
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
B@nca 24-7 S.p.a. Gruppo UBI Banca
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + 1

N. Gen. Rep. **000025/12**

Giudice Dr. Antonella Palamara

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1090
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 511
C.F. LNGFNC73R08A089G- P.Iva 02332720842

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Polibio n°7
telefono: 0922 26307
cellulare: 331 3935020
fax: 0922 26307
email: francescoalongi@libero.it

**Beni in Casteltermini (Agrigento) Via Martiri d'Ungheria n°17
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casteltermini (Agrigento) Via Martiri d'Ungheria n°17.
Composto da Corridoio, Cucina, n. 2 ripostigli, WC oltre a ulteriori tre vani posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **149,9**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 35 mappale 239 subalterno 6, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5 vani, - rendita: euro 170,43.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (ottimo).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 concessione a garanzia di mutuo a favore di **B@NCA 24-7 S.P.A.**, contro **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, con atto iscritto a Agrigento in data XXXXXX ai nn. Reg. Particolare XXXX Reg. Generale XXXXXX
importo ipoteca: € 150.000,00
importo capitale: € 100.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di B@nca 24-7 S.p.a contro XXXXXXXXXXXX e XXXX Annunziata con atto trascritto a Agrigento in data XXXXXX ai nn. Reg. Reg. Particolare XXXXXX Reg. Generale XXXXXX

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: diversa divisione interna dell'appartamento rispetto a quanto risultante al N.C.E.U. regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47)
per mancata presentazione comunicazione opere interne (2/3 importo minimo):
€ 175,00
spese tecniche: € 300,00
Oneri totali: € 475,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa divisione interna dell'appartamento rispetto a quanto risultante al N.C.E.U. regolarizzabili mediante presentazione di pratica DOCFA

oneri: € 50,00

spese tecniche: € 400,00

Oneri totali: € 450,00

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:

XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX proprietario dal 30/10/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di coniugi XXXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX procuratore di XXXXXXXXXXXX e Notaio Fabio Cutaia in data XXXXXXXX ai nn. rep. n.XXXX racc. n.XXXX registrato a Agrigento in data XXXXX ai nn. XXXX serie 1 T trascritto a Agrigento in data XXXXX ai nn. Reg. Particolare XXXXX Reg. generale XXX l'immobile oggetto della compravendita identificato al N.C.E.U. Comune di Casteltermeni Foglio 35 particella 299 sub. 6 Via Martiri d'Ungheria, piano 2.

A seguito di attività di allineamento identificativi fra catasto urbano e catasto terreni, l'immobile ha subito dall'ex Agenzia del Territorio in data 21/08/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe; pertanto gli attuali identificativi catastali dell'immobile sono: N.C.E.U. Comune di Casteltermeni Foglio 35 particella 239 sub. 6

6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 11/11/1982 al 30/10/2006 in forza di atto di compravendita a firma di coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX procuratore di XXXXXXXXXXXX e Notaio Antonino Pusateri in data XXXXXXXX ai nn. rep. n.XXX racc. n.XXX registrato a Agrigento in data XXXXXXXX ai nn. XXXX trascritto a Agrigento in data XXXXXXXX ai nn. Reg. Particolare XXXX Reg. Ordine XXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 11/11/1982 al 30/10/2006 in forza di atto di rettifica dati catastali a firma di coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e Notaio Giuseppina Comparato in data XXXXXXXX ai nn. rep. n.XXXX racc. n.XXXXXX registrato a Agrigento in data XXXXXXXX ai nn. XXXX trascritto a Agrigento in data XXXXXXXX ai n. Reg. Particolare XXXX Reg. generale XXX il presente atto è stato redatto in quanto nell'Atto di Compravendita del XXXXXXXX rep. n.XXX racc. n.XXXXXX - registrato in Agrigento il XXXXXXXX al n.XX - trascritto in Agrigento il XXXXXXXX ai nn. Reg. Particolare XXX Reg. Ordine XXXXX "è stato erroneamente detto in catasto Comune di Casteltermeni foglio XX particella XX sub. X ... sono errati pertanto i dati catastali e gli esatti dati catastali sono i seguenti: N.C.E.U. Comune di Casteltermeni Foglio 35 particella 299 sub. 6 Via Martiri d'Ungheria, piano 2".

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Licenza di Costruzione n° 87 per lavori di Sopraelevazione di un appartamento a 2° piano sul fabbricato esistente in via Martiri d'Ungheria Licenza di Costruzione rilasciata in data 31/08/1968- n. prot. 87/68

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casteltermini (Agrigento) Via Martiri d'Ungheria n°17.

Composto da Corridoio, Cucina, n. 2 ripostigli, WC oltre a ulteriori tre vani posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **149,9**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 35 mappale 239 subalterno 6, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5 vani, - rendita: euro 170,43.

L'edificio è stato costruito nel 1968.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 17 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,04 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superfici calpestabili e/o pareti divisorie interne	Sup. reale netta	109,57	1,00	109,57
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	Sup. reale netta	10,96	0,50	5,48
Balconi	Sup. reale netta	24,29	0,25	6,07
	Sup. reale netta	144,82		121,12

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

valore di mercato

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Casteltermini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Casteltermini.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	149,9	€ 54.752,56	€ 54.752,56

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:

€ 8.212,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 925,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 46.539,68

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:

€ 45.614,68

Relazione lotto 001 creata in data 13/01/2014
Codice documento: E002-12-000025-001

il perito
Arch. Francesco Alongi

Elenco allegati:

- ***Titoli di proprietà:***

- ***Trascrizioni contro***

- ***Documentazione urbanistico - edilizia:***

- ***Verbale delle operazioni peritali***
- ***Documentazione catastale:***
 - *Foglio di mappa*
 - *Visura storica*
 - *Planimetria catastale*
- ***Elaborati grafici:***
 - *Individuazione*
 - *Dettaglio individuazione*
 - *Pianta scala 1:100*
- ***Documentazione fotografica***
- ***Attestato di prestazione energetica (Ape)***