



Udienza: 13/12/2013

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. R.G.E. 44/2012

ELABORATO PERITALE

**Beni in Agrigento (Agrigento) viale Leonardo Sciascia n. 258
Lotto 1/1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento frazione villaggio Mosè viale Leonardo Sciascia n. 258.
Composto da Appartamento sito in Agrigento nel viale Leonardo Sciascia n. 258, (villaggio Mosè), al terzo piano con ingresso dalla scala A. posto al piano 3, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **167,24**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____
_____ foglio 168 mappale 444 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6 vani, posto al piano 3, - rendita: 371,85.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale/commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da _____
in qualità di proprietario del bene con la sua famiglia.

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 contratto di mutuo a favore di _____

firma di Notaio _____ in data 26/11/1992 ai nn. 59966 iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 08/02/1994 ai nn. 2521/163

importo ipoteca: 100.000.000 lire

importo capitale: 50.000.000 lire

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di _____

_____ a firma _____

in data 09/01/2009 ai nn. 69854/2008 iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 29/01/2009 ai nn. 2671/108

importo ipoteca: 6289,98

importo capitale: 3144,99

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da esecuzione immobiliare, richiedente avv. _____

tribunale di Agrigento c. f. 80004180842 in data 02/11/2013 ai nn. 375/2012 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 09/03/2012 ai nn. 6020/5141

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:	€ 600,00
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 15/01/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio _____ in data 22/12/1983 ai nn. 2129 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 15/01/1984 ai nn. 366/327 da potere della signora _____

In seguito il signor _____, con atto di compravendita del 26.06.2003 ai rogiti del Notaio _____, repertorio n. 141674, trascritto il 02.07.2003 ai nn. 13173/11537, provvedeva a vendere l'immobile di cui trattasi alla figlia _____ nata ad Agrigento il 23.06.1980, determinando la dispersione della garanzia patrimoniale che tutelava il diritto della parte creditrice, rendendo necessari una pronuncia giudiziale che dichiara l'inefficacia dell'atto di vendita rogito dal notaio _____ Infatti, con domanda giudiziale del 09.06.2008, repertorio n. 6938/2008, trascritta il 16.06.2008 ai nn. 14966/10731 si chiede di rendere inefficace nei confronti della _____ l'atto rogato il 26.06.2003 dal Notaio _____, repertorio n. 141674, trascritto il 02.07.2003 ai nn. 13173/11537.

Infine, con sentenza 1066 del 02.08.2010 il G.I. dichiara inefficace nei confronti della _____ l'atto rogato il 26.06.2003 dal Notaio _____, repertorio n. 141674, detta sentenza risulta annotata a margine della trascrizione dell'atto suddetto il 23.08.2010 ai nn. 19188/2136 repertorio 1006/2010.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria intestata a _____ Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 15/04/1986 n. prot. 26497, le oblazioni risultano tutte pagate, bisogna integrare un versamento di 1.291 euro per gli oneri concessori e ulteriore documentazione mancante, vedi resoconto dell'ufficio tecnico comunale riportato negli allegati. In buona sostanza risulta la regolarità edilizia.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento frazione villaggio Mosè viale Leonardo Sciascia n. 258.

Composto da Appartamento sito in Agrigento nel viale Leonardo Sciascia n. 258, (villaggio Mosè), al terzo piano con ingresso dalla scala A. posto al piano 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **167,24**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____

foglio 168 mappale 444 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6 vani, posto al piano 3, - rendita: 371,85.

L'edificio è stato costruito nel 1981.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 258 di interno, ha un'altezza interna di circa 3.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina	Sup. reale netta	18,06	1,00	18,06
camera 1	Sup. reale netta	12,04	1,00	12,04
camera 2	Sup. reale netta	14,62	1,00	14,62
we 1	Sup. reale netta	5,02	1,00	5,02
we 2	Sup. reale netta	7,71	1,00	7,71

camera 3	Sup. reale netta	12,60	1,00	12,60
soggiorno	Sup. reale netta	25,20	1,00	25,20
ripostiglio	Sup. reale netta	3,76	1,00	3,76
balcone 1	Sup. reale netta	15,70	0,50	7,85
balcone 2	Sup. reale netta	16,28	0,50	8,14
	Sup. reale netta	130,99		115,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi svizzeri, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: intonaco plastico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Sintetico comparativo.

Nell'applicare il metodo di stima si sono eseguiti accertamenti di compravendite di immobili simili a quelli in oggetto verificatesi in tempi recenti. Successivamente tali valori sono stati riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione è stato considerato mq utile, (netto). La conoscenza di tali dati, con l'esclusione degli estremi per portare tutti i valori al reale mercato ordinario, ha consentito la costruzione delle serie dei prezzi unitari omogenei, dove sono stati collocati i beni oggetto della presente stima.

In sintesi il mercato segnala valori medi di 1.388,60 euro/mq per appartamento in questione.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cucina	18,06	€ 1.388,60	€ 25.078,12
camera 1	12,04	€ 1.388,60	€ 16.718,74
camera 2	14,62	€ 1.388,60	€ 20.301,33
wc 1	5,02	€ 1.388,60	€ 6.970,77
wc 2	7,71	€ 1.388,60	€ 10.706,11
camera 3	12,60	€ 1.388,60	€ 17.496,36
soggiorno	25,20	€ 1.388,60	€ 34.992,72
ripostiglio	3,76	€ 1.388,60	€ 5.221,14
balcone 1	7,85	€ 1.388,60	€ 10.900,51
balcone 2	8,14	€ 1.388,60	€ 11.303,20
	115,00		€ 159.689,00

- Valore corpo:	€ 159.689,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 159.689,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 159.689,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	167,24	€ 159.689,00	€ 159.689,00

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:

€ 23.953,35

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 135.735,65

il perito