

Tecnico incaricato: Geom. Salvatore BUSCEMI

iscritto all'Albo della Provincia di Trapani al N. 1414

iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 344

C.F. BSCSVT67T09C286B - P. Iva 02538290814

Con Studio in Agrigento VIA CALLICRATIDE n°71

Cellulare:3288455736

e-mail: tec.salvatore@gmail.com

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI STIMA

**Esecuzione Forzata
promossa da:**



Procedura esecutiva: N° 150/2017

Giudice Dr.ssa Beatrice Ragusa

Bene in Via Belgio n. 30 Favara -Ag-

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamento a piano secondo, sito in comune di Favara -Ag-, Via Belgio n. 30.
L'appartamento a secondo piano è completo e rifinito, è composto da ingresso, disimpegno, cucina, salotto, bagno, wc., tre ripostigli, tre camere, piccola veranda, oltre a tre balconi.
L'immobile confina con la Via Belgio, Via Germania, con spazio esterno privato, con vano e con altro edificio.
L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa:
Superficie coperta mq. 180.20
Superficie calpestabile coperta mq. 158.80
Balconi mq. 55.00

Identificati in catasto:

Comune di Favara Via Belgio n 30

Foglio 45 – Particelle 2691 sub 7, categoria A/2, classe 2, piano 2, - rendita: 392,51.

Intestatari:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

- , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Coerenze:

L'immobile così come riportato in Catasto coincide esattamente con il bene in argomento.
Cfr Visura e Planimetria Catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico ordinario con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

-

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:

■ Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del ■ in notar Nipote Maria, iscritta il ■, a favore del ■.

■ Ipoteca legale derivante da ■, a favore della ■.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento ■

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

il fabbricato è stato costruito abusivamente, risulta presentata istanza di sanatoria legge 47/85 n. 2886/A, ■. La pratica risulta in fase di istruttoria e carente di tutta la documentazione integrativa.

L'oblazione versata risulta essere congrua secondo i dati riportati nella richiesta dei condono edilizio, salvo le spese di eventuali conguagli dell'oblazione e il pagamento degli oneri concessori (vedi allegato Attestato congruità oblazione).

Relativamente all'immobile in oggetto non sussistono vincoli di natura urbanistica relativi al vigente P.R.G. ai fini della definizione (vedi allegato Attestazione inesistenza vincoli).

4.3.2. Conformità catastale: **Conforme.**

5 . ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna

6 . ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta di proprietà di:

██████████ per metà indivisa di ██████████

██████████ per metà indivisa di ██████████

Detto immobile è pervenuto ai signori ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non è stata rilasciata Concessione Edilizia.

Per il fabbricato risulta presentata **istanza di sanatoria legge 47/85 . 2886/A**, ██████████

██████████ La pratica risulta in fase di istruttoria e carente di tutta la documentazione integrativa. L'oblazione versata risulta essere congrua secondo i dati riportati nella richiesta dei condono edilizio, salvo le spese di eventuali conguagli dell'oblazione e il pagamento degli oneri concessori (vedi allegato Attestato congruità oblazione).

Relativamente all'immobile in oggetto non sussistono vincoli di natura urbanistica relativi al vigente P.R.G. ai fini della definizione (vedi allegato Attestazione inesistenza vincoli).

Descrizione **Appartamento al piano secondo** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente l'appartamento sito nel COMUNE DI FAVARA VIA BELGIO N 30, FOGLIO 45 PARTICELLA 2691 SUB 7.

L'appartamento a secondo piano alla data della perizia si trova è completo e rifinito, ed è in ottime condizioni di manutenzione.

L'immobile è composto da ingresso, disimpegno, cucina, salotto, bagno, wc., tre ripostigli, tre camere, piccola veranda, oltre a tre balconi.

L'immobile confina con la Via Belgio, Via Germania, con spazio esterno privato, con vano e con altro edificio.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa:

Superficie coperta mq. 180.20

Superficie calpestabile coperta mq. 158.80

Balconi mq. 55.00

(per superficie coperta si intende comprensiva delle murature, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile escluso balconi)

Coerenze:

L'immobile così come riportato in Catasto coincide esattamente con il bene in argomento. Cfr Visura e Planimetria Catastale.

L'edificio è stato ultimato nel 1976.

Costituito da 5 piani complessivi, 5 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 circa.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale:c.a, condizioni: ottime.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: tetto a falde, materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: persiane, materiale protezione: metallo, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: laminati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento non rifinito, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: servizi, materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: sufficiente.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottimo.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: ottime.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: ottime.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico – Comparativa

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Appartamento	180.20		
Balconi	55.20		
		€ 110.000,00	€ 110.000,00

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:

Nessuna

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Nessuna

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:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€. 110.000,00

Agrigento, 03.12.2018

Il perito
Geom. Salvatore Buscemi

