
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Italfondario spa
contro



N. Gen. Rep. 000011/11

Giudice Dr. Spanò D.

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. LZZVCN71M23B602B

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

email: liuzzi_vincenzo@libero.it

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via dei pini n.3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione contrada Durruei via dei Pini n.3.

Composto da cucina, bagno e da tre camere e corridoio posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori di circa mq. **137.**

Identificato al catasto fabbricati: Intestatari [REDACTED]

Foglio 19, mappale 764, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5,5 posto al piano primo, rendita euro 241,44.

A.1. Area libera: Area libera sovrastante l'appartamento per la quota di proprietà di ½ di mq.80.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale il principale centro limitrofo è Porto Empedocle.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è occupato dalla debitrice esecutata.

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 prov.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) derivante da ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo in data 22/10/2001, ai rogiti del Notaio Silvio Scaglia da Agrigento, Rep. n. 22.852 a favore di **ITALFONDIARIO SPA CON SEDE IN MILANO, contro [REDACTED]** con atto trascritto presso conservatoria RR.II. di Agrigento in data 26/10/2001 ai nn. 18.187/1.285.
importo ipoteca: euro 90.000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento emesso dal tribunale di Agrigento in data 14/01/2011 rep. n. 27 a favore di Italfondario spa contro [REDACTED] con atto trascritto presso conservatoria RR.II. di Agrigento al n. 27 in data 27/01/2011 ai nn. 1.956/1.612.

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:

[REDACTED] proprietario [REDACTED] dal 04/07/1985 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto trascritto presso conservatoria RR.II. di Agrigento in data 04/07/1985 ai nn. 10.668/11.868. Con testamento olografo pubblicato dal Notaio Guido Favarino da Porto Empedocle in data 18/09/1984, trascritto in Agrigento il 02/10/1984 ai nn.16.072/18.270 in morte di [REDACTED] ereditava il primo piano della casa di Durruei e la quota di 1/2 dell'area libera sovrastante.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 158 presento in data 10/08/1968 protocollo n. 8212 comune di Porto Empedocle.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione contrada Durruei via dei Pini n.3.

Composto da cucina, bagno e da tre camere e corridoio posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva esclusi gli accessori di circa mq. 137.

Identificato al catasto fabbricati: intestatati [REDACTED] foglio 19, mappale 764 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano primo, rendita: euro 241,44.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m.3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale netta	18,80	1,00	18,80
Ripostiglio	Sup. reale netta	6,06	1,00	6,06
w.c.	Sup. reale netta	5,76	1,00	5,76
Corridoio	Sup. reale netta	7,59	1,00	7,59
Camera	Sup. reale netta	20,42	1,00	20,42
Soggiorno	Sup. reale netta	24,18	1,00	24,18
Camera	Sup. reale netta	32,22	1,00	32,22
Balconi	Sup. reale netta	8,96	0,30	2,69
	Sup. reale netta	123,99		117,72

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.

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

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: sufficienti.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: scarse.
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 ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. Area libera:

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 80.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintentico comparativo adottando come riferimento il parametro superficie e cioè lo stesso che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli stessi immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile 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 Porto Empedocle, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato Agrigento.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con	137	€130.150,00	€130.150,00
	annessa area libera sovrastante	80	12.640,00	6.327,00

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:

€20.471,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€116.005,50

Relazione lotto 001 creata in data 18/06/2012
Codice documento: E002-11-000011-001

il perito
Arch. vincenzo liuzzi