

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE CIVILE IMM

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000015/12+595/13

Giudice Dr. Dott.ssa Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Roberto Di Cara
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 987
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 320
C.F. DCRRT48H08E573P- P.Iva 01906330848

con studio in Licata (Agrigento) Via Santander 10

cellulare: 3388429542

email: dicara99@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Deposito il 17-12-13

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Rosaria Silvana SIRCHIA

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI AGRIGENTO
Dott. Ing. DI CARA ROBERTO
Iscritto al n.987 dal 1986/96
Sezione A
Settore Ingegneria Civile ed Ambientale

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non sono riscontrabili irregolarità urbanistiche e/o edilizie.

L'immobile non è assistito da certificazione di conformità e di abitabilità regolarizzabili mediante

Verifica conformità idraulica ed elettrica e rilascio certificazione: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile risulta accatastato e non sono riscontrabili irregolarità. regolarizzabili mediante

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:**

Proprietario dal 06/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Comparato Angelo in data 05/02/2008 ai nn. 99674/14840 trascritto a Agrigento in data 06/02/2008 ai nn. R.P. 2332 R.G. 3544

6.2 Precedenti proprietari:

Proprietario da data antecedente il ventennio al 04/03/1993 in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento in data 17/09/1988 ai nn. R.P. 13691 R.G. 15588

Proprietario da data antecedente il ventennio al 06/02/2008 in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento in data 28/04/1994 ai nn. R.P. 5823 R.G. 6808

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Il fabbricato è stato costruito prima del 1 settembre 1967 e non sono reperibili titoli abilitativi. Dall'atto di compravendita redatto dal notaio Angelo Comparato in data 05.02.2008 a favore di parte venditrice dichiara che i lavori di costruzione dell'immobile sono stati iniziati in data anteriore al 01.09.1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza, concessione o altra autorizzazione.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via Di Vincenzo n. 76.

Composto da Corridoio/disimpegno, Servizio, n. 2 Camere. Vi si accede da pianerottolo posto alla fine della scala condominiale.

Relativamente alle prestazioni energetiche l'edificio è di classe G; la qualità dell'involucro IV; le emissioni di CO2 risultano pari a 15,2 kg CO2/mq*anno; la prestazione energetica globale è pari a 197,1 kwh/mq*anno. posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 92

Identificato al catasto fabbricati: partita 10502 intestata a figlio 27 mappale 592 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 2, - rendita: € 116,20.

Coerenze: Via Di Vincenzo, Via Cangiamila (cortile), Castronovo

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento. Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 70.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 70.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 70.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Corridoio ingresso servizio	7,90	€ 750,00	€ 5.925,00
Camera	10,54	€ 750,00	€ 7.905,00
camera	22,88	€ 750,00	€ 17.160,00
camera	23,70	€ 750,00	€ 17.775,00
balcone	15,00	€ 750,00	€ 11.250,00
	80,02		€ 60.015,00

- Valore corpo:	€ 60.015,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 60.015,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 60.015,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	92	€ 65.007,50	€ 65.007,50

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:

€ 9.751,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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

€ 55.256,37

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:

€ 54.256,37

Relazione lotto 002 creata in data 27/11/2013
Codice documento: E002-12-000015-002

il perito
Ing. Roberto Di Cara



**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI AGRIGENTO**
Dott. Ing. **DI CARA ROBERTO**
Iscritto al n.987 dal 1986/96
Sezione **A**
Settore Ingegneria Civile ed Ambientale