
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Unicredit Credit Management Bank s.p.a.
contro



N. Gen. Rep. 240/2012

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata

ELABORATO PERITALE

Lotto 1

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1090
iscritto all'Albo del Tribunale di AGRIGENTO al N. 511
C.F. LNGFNC73R08A089G- P. Iva 0023332720842

con studio in Agrigento Via Polibio n°7
telefono: 0922 26307
cellulare: 331 3935020
fax: 0922 26307
email: francescoalongi@libero.it

**Beni in Ravanusa, provincia di Agrigento, Via S. Allende n°5 e 7.
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Porzione di Magazzino sito nel Comune di Ravanusa (Agrigento), Via S. Allende n°7.
Composto da vano principale con locale WC ed ulteriori due vani accessibili dal principale; posto al piano Terra.
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 120,00
Identificato in catasto fabbricati: Campobello di Licata, Foglio 14 Particella 692 sub 1, categoria C3, classe 3.
- B** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Porzione di Appartamento sito nel Comune di Ravanusa (Agrigento), Via S. Allende n°5.
Composto da ingresso, corridoio, soggiorno, tre camere da letto, bagno, cucina, balcone e pozzo luce; posto al piano 1°.
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 120,00
Identificato in catasto fabbricati: Campobello di Licata, Foglio 14 Particella 692 sub 2, categoria A/3, classe 3.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (ottimo), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietarie dei beni.

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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione Legale attiva a favore di **Montepaschi SERIT Servizio Riscossione Tributi contro Iacona Luigi**, iscritta in Agrigento ai nn°23940/2646 il 13/12/2003.

capitale euro 48.328,16

ipoteca euro 96.656,32

su immobili siti in Ravanusa identificato in Catasto al Comune di Campobello di Licata, TERRENO Fg. 14 part. ex 33/d (area di sedime del Magazzino / Appartamento); a tal proposito si riporta la precisazione dell'Arch. S. Paci responsabile dell'U.T.C. di Campobello di Licata: "l'intero foglio 14 è stato oggetto di permuta a favore del Comune di Ravanusa (L. R. n. 41 del 18/06/1977 - GURS n. 27 del 21/06/1977), mai volturato ed oggetto di variazioni circoscrizionali territoriali da parte dell'Agenzia del Territorio.; Ne deriva che l'immobile pur ricadendo di fatto all'interno del territorio di Ravanusa in Catasto risulta censito nel territorio di Campobello di Licata.

Iscrizione Legale attiva a favore di SERIT Sicilia s.p.a. contro contro [REDACTED]

[REDACTED] iscritta in Agrigento ai nn°31482/7590 il 01/12/2006

capitale euro 3.438,02

ipoteca euro 6.876,04

su immobili siti in Ravanusa identificato in Catasto al Comune di Campobello di Licata, TERRENO Fg. 14 part. ex 33/d (area di sedime del Magazzino / Appartamento); **L'immobile pur ricadendo di fatto all'interno del territorio di Ravanusa in Catasto risulta censito nel territorio di Campobello di Licata.**

Iscrizione Legale attiva a favore di SERIT Sicilia s.p.a. contro contro [REDACTED]

[REDACTED] iscritta in Agrigento ai nn°20577/2667 il 08/09/2010

capitale euro 13.691,32

ipoteca euro 27.382,64

su immobili siti in Ravanusa identificato in Catasto al Comune di Campobello di Licata, TERRENO Fg. 14 part. ex 33/d (area di sedime del Magazzino / Appartamento); **L'immobile pur ricadendo di fatto all'interno del territorio di Ravanusa in Catasto risulta censito nel territorio di Campobello di Licata.**

Iscrizione Giudiziale attiva a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro

[REDACTED], iscritta in Agrigento ai nn°11158/2141 il 30/04/2008

capitale euro 14.029,87

ipoteca euro 30.000,00

su immobili siti in Ravanusa identificato in Catasto al Comune di Campobello di Licata, FABBRICATI: Fg. 14 particella 692 subalterni 1 e 2; **L'immobile pur ricadendo di fatto all'interno del territorio di Ravanusa in Catasto risulta censito nel territorio di Campobello di Licata.**

Iscrizione Giudiziale attiva a favore di EFI Banca s.p.a. contro

[REDACTED] iscritta in Agrigento ai nn°21329/2787 il 17/09/2010

capitale euro 30.000,00

ipoteca euro 30.000,00

su immobili siti in Ravanusa identificato in Catasto al Comune di Campobello di Licata, FABBRICATI: Fg. 14 particella 692 subalterni 1 e 2; **L'immobile pur ricadendo di fatto all'interno del territorio di Ravanusa in Catasto risulta censito nel territorio di Campobello di Licata.**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] con atto trascritto a Agrigento il 02/02/1996 ai n°2274/2032 su: immobili siti in Ravanusa identificato in Catasto al Comune di Campobello di Licata, TERRENO Fg. 14 part. ex 33/d (area di sedime del Magazzino / Appartamento); **L'immobile pur ricadendo di fatto all'interno del territorio di Ravanusa in Catasto risulta censito nel territorio di Campobello di Licata.**

Pignoramento a favore di Unicredit Credit Management Bank s.p.a. contro [REDACTED] con atto trascritto a Agrigento il 16/11/2012 ai n°22199/19044 su: immobili siti in Ravanusa identificato in Catasto al Comune di Campobello di Licata, FABBRICATI: Fg. 14 particella 692 subalterni 1 e 2; **L'immobile pur ricadendo di fatto all'interno del territorio di Ravanusa in Catasto risulta censito nel territorio di Campobello di Licata.**

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalla Verifica presso gli uffici dell'U.T.C. del Comune di Ravanusa lo scrivente C.T.U. ha accertato che l'immobile facente parte di un più ampio fabbricato è stato realizzato con regolare permesso di costruzione del 31/08/1968 sull'intera area di proprietà dei [REDACTED]: particella ex 33/d di are 1,20 e [REDACTED]: particella ex 33/c di are 2,16.

Su terreni di estensione diversa, i [REDACTED] hanno ottenuto il permesso di costruzione di un unico fabbricato suddiviso in due magazzini a piano terra e due appartamenti al piano primo aventi la stessa estensione.

E stata riscontrata una diversa collocazione della scala di accesso nel Magazzino e nell'Appartamento in testa a [REDACTED] oggi Foglio 14 particella 692 subalterni 1 e 2 regolarizzabile mediante ex art 13 L. 28/02/1985, n.47. Le spese da sostenere ai fine della regolarizzazione sono:

spese tecniche : € 1000,00

Sanzione (presunta) : € 1000,00

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità* è stata riscontrata nelle cartografie catastali in quanto l'estensione e la suddivisione interna corrisponde all'area di sedime originaria del fabbricato di proprietà [REDACTED] è bene precisare che attualmente sia il Magazzino che l'Appartamento esposti al punto 1 si estendono sulla proprietà di [REDACTED] (particella 676 del Foglio 14) non oggetto di Esecuzione Immobiliare. Si rimanda agli elaborati grafici per una più facile comprensione.

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] proprietarie dal 08/05/2002 con atto di per causa di morte ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritto in Agrigento il 24/09/2014 ai nn.16666/13063

Relativamente a immobili siti in Ravanusa identificato in Catasto al Comune di Campobello di Licata, FABBRICATI: Fg. 14 particella 692 subalterni 1 e 2; L'immobile pur ricadendo di fatto all'interno del territorio di Ravanusa in Catasto risulta censito nel territorio di Campobello di Licata.

[REDACTED] proprietarie dal 08/05/2002 con atto di per causa di morte trascritto in Agrigento il 29/05/2006 ai nn.14505/9663

Relativamente a immobili siti in Ravanusa identificato in Catasto al Comune di Campobello di Licata, FABBRICATI: Fg. 14 particella 692 subalterni 1e 2; L'immobile pur ricadendo di fatto all'interno del territorio di Ravanusa in Catasto risulta censito nel territorio di Campobello di Licata.

proprietario dal 04/10/1965 con atto di compravendita a firma di
in data 04/10/1965 ai nn. rep. 1089 racc. 781, registrato a Canicattì il 20/10/1965 ai
n.2392 vol. 188
Relativamente a: TERRENO sito in Contrada Fiumarella in Ravanusa identificato in
Catasto al Comune di Campobello di Licata, Fg. 14 part. ex 33/d (area di sedime del
Magazzino / Appartamento); **L'immobile pur ricadendo di fatto all'interno del
territorio di Ravanusa in Catasto risulta censito nel territorio di Campobello di
Licata.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 5035 del 1968 _ Permisso di Costruzione del 31/08/1968 per costruzione di un Piano
Terra e Piano Primo.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A_ Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Porzione di Magazzino sito nel Comune di
Ravanusa (Agrigento), Via S. Allende n°7.
Composto da vano principale con locale WC ed ulteriori due vani accessibili dal principale; posto
al piano Terra.
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 120,00
Identificato in catasto fabbricati: Campobello di Licata, Foglio 14 Particella 692 sub 1, categoria
C3, classe 3.

B_ Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Porzione di Appartamento sito nel Comune di
Ravanusa (Agrigento), Via S. Allende n°5.
Composto da ingresso, corridoio, soggiorno, tre camere da letto, bagno, cucina, balcone e pozzo
luce; posto al piano 1°.
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 120,00
Identificato in catasto fabbricati: Campobello di Licata, Foglio 14 Particella 692 sub 2, categoria
A/3, classe 3.

L'edificio è stato costruito nel 1968

Costituito da 2 piani complessivi, 2piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,20 m. il Magazzino e 3,10 l'Appartamento.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	condizioni
superficie calpestabile e pareti divisorie piano Terra _MAGAZZINO	109,56	100,00%	109,56	Buone
superficie pareti portanti e perimetrali piano Terra _MAGAZZINO	10,44	50,00%	5,22	Buone
superficie calpestabile e pareti divisorie piano 1°APPARTAMENTO	109,56	100,00%	109,56	Buone
superficie pareti portanti e perimetrali piano 1°APPARTAMENTO	10,44	50,00%	5,22	Buone
superficie balconi scoperti	4,88	25,00%	1,22	Buone
	244,88		230,78	

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
Perito: Arch. Francesco Alongi

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: muratura di pietrame e calcestruzzo, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura in conci di tufo, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio in c.a. E laterizi "Varese", condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: pessime.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: pessime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Magazzino_ tipologia: anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone. Appartamento_ tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in conci di tufo, condizioni: da rifinire.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	Magazzino_ materiale: marmette di cemento, condizioni: pessime. Appartamento_ materiale: marmo, condizioni: buone.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta doppia a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Valore di mercato

8.2. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari, Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Conoscenza Personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore di diritto e quota
A	Magazzino	114,78	€ 73.075,64	
B	Appartamento	116,00	€ 73.852,36	
	TOTALE	230,78	€ 146.928,00	€ 146.928,00

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:

€ 22.039,20

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:

€ 2.000,00

Giudice Dr. Maria Grazia Cannata
Perito: Arch. Francesco Alongi

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: **€ 124.888,80**

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: **€ 122.888,80**

mercoledì, 01 luglio 2015

il perito
Arch. Francesco Alongi