

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000005/13

Giudice Dr. D. Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Liuzzi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1043
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 465
C.F. LZZVCN71M23R602B

con studio in Canicattì' (Agrigento) via Macaluso n.11

Vincenzo_liuzzi@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr. D. Spanò

Perito: Arch. Vincenzo Liuzzi

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) viale dei Fiori n. 11
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Ag) viale dei Fiori n.11. Composto da ingresso, corridoio, camera da letto, bagno cucina, camera, due balconi, posto al piano terzo; sviluppa una superficie lorda di circa mq. 120.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nat. a [redacted] il [redacted] nat. a [redacted] il [redacted] foglio 22, mappale 153, subalterno 11, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano 3°- rendita catastale: Euro 223,11

2.DESCRIZIONE:

- Caratteristiche zona: periferica, residenziale, a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, il principale centro limitrofo è Agrigento le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla debitrice signora Porcarello Teresa.

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: Procedimento di divorzio pendente presso il Tribunale di Agrigento, separazione legale aprile 2015.*
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: Vincolo di elettrodotto in fase d'imposizione da parte del comune di Porto Empedocle.*

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 a favore di [redacted] contro [redacted] ai rogiti del Notaio [redacted] in data 13/12/2001 ai nn. [redacted] iscritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 19/12/2001 ai nn. [redacted]
importo ipoteca: lire 200.000.000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da mutuo a favore di [redacted] contro [redacted] con atto trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 15/02/2013 ai nn. [redacted]

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: E. 4.000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

L'appartamento appartiene ai signori [redacted] proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] in data 13/12/2001 ai nn. [redacted] registrato a Agrigento in data 24/12/2001 ai nn. [redacted] e trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 19/12/2001 ai nn. [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

L'appartamento apparteneva ai signori [redacted] in comunione legale dei beni proprietari da data antecedente il ventennio al 07/09/2015 in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] in data 07/09/1982 ai nn. [redacted] registrato a Agrigento in data 22/09/1982 ai nn. [redacted] e trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 24/09/1982 ai nn. [redacted]

In morte di [redacted] il bene divenne di proprietà della moglie [redacted] nonchè dei signori [redacted] proprietari da data antecedente il ventennio al 20/05/2000 in forza di denuncia di successione con atto in data 20/05/2000 ai nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 528 (riferimento pratica n. 942) intestata al sig. [redacted] nat. in [redacted] per lavori abusivamente realizzati di appartamento posto al piano terzo, facente parte di edificio sito in Porto Empedocle contrada Infichena viale dei Fiori n.11. Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 25/09/1986 con. prot. n. 16937/3447; alla data odierna la pratica non è completa, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria l'ufficio tecnico del comune di Porto Empedocle ha quantificato i seguenti costi: conguaglio+oblazione Euro 1.450,00; conguaglio oneri concessori e costo di costruzione euro 4.150,00.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) contrada Inficherna, viale dei Fiori n.11.

Composto da ingresso, corridoio, camera da letto, due bagni, cucina, camera e due balconi, posto al piano terzo; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 120.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nat. a [redacted] nat. a [redacted] foglio 22, mappale 153, subalterno 11, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano 3° - rendita catastale: Euro 223,11

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 di interno, ha un'altezza interna di circa mt.3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	15,64	1,00	15,64
Corridoio	Sup. reale netta	8,87	1,00	8,87
Camera da letto	Sup. reale netta	17,48	1,00	17,48
Camera	Sup. reale netta	10,50	1,00	10,50
Corridoio	Sup. reale netta	6,62	1,00	6,62
Bagno	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
Cucina	Sup. reale netta	17,86	1,00	17,86

Giudice Dr. D. Spanò

Perito: Arch. Vincenzo Liuzzi

Bagno	Sup. reale netta	12,00	1,00	12,00
Balcone	Sup. reale netta	6,00	0,30	1,80

Sup. reale netta	101,97	97,77
------------------	--------	-------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: c.a.,
Travi: materiale: c.a.,
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera.
Copertura: tipologia: a falde.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL.

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

Sintetico-comparativo

Sintetico comparativo adottando come riferimento il parametro superficie e cioè quello che lo stesso viene adottato nelle libere contrattazioni nella zona di compravendita degli immobili simili a quello oggetto di stima.

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, 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	120	€ 68.439,00	€ 68.439,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. D. Spanò

Perito: Arch. Vincenzo Liuzzi

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:

€ 10.265,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.500,00

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

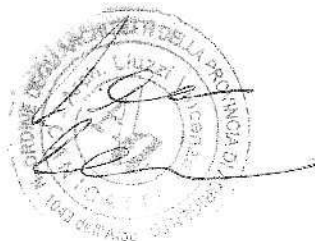
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 52.653,15

Il Perito

Arch. Vincenzo Liuzzi

Relazione lotto 001 creata in data 07/09/2015
Codice documento E002-13-00005-001



Giudice Dr. D. Spanò

Perito: Arch. Vincenzo Liuzzi