'edificio è stato costruito nel 1976.  
Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piani interrati.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 180 CM.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Strutture verticali (struttura):* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.  
*Solai (struttura):* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.  
*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



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



Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. LUIGI MENDOLA



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è fatto ricorso al metodo di stima sintentico-comparativa, cioè mediante confronto con immobili di caratteristiche simili di cui è noto il reale valore di compravendita. I prezzi presi a confronto per la perizia in oggetto sono stati reperiti mediante analisi di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel territorio, indagini presso la Conservatoria RR.II., archivi notarili, nonché professionisti (Geometri Architetti e Ingegneri) operanti nella zona e con vissuta esperienza nel campo delle valutione immobiliari. Sulla base delle indagini si è tenuto conto degli immobili in condizioni di manutenzione e rifiniture simili a quelle del bene in esame si è determinato un valore di mercato unitario che varia dai 540,00 € / mq ai 620,00 € / mq, quindi per il bene in esame possiamo considerare un valore medio di riferimento di Euro 580,00 al mq. Mentre per il locale cantina si è determinato un valore di mercato unitario di Euro 390,00 al mq. A tale valore si applicano opportuni coefficienti correttivi dovuti alle diverse caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, che vengono di seguito descritti:

K1: Coefficiente di standard sociale: l'edificio presenta caratteristiche simili agli edifici presenti nella zona: 0.95

K2: Coefficiente di standard dei servizi: l'edificio presenta caratteristiche simili a quelle degli altri edifici presenti nella zona: 0.90

K3: Coefficiente di manutenzione: le parti comuni dell'edificio si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione: 0.95

K4: Coefficiente di dimensione: la superficie dell'immobile rientra nella media: 1,00

K5: Coefficiente di piano: l'immobile è posto al terzo piano dell'edificio privo di ascensore: 0.90

K6: Coefficiente relativo al manufatto: l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione: 0,90

Tenuto conto dei suddetti coefficienti si calcola il coefficiente globale K scaturito dalla media dei coefficienti sopra menzionati pari ad 0,933

quindi dall'esame effettuato si è calcolato un valore a mq dell'immobile oggetto di stima pari ad € 580,00x0,933= € 541,15 al mq.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di di AGRIGENTO, ufficio tecnico di di PORTO EMPEDOCLE, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nel territorio di Porto Epedocle, liberi professionisti operanti nel territorio di Porto Empedocle.

## 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. appartamento</b>	170,73	€ 88.637,66	€ 88.637,66
<b>B. cantina</b>	24,25	€ 9.457,50	€ 9.457,50
<i>Totali:</i>		€ 98.095,16	€ 98.095,16

## 8.4. Adegamenti 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:

€ 14.714,27

per oneri concessori da versare e acquisizione di N.O. per lo scarico delle acque reflue ai sensi dell'art. 39 commi 1 e 4 della L.R. 27 del15.01.1986, necessari per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria

€ 1.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. LUIGI MENDOLA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 769,72

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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:

€ 81.980,89

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:

€ 81.211,17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
martedì, 12 dic. 2006

il perito  
Arch. LUIGI MENDOLA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. SIMONA SANSA  
Perito: Arch. LUIGI MENDOLA