
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
omissis
contro
omissis

Sede legale: **omissis**

N. Gen. Rep. **000224/18**

Giudice Dr. Domenica Spanò

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CRCNLR72H64A089M*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7
telefono: 092223829
cellulare: 3492179119
fax: 092223829
email: laura.caraccioli@libero.it*

**Beni in Canicatti' (Agrigento) Via Barone Lombardo n. 52
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) Via Barone Lombardo n. 52.

Composto da un'appartamento di civile abitazione esteso mq. 153,00 posto al quarto piano di elevazione di un palazzo sito nella via Barone Lombardo al n. 52.

L'immobile è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato composto da pilastri soprastanti travi continue di collegamento.

L'accesso ai piani è consentito da una scala interna con ampi ballatoi, lo stabile è sfornito di ascensore.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni, è composto da una cucina - soggiorno di circa mq. 43,00 adiacente ad un terrazzo di circa mq 42,00 che si affaccia sulla via Paolo VI parallela alla via Barone Lombardo, la zona notte composta da tre camere da letto è posta sul lato Ovest, un'altra camera adibita a deposito è posta sul lato Est . Il servizio igienico - sanitario posto ad Est è rifinito con piastrelle di ceramica, mentre quello ad Ovest si presente ancora allo stato grezzo.

La pavimentazione interna è in cotto nella zona giorno ed in grès porcellanato nella zona notte.

posto al piano Quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153**

Identificato al catasto fabbricati: partita 13572 intestata a **omissis** foglio 71 mappale 337 subalterno 16, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 153 mq/140 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 4, - rendita: € 433,82.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **omissis** in qualità di proprietario del bene

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:

Sentenza di Condanna derivante da sentenza di condanna Trib. di Caltanissetta emessa il 21/07/2009 a favore di **omissis** ai nn. 19752/2598

- Capitale € 76.000,00, ipoteca € 110.000,00.

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 Mutuo durata anni 25 a favore di

omissis, a firma di Notaio **omissis** in data 28/08/2007 ai nn. rep. 67971

importo ipoteca: € 130.500,00

importo capitale: € 87.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **omissis** a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Caltanissetta in data 19/12/2014 ai nn. rep. 507 in data 14/01/2015 ai nn. 442/361 Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **omissis** a firma di Tribunale di Agrigento in data 17/09/2018 ai nn. rep. 2522 in data 11/10/2018 ai nn. 16235/13802

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:

omissis proprietario dal 28/08/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio **omissis** in data 28/08/2007 ai nn. rep. 67970 in data 30/08/2007 ai nn. 23552/15646

6.2 Precedenti proprietari:

omissis in comunione dei beni

omissis in comunione dei beni proprietario dal 18/05/1989 al 28/08/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio **omissis** ai nn. rep. 20821 registrato a Canicattì in data 07/06/1989 ai nn. 1188

omissis 947 prop. 550/1000

omissis prop. 500/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 18/05/1989

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Attestazione Comune di Canicattì-Responsabile della P.O. n°5 intestata a Assenza di pratiche e/o di Concessioni. Da ricerche effettuate presso il Comune di Canicattì, si ritiene che l'intero stabile è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967 e che quindi viene considerato **REGOLARE.**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì' (Agrigento) Via Barone Lombardo n. 52.

Composto da un'appartamento di civile abitazione esteso mq. 153,00 posto al quarto piano di elevazione di un palazzo sito nella via Barone Lombardo al n. 52.

L'immobile è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato composto da pilastri soprastanti travi continue di collegamento.

L'accesso ai piani è consentito da una scala interna con ampi ballatoi, lo stabile è sfornito di ascensore.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni, è composto da una cucina - soggiorno di circa mq. 43,00 adiacente ad un terrazzo di circa mq 42,00 che si affaccia sulla via Paolo VI parallela alla via Barone Lombardo, la zona notte composta da tre camere da letto è posta sul lato Ovest , un'altra camera adibita a deposito è posta sul lato Est . Il servizio igienico - sanitario posto ad Est è rifinito con piastrelle di ceramica ,mentre quello ad Ovest si presente ancora allo stato grezzo.

La pavimentazione interna è in cotto nella zona giorno ed in grès porcellanato nella zona notte.

posto al piano Quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153**

Identificato al catasto fabbricati: partita 13572 intestata a **omissis** foglio 71 mappale 337 subalterno 16, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 153 mq/140 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 4, - rendita: € 433,82.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 52 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di C.C. n. 6 del 12 Febbraio 2008 e n. 13 del 18 Marzo 2008 Efficacia ex art. 19 l.r. 71/1978 l'immobile è identificato nella zona Br- Aree di Riqualficazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione	Sup. reale lorda	153,00	1,00	153,00
	Sup. reale lorda	153,00		153,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di cotto e di grès porcellanato, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: Euro 550,00/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 153 mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = \text{Euro } 550,00/\text{mq} \times 153 \text{ mq} = \text{euro } 84.150,00$$

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3.

Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione	153,00	€ 550,00	€ 84.150,00
- Valore corpo:			€ 84.150,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 84.150,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 84.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	153	€ 84.150,00	€ 84.150,00

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:

€ 12.622,50

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 71.527,50