
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORIGINALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **0154/04**

Giudice Dr. Carmen Giraldi

RAPPORTO DI STIMA



tecnico incaricato: geom. Vincenzo Augello
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento n° 1992
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. GLL VCN 76C21 A089Z

con studio in Canicattì via Taliercio n° 32

telefono 3382056581

email: vincenzo.augello@libero.it

Depositato oggi in Cancelleria
Agrigento, *10/01/04*
IL CANCELLIERE
[Signature]

Beni in Licata -Agrigento- via Ammiraglio Millo n° 23
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Licata -Agrigento- ,via Ammiraglio Millo n° 23.

Composto da 4 vani, una cucina pranzo, un servizio igienico, un ripostiglio, un disimpegno ed una cabina armadio in corrispondenza della stanza da letto posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **168,66¹**

Identificato in catasto: partita 12043 intestata a _____ a Rep. Fed. il 29/03/1977 foglio 105 mappale 196 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, composto da vani 7, posto al piano 4, - rendita: 325,37, - registrata all'UTE con la scheda allegata

Coerenze: sud: con proprietà di _____
nord: con proprietà non identificata;
est: con via Ammiraglio Millo;
ovest: con proprietà non identificata

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato in zona "B2" dello strumento urbanistico del comune di Licata. Questo è destinato a civile abitazione ed insiste in un fabbricato composto da piano terra, piano primo, secondo, terzo e quarto, con copertura ad una falda inclinata nella direzione della via Ammiraglio Millo. L'immobile è ubicato al piano quarto, l'accesso del fabbricato è in corrispondenza della via Ammiraglio Millo.

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1), ferrovia (1), porto (1).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. L'appartamento è occupato dalla signora _____

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 volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di _____

firma di Notaio Sarzana Giuseppe in data 14/11/2001 ai nn. rep. 10868 trascritto a CC.RR.II in data 14/11/2001 ai nn. 19323/1372

Importo ipoteca £ 140.000.000

Importo capitale £ 100.000.000

Iscrizione convenzionale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di _____

con atto trascritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 12/09/2006

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/10/2004 a favore di _____ con atto trascritto a CC.RR.II.

di Agrigento in data 05/11/2004 ai nn. 28037/21425

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Licata -Agrigento-, via Ammiraglio Millo n° 23.

Composto da 4 vani, una cucina pranzo, un servizio igienico, un ripostiglio, un disimpegno ed una cabina armadio in corrispondenza della stanza da letto posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 168,66²

Identificato in catasto: partita 12043 intestata a [redacted] nata il [redacted] ed. il 29/03/1977 foglio 105 mappale 196 subalterno 5, categoria A/3, classe [redacted], composto da vani 7, posto al piano 4, - rendita: 325,37, - registrata all'UTE con la scheda allegata

Coerenze: sud: con proprietà [redacted]

nord: con proprietà non identificata;

est: con via Ammiraglio Millo;

ovest: con proprietà non identificata

L'edificio è stato costruito nel 1967, ristrutturato nel 2001

Costituito da 5 piani complessivi, 5 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.85.

Dotazioni condominiali: La scala che serve per collegare verticalmente gli immobili che insistono nel fabbricato;

Il tetto di copertura;

Le vasche che si trovano sulla copertura in corrispondenza della scala;

La cisterna interrata sotto il vano scala.

L'appartamento è costituito da quattro vani più servizio, cucina, ripostiglio, cabina armadio e disimpegno. La struttura portante verticale dell'edificio è di tipo misto costituita da muratura portante in conci di tufo e da un telaio in calcestruzzo di cemento armato. Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con malta di cemento e soprastante gesso tipo scagliola, tranne le pareti della zona cottura e del servizio che sono piastrellate. La pavimentazione è costituita da gress porcellanato di ottima qualità nella zona giorno e da parquet nella zona notte. Le pareti divisorie interne sono costituite da laterizi forati posti ad una sola foglia. L'ambiente cucina - pranzo è costituita da una cucina in muratura con isola cottura. Il servizio igienico è composto da due lavabi uniti tra di loro, un bidet, un water, con doccia e vasca idromassaggio. Gli infissi interni sono in parte legno massello ed in parte misti tra massello e vetrate colorate di tipo artistico, del tipo ad anta e del tipo scorrevole a scomparsa. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio. Tutti gli ambienti sono ben illuminati ed areati. L'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento sono del tipo sottotraccia. Alcuni ambienti sia della zona giorno che della zona notte sono dotati di impianto di aria condizionata. L'appartamento è anche dotato di allaccio al gas metano passante per la zona. Lo stato di conservazione dell'appartamento, a giudizio del sottoscritto, lo si può ritenere ottimo con finiture di lusso.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
soggiorno	32,05	1	32,05	Ovest	Ottime
cucina - pranzo	20,21	1	20,21	Ovest	Ottime
wc	9,05	1	9,05	Ovest	Ottime
disimpegno	5,56	1	5,56	Ovest	Ottime
ripostiglio	2,91	1	2,91	Interno	Ottime
letto 1	14,87	1	14,87	Interno	Buone
letto 2	10,89	1	10,89	Est	Ottime
letto 3	20,6	1	20,6	Est	Ottime
cabina armadio	4,51	1	4,51	Est	Ottime
balcone 1	10	0,33	3,3	Interno	Ottime
balcone 2	8	0,33	2,64	Ovest	Sufficienti
vano scala	8,6	0,33	2,838	Est	Sufficienti
	147,25		129,428	Interno	Sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Contro

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare del 15/05/2003 a favore di
 C.C.R.R.II. in data 21/05/2003 ai nn. 10294/9064

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate: diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto alla scheda catastale regolarizzabili mediante Autorizzazione e sanzione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 per omessa comunicazione dei lavori interni

Oneri: oblazione: € 175,00 oneri ASL: € 85,00 oneri tecnico: € 500,00

Difficoltà riscontrate: La finestra in corrispondenza del wc è stata realizzata intorno al 2001 senza richiesta di concessione edilizia al comune di Licata regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/2/85, n°47)

Oneri: oblazione: € 175,00 oneri ASL: € 85,00 oneri tecnico: € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difficoltà riscontrate: diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante procedura DOCFA

Oneri: oblazione: € 0,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 500,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
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
Cause in corso:	Nessuna
Atti ablativi P.A.:	Nessuno

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

_____, e residente in Licata (AG) via
 Ammiraglio Millo n° 23, proprietaria per la quota di 1000/1000 proprietario dal 01/08/2001 ad oggi con atto a firma di Notaio Sarzana Giuseppe in data 01/08/2001 ai nn. rep. 10231 racc. n°3753 registrato a Licata in data 21/08/2001 ai nn. 880 serie 1° V trascritto a CC.RR.II. di Agrigento in data 08/08/2001 ai nn. 13479/11931

6.2 **Precedenti proprietari**

_____, n° 1942, comproprietario per la quota di 500/1000 e
 _____ nata a Licata il 18/09/1947 comproprietaria per la quota di 500/1000.
 proprietario dal 12/08/1970 al 01/08/2001 con atto a firma di Notaio Giuseppe Navarra in data 12/08/1970 registrato a Licata in data 12/08/1970 ai nn. 1264 trascritto a CC.RR.II. in data 02/10/1970 ai nn. 15491/13564 L'appartamento è pervenuto ai signori
 _____ giusta edificazione eseguita su area libera con permesso Edilizio n° 104/E del 11/05/1967 e successivo certificato di abitabilità del 12/03/1979

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Permesso di costruire n° 104/E per lavori di realizzazione del fabbricato destinato a civile abitazione intestata a _____ permesso di costruire rilasciata in data 11/05/1967 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 12/03/1979

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto del tipo latero cementizio, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: parquet, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento colorato, condizioni: sufficienti. Note: L'intonaco di cemento colorato prospetta sulla via Ammiraglio Millo, mentre nel lato opposto la muratura è coperta da solo intonaco di cemento
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: cotto, condizioni: ottime, altezza rivestimento: 2.20.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: cotto, condizioni: ottime, altezza rivestimento: 2.40.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: ottime.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: ottime.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: ottime.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, apparecchi alimentati: lavello in cucina, e servizi sanitari nel WC.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, 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: Licata, Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	168,66	€ 98.044,70	€ 98.044,70

Contro

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:

€ 14.706,71

Riduzione poiché trattasi di appartamento a quarto piano senza ascensore

€ 10.000,00

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:

€ 2.520,00

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:

€ 73.338,00

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:

€ 70.818,00

venerdì, 05 gen. 2007

il perito
Geom. Vincenzo Augello

