
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Italfondario spa
contro

N. Gen. Rep. 000175/10

Giudice Dr. Spanò D.

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch.
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N.
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al
C.F. LZZVCN71M23B602B

con studio in Canicatti' (Agrigento)

email: @libero.it

**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via ventimiglia n.7
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota indivisa di 1000/1000 di villetta sita in Palma Montechiaro (Agrigento) frazione contrada Fumarolo via Ventimiglia n. 7 con annessa corte di pertinenza di mq. 890.

Composta da un fabbricato con due elevazioni fuori terra piano terra e primo piano si sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **358**.

Identificato al catasto

foglio 44
mappale 667, categoria A/7, classe 1, composta da vani 6 vani, posta al piano T-1, rendita euro 526,79.

Detto immobile è stato realizzato su appezzamento di terreno, originariamente in catasto al foglio 44 particella 303 di are 21.70 e 299 di are 1.50.

La particella 303 costituisce l'area di sedime del fabbricato in oggetto e la corte di pertinenza circostante, mentre la particella 299 costituisce un piccolissimo spezzone di terreno confinante con la predetta corte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale il principale centro limitrofo è Palma di Montechiaro.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dai debitori eseguiti signori P...

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: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA**.

con atto trascritto presso conservatoria dei RR. II. di Agrigento in data 19/02/1996 ai nn. 3145/170, dipendente da mutuo ricevuto in data 16 febbraio 1996 dal notaio Incardona.
importo ipoteca: euro 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Italfondiaro spa contro

con atto trascritto presso l'ufficio Registri immobiliari di Agrigento in data 26/01/2011 ai nn. 1542 registro particolare 1864.

Pignoramento del 5 agosto 2009, trascritto presso l'ufficio dei Registri immobiliari di Agrigento in data 21 settembre 2009 al n. 18829 Registro particolare contro :
a favore di **Italfondiaro spa con sede in**

Roma.

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:

Successione da _____ deceduto in data 13 agosto 2009 a favore di _____ avente ad oggetto la quota indivisa pari a 250/1000 di terreno in catasto al foglio 44 particella 299 e 303 (su cui si trova il fabbricato) da titolo di denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Licata in data 2 marzo 2010 n. 76/9990/10, trascritta in Agrigento in data 19 agosto 2010 ai nn. 19055/14427. Non risulta trascritta nel ventennio l'accettazione di eredità in morte dello stesso F _____

6.2 Precedenti proprietari:

Compravendita da _____ a favore c' _____, vendita del 21 luglio 1979, trascrizione in data 2 agosto 1979 ai numeri 11331 reg. part. e 12520 registro generale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1238. Richiesta concessione edilizia in sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 29/08/1986, da completare.

Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta sita in Palma di Montechiaro (Agrigento) frazione contrada Fumarolo via Ventimiglia n.7 con annessa corte di pertinenza di mq. 890.

Composta da due piani, al piano terra si trovano veranda, corridoio, tre camere, bagno e cucina soggiorno, al primo piano a cui si accede da una scala esterna, si trovano, tre camere, w.c., cucina e veranda, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 358.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ i _____, foglio 44 mappale 667, categoria A/7, classe 1, composta da vani 6 vani, posto al piano T-1, rendita euro 526,79.

Detto immobile è stato realizzato su appezzamento di terreno originariamente in catasto al foglio 44 particella 303 di are 21.70 e 299 di are 1.50.

La particella 303 costituisce l'area di sedime del fabbricato in oggetto e la corte di pertinenza circostante mentre la particella 299 costituisce un piccolissimo spezzone di terreno confinante con la predetta corte.

Altezza interna di ml. 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale netta	39,40	1,00	39,40
w.c.	Sup. reale netta	6,27	1,00	6,27
Camera	Sup. reale netta	17,40	1,00	17,40
Corridoio	Sup. reale netta	10,60	1,00	10,60

Giudice Dr. Spanò D.
Perito: Arch _____

w.c.	Sup. reale netta	6,27	1,00	6,27
Camera	Sup. reale netta	19,00	1,00	19,00
Camera	Sup. reale netta	17,00	1,00	17,00
Ripostiglio	Sup. reale netta	9,30	1,00	9,30
Verande	Sup. reale netta	17,40	0,30	5,22
Veranda	Sup. reale netta	36,90	0,30	11,07
Veranda	Sup. reale netta	26,70	0,30	8,01
Ripostiglio	Sup. reale netta	12,30	1,00	12,30
Corridoio	Sup. reale netta	7,11	1,00	7,11
Camera	Sup. reale netta	12,32	1,00	12,32
Camera	Sup. reale netta	13,50	1,00	13,50
w.c.	Sup. reale netta	6,20	1,00	6,20
Cucina	Sup. reale netta	25,00	1,00	25,00
Veranda	Sup. reale netta	34,90	0,30	10,47
	Sup. reale netta	317,57		236,44

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: esterna, rivestimento: c.a., condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: non a norma.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sistema sintetico adattando come riferimento il parametro superficie e cioè lo stesso che nella zona viene adottato nelle libere compravendite per gli immobili simili a quello in oggetto. Nella stima si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, osservatorio dei valori immobiliari, agenzie immobiliari del territorio.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Villetta			
A	con annessa corte di pertinenza	358 890	€ 286.400,00	€ 286.400,00

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:

-	€ 42.960,00
-	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.000,00
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: € 223.440,00

ALLEGATI:

- 1- Estratto di mappa
- 2- Planimetria
- 3- Visura catastale
- 4- ACE (attestazione certificazione energetica)
- 5- Fotografie

Relazione lotto 001 creata in data 05/06/2012
Codice documento: E002-10-000175-001

il perito
Arc.