

**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  
Camerata 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 deceduta il 04.03.1993 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 Castronovo Rosa 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
	<b>80,02</b>		<b>€ 60.015,00</b>

- 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
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	92	€ 65.007,50	<b>€ 65.007,50</b>

**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

Giudice Dr. Dott.ssa Spanò  
Perito: Ing. Roberto Di Cara

**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