
Tribunale di Agrigento
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **0268/12**

Giudice Dr. **XXXXXXXXXXXX**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

iscritto all'albo della provincia di Agrigento al n. 557

Iscritto al Tribunale di Agrigento al n. 347

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tel.: xxxxxxxxxxxxxxx

Fax.: xxxxxxxxxxxxxxx

Cellulare.: xxxxxxxxxxx

email: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Beni in Licata -Agrigento- via Gela n. 122
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Licata -Agrigento- ,via Gela n. 122.

Composto da cinque vani ed accessori posto al piano quinto rispetto le strade di pertinenza condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **182¹**
Identificato in catasto: partita 1011873 intestata a xxxxxxxxxxxx foglio 108 mappale 1516 subalterno 141, categoria A/2, classe 1, composto da vani 6, posto al piano 4, - rendita: 325,37, - registrata all'UTE con la scheda prot. n. 4407 del 13.08.1993
Coerenze: Ad Est ed Ovest, strade di pertinenza condominiali;
a Nord e Sud, immobili in aderenza appartenenti allo stesso complesso edilizio condominiale.

B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a box singolo sito in comune di Licata -Agrigento- ,via Gela n. 122.

Composto da un vano di 19 mq posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **22,6²**
Identificato in catasto: partita 1011873 intestata a xxxxxxxxxxxx foglio 108 mappale 1516 subalterno 13, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano T, - rendita: 84.39, - registrata all'UTE con la scheda 4407 del 13.08.1993
Coerenze: per tre lati strade di pertinenza condominiali;
a Nord altro Box auto appartenente allo stesso complesso edilizio condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione. gli impianti sembrano realizzati nel rispetto delle vigenti normative. Nel soggiorno è presente un elettroconvettore con funzionamento a pompa di calore.

A carico dei soffitti del box auto sono presenti segni di copiose infiltrazioni di acqua meteorica, verosimilmente derivanti dal pessimo stato dell'impermeabilizzazione della copertura.

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1), ferrovia (1), porto (2).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (buono), ospedali (buono), scuola media inferiore (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), centro commerciale (buono), scuola media superiore (buono), polizia (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali, altre trascrizioni pregiudizievoli o altre limitazioni d'uso:

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

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

Costituzione di fondo patrimoniale a favore e contro **XXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXXXX - a firma di Notar xxxxxxxxxxxxxx in data 23/04/2009 trascritto
 a Agrigento in data 21/05/2009 ai nn. 13263/10669 - Nel "Quadro D" del suddetto
 atto, "il signor xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx dichiara: - di essere il genitore legittimante
 dei minori xxxxxxxxxxx

*****, e di xxxxxxxx ***** (figli naturali riconosciuti). - di costituire un fondo
 patrimoniale, ai sensi e per gli effetti degli articoli 167 e seguenti del Codice
 Civile, destinando a fare fronte ai propri bisogni, i seguenti beni immobili siti in
 Licata, di proprietà dello stesso xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx: a) appartamento posto al
 quarto piano rispetto alla via Gela e quinto rispetto alla via Da Denominare
 opposta a via Gela, facente parte dell'edificio condominiali sito in via Gela n. 122,
 denominato edificio "D", avente ingresso e scala in comune dal civico n. 92 dalla
 via Gela composto da quattro vani ed accessori, annotato al catasto urbano del
 Comune di Licata al foglio 108 particella 1516;sub 141, via Gela n. 122, piano
 quarto; b) box auto posto al piano terra rispetto a via da denominare opposta a
 via Gela e piano interrato rispetto alla via Gela esteso mq 19 annotato in catasto
 urbano del Comune di Licata al foglio 108 particella 1516 subalterno 13, via da
 denominare, piano T, (...)" .

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 Concessione a garanzia di mutuo a
 favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. - a firma di notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data
 31/03/2003 ai nn. 20093 trascritto a Agrigento in data 03/04/2003 ai nn. 7157/540
 Importo ipoteca €. 105.000,00

Importo capitale €. 70.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di
MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. - SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI -
AGRIGENTO - in data 24/05/2004 ai nn. 14410/2003 trascritto a Agrigento in
 data 24/06/2004 ai nn. 16032/2963

Importo ipoteca €. 33.667,62

Importo capitale €. 16.833,81

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale a favore di **SERIT**
SICILIA S.P.A. - AGRIGENTO - in data 24/11/2006 ai nn. 81146/2006
 trascritto a Agrigento in data 12/02/2007 ai nn. 4501/810

Importo ipoteca €. 6.600,00

Importo capitale €. 3.300,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **S.R.L., - CAMPODORO (PD)** - a firma
 di Tribunale di Padova in data 22/05/2009 trascritto a Agrigento in data
 25/11/2011 ai nn. 24564/2602

Importo ipoteca €. 35.000,00

Importo capitale 20.917,08

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **ANDRIA (BA)** - a firma di Tribunale di Trani,
 sede Ruvo di Puglia (BA) in data 20/06/2011 trascritto a Agrigento in data
 28/11/2011 ai nn. 24619/2608

Importo ipoteca €. 15.000,00

Importo capitale €. 8.053,20

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di precetto notificato il 21.09.2012 a favore di
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **SPA** - a firma di Ufficiale Giudiziario in data 10/12/2012 ai nn.
 2336/2329 trascritto a Agrigento in data 28/02/2013 ai nn. 4553/3842

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: Quanto indicato nella planimetria catastale del corpo A (appartamento) differiva leggermente dalla situazione riscontrata sui luoghi dall'esperto del g.e., in particolare, relativamente ai balconi; regolarizzabili mediante variazione DOCFA per diversa distribuzione degli ambienti.

Oneri: oblazione: € 50,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 600,00

L'esperto ha provveduto a regolarizzare le suddette difformità..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 600,00**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 27/08/1997 ad oggi con atto a firma di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 31/03/2003 ai nn. 20092 trascritto a Agrigento in data 03/04/2003 ai nn. 7156/6346

6.2 Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 29/05/1995 al 03/04/2003 con atto a firma di Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 29/05/1995 ai nn. 31156/5504 registrato a Licata in data 05/06/1995 ai nn. 592 trascritto a Agrigento in data 14/06/1995 ai nn. 10535/9258 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A. proprietario da data antecedente il ventennio al 14/06/1995 con atto a firma di Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in data 12/02/1963 trascritto a Agrigento in data 13/03/1963 ai nn. 5259/4945; atto a firma di Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in data 04/09/1967 trascritto a Agrigento in data 12.09.1967 ai nn. 15988/14324, e atto a firma di Notaio XXXXXXXXXXXXXXX in data 12.08.1976 trascritto a Agrigento in data 10.09.1976 ai nn. 14463/13315. I suddetti titoli si riferiscono all'area sulla quale sorge il complesso edilizio condominiale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. per lavori di costruzione di un complesso edilizio di sei corpi di fabbrica ad uso residenziale con magazzini e box a P.T. intestata a XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.. Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1991- n. prot. 177;

Concessione Edilizia per Variante del 20.01.1993 n. 20;

Concessione Edilizia per Variante del 10.06.1993 n. 87;

Concessione Edilizia per Variante del 02.12.1993 n. 132;

Il complesso edilizio è stato dichiarato abitabile in data 05.01.1994.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Licata - Agrigento- ,via Gela n. 122.

Composto da cinque vani ed accessori posto al piano quinto rispetto le strade di pertinenza condominiale sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **182**³

Identificato in catasto: partita 1011873 intestata a XXXXXXXXXXXXXXX foglio 108 mappale 1516 subalterno 141, categoria A/2, classe 1, composto da vani 6, posto al piano 4, - rendita: 325,37, - registrata all'UTE con la scheda prot. n. 4407 del 13.08.1993.

Coerenze: Ad Est ed Ovest, strade di pertinenza condominiali; a Nord e Sud, immobili in aderenza appartenenti allo stesso complesso edilizio condominiale.

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'edificio è stato costruito nel 1993.

Costituito da N. 6 piani complessivi, 6 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare presenta un'altezza interna variabile da circa 2,25 m. a circa 3,95 m.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
soggiorno	34,9	1	34,9	Ovest	Buone
letto	18,58	1	18,58	Est	Buone
disimpegno	4,03	1	4,03	Interno	Buone
guardarobe	11,61	1	11,61	Est	Buone
bagno	6,49	1	6,49	Est	Buone
cucina-pranzo	25,16	1	25,16	Ovest	Buone
letto	11,95	1	11,95	Est	Buone
balcone	14,88	0,2	2,976	Ovest	Buone
balcone	10,22	0,2	2,044	Ovest	Buone
ripostiglio esterno	3,5	0,2	0,7	Nord - Ovest	Buone
Balcone	6,2	0,2	1,24	Est	Sufficienti
Balcone	9,73	0,2	1,946	Est	Sufficienti
Balcone	4,96	0,2	0,992	Est	Sufficienti
	162,21		122,618		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: 2,00 m.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti. Note: soltanto nel soggiorno, anche con pompa di calore
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a./laterizi, condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca del realizzo.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca del realizzo.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca del realizzo.

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Licata - Agrigento- ,via Gela n. 122.

Composto da un vano di 19 mq posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **22,6⁴**

Identificato in catasto: partita 101873 intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX foglio 108 mappale 1516 subalterno 13, categoria C/6, classe 1, della superficie catastale di mq 19, posto al piano T, - rendita: 84.39, - registrata all'UTE con la scheda 4407 del 13.08.1993.

Coerenze: per tre lati strade di pertinenza condominiali;
a Nord altro Box auto ricadente nello stesso complesso edilizio condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1993.

Costituito da 6 piani complessivi, 6 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,33 ml.

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

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: vasistas, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: scarse. Note: A carico dei soffitti sono presenti segni di copiose infiltrazioni di acqua meteorica.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo si sono ottenuti dei valori medi per mq che sono stati ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Licata, tecnici operanti in loco.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	182	€ 85.444,80	€ 85.444,80
B. box singolo	22,6	€ 13.560,00	€ 13.560,00
<i>Totali:</i>		€ 99.004,80	€ 99.004,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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:	€ 14.850,72
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 650,00

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:	€ 84.154,08
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

martedì, 17 dic. 2013

il perito