

4. STATO DI POSSESSO:

Nell'immobile sono stati effettuati tre sopralluoghi.

Il primo in data **16/04/2015**, in seguito alla comunicazione inviata ai creditori ed ai debitori a mezzo posta elettronica certificata in data 09/04/2015, ai seguenti indirizzi
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (indirizzo riportato nella visura camerale di xxxxxxxxxxxx).

In quella occasione nessuna delle parti era presente e **non è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento** in quanto gli inquilini si trovavano altrove.

Si dà atto che la comunicazione inviata a mezzo pec alla società xxxxxxx xxx non è stata recapitata, in quanto l'indirizzo pec non risultava più attivo.

Cfr. All. n. 6 – copia visura camerale xxxxxxx xxx

Cfr. All. n. 7 – avviso operazioni peritali 16/04/2015 inviata via pec

Cfr. All. n. 8 – avviso mancata consegna pec al debitore

Successivamente, lo scrivente ha provato con cadenza settimanale ad accedere all'interno dell'immobile, sino a quando in data **07/05/2015**, l'accesso è stato possibile in quanto gli inquilini erano presenti.

Si tratta di cittadini extracomunitari che occupavano l'immobile senza alcun contratto e che non hanno fornito alcuna indicazione sul titolo in base al quale occupavano l'immobile, salvo comunicare per le vie brevi, ma senza voler controfirmare alcun documento, che erano in procinto di trasferirsi altrove.

In quella occasione, lo scrivente si è fatto consegnare una fattura relativa al consumo elettrico, potendo accertare che l'utenza era intestata a xxxxx xxxxxxx

Cfr. All. n. 9 – verbale sopralluogo 07/05/2015

Cfr. All. n. 10 – stralcio fattura servizio elettrico

Al fine di consentire la presenza dei debitori alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto ad effettuare alcune ricerche al fine di accertare l'indirizzo di residenza
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx
xxxxxx il xx/xx/xxxx.

Si è accertato che l'indirizzo di residenza alla data del 04/05/2015

Le operazioni peritali sono state nuovamente convocate per il giorno 01/06/2015 a mezzo pec al creditore in data 18/05/2015 ed a mezzo raccomandata a.r. al debitore in data 19/05/2015.

Alle operazioni peritali del 01/06/2015 nessuna delle parti era presente.

Si dà atto che la comunicazione inviata al debitore all'indirizzo di residenza è stata restituita al mittente in data 29/05/2015 in quanto il destinatario era "irreperibile".

In data 01/06/2015 non è stato possibile accedere nuovamente all'interno dell'immobile ed i proprietari dell'appartamento sottostante hanno comunicato per le vie brevi che gli inquilini avevano traslocato altrove.

Pertanto alla data del 01/06/2015 l'immobile risulta libero, ma inaccessibile.

Cfr. All. n. 11 – Certificato storico residenza comune

xxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx x xxxxxxx
xxxxxx xxxxx

Cfr. All. n. 12 – Certificato di residenza comune

xxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx x xxxxxxx
xxxxxx xxxxx

Cfr. All. n. 13 – avviso operazioni peritali 01/06/2015 inviata via pec e raccomandata

Cfr. All. n. 14 – raccomandata restituita al mittente per destinatario "irreperibile"

Cfr. All. n. 15 – verbale sopralluogo 01/06/2015



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----
- 5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: -----
- 5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: -----
- 5.1.4. Altre limitazioni d'uso: -----

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

5.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 5 dicembre 2007, ai nn.32134/7573, in dipendenza di un mutuo di euro 152.000,00, con un montante ipotecario di euro 304.000,00, concesso con atto a rogito del Notaio Maria Nipote da Favara (AG), del 29 novembre 2007, Rep. n.38358/15112, a favore [redacted]

e contro la " xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx "

Costo della cancellazione € 35,00

5.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Agrigento, con atto notificato in data 19 ottobre 2012, rep. n.1883, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 19 novembre 2012 ai n.ri 22300/19119 a favore [redacted]

[redacted] contro " xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx "

Costo della cancellazione € 294,00

5.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità/diformità urbanistico edilizia

Conformità tra dati inseriti nella istanza di sanatoria edilizia prot. n. 1194 del 08/01/1987 e la consistenza dell'immobile all'atto del sopralluogo

5.3.2. Conformità/diformità catastale

Vi è rispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale dell'appartamento .

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile – si stimano pari ad € 240,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia e/o spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia -----



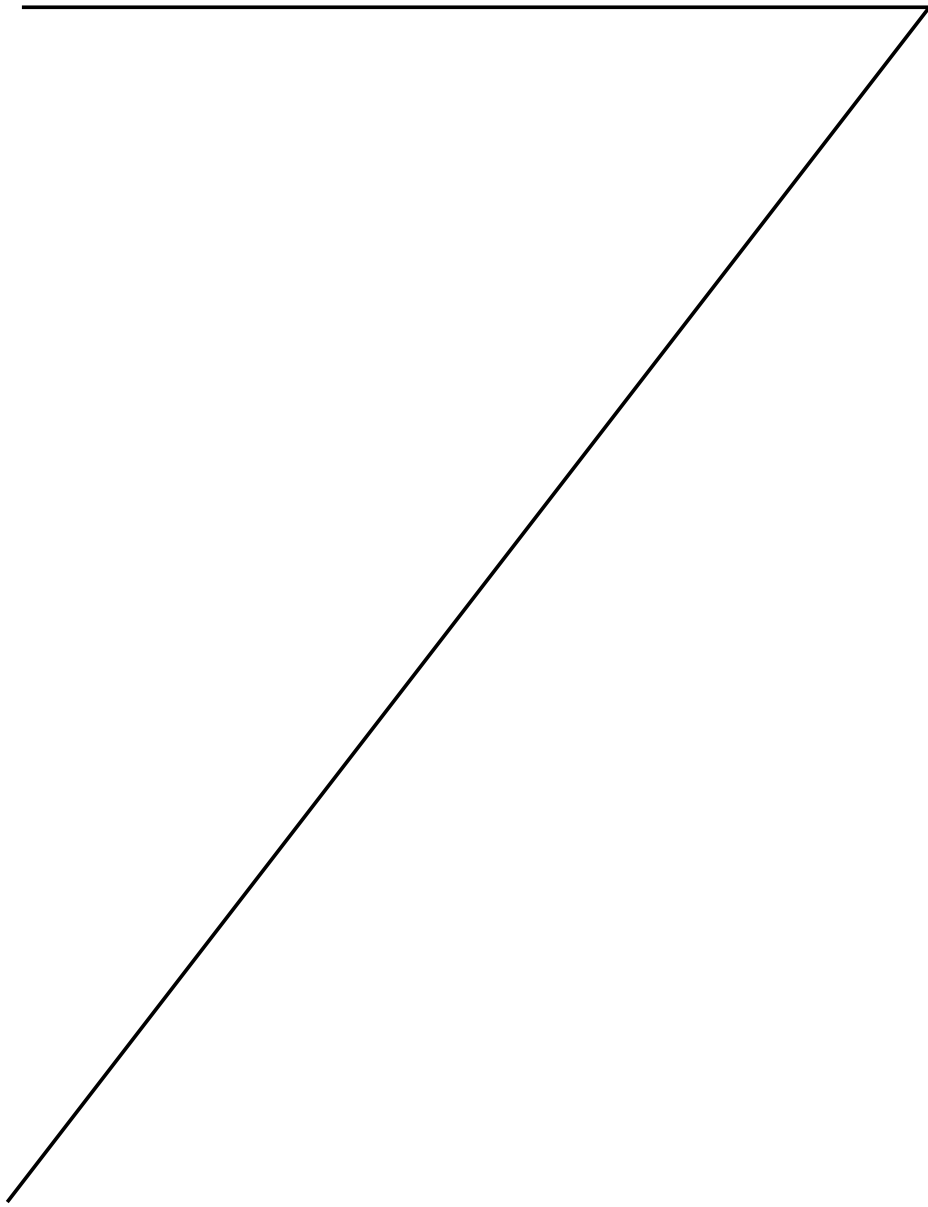
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari e provenienza

L'immobile è pervenuto [redacted] xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx x xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, in piena proprietà, per averlo
acquistato con atto a rogito del Notaio Maria Nipote da Favara (AG), del 29 novembre
2007, Repertorio n. 38357/15111, trascritto in Agrigento il 4 dicembre 2007 ai n.ri
31921/21753, da potere di xxxxxxxx xxxxxxxx [redacted] xxxxxxxx xxxxx), al quale
pervenne, a titolo personale, in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal
Tribunale di Agrigento - Sez. Fallimentare del 17 ottobre 2007, repertorio n.464/2007,
trascritto in Agrigento il 22 ottobre 2007 ai n.ri 28110/19089

Cfr. All. n. 16 – atto di vendita

Cfr. All. n. 17 – istanza di sanatoria edilizia



Giudice Dott.ssa Domenica Spanò
Perito: Ing. Francesco Faro



Si dà atto che in seguito a segnalazione effettuata in data 15/04/2015 dall' [REDACTED] i è potuto accertare che l'immobile, di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED], sottostante quello oggetto della presente stima è interessato da infiltrazioni derivanti da una ormai vetusta impermeabilizzazione dei balconi dell'appartamento sito al piano superiore.

L'accertamento è stato effettuato durante le operazioni peritali del 07/05/2015.

Precauzionalmente, nell'effettuare la stima si terrà conto anche dei costi per il ripristino dei danni arrecati a terzi a causa dalla carente manutenzione delle porzioni esterne di pertinenza dell'appartamento.

Cfr. All. n. 18 – Comunicazione a firma [REDACTED]
Cfr. All. n. 19 – Documentazione fotografica

Caratteristiche descrittive:

<i>Struttura portante:</i>	materiale: conglomerato cementizio armato condizioni: discrete
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: presumibilmente solaio misto con travetti e completamento in opera, condizioni: discrete
<i>Copertura (struttura)</i>	prevalente a falde inclinate (vi è poi una parte piana che costituisce il terrazzo dell'ultimo piano). Struttura: presumibilmente solaio misto con travetti e completamento in opera, impermeabilizzata con guaina bituminosa e sovrapposizione di tegole
<i>Scale</i>	rivestite con marmo botticino
<i>Balconi</i>	stessa tipologia dei solai, necessitano di un radicale intervento di manutenzione per eliminare il pericolo di distacco di intonaco e le infiltrazioni all'interno dell'appartamento sottostante.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	----
<i>Infissi esterni</i>	telaio in alluminio color legno e serrande avvolgibili in materiale plastico condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Ascensore</i>	no
<i>Pareti interne e soffitti</i>	materiale: intonaco civile e tinteggiatura condizioni: discrete. I vani ubicati a sud-est mostrano nei soffitti lesioni causate dall'ossidazione delle armature dei travetti per infiltrazioni dal terrazzo soprastante
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Intonaco civile coibentazione: ---- rivestimento: ----
<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: ceramica e laminato plastico effetto legno condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	---- condizioni: ----
<i>Bagni</i>	pavimentato e rivestito con piastrelle di colore bianco e blu
<i>Elettrico (impianto)</i>	autonomo
<i>Idrico (impianto)</i>	autonomo con approvvigionamento comune
<i>Fognario (impianto)</i>	autonomo con allaccio alla rete pubblica
<i>Termico (impianto)</i>	assente



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico". Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario:

€ 950,00 al metro quadrato di superficie commerciale;

8.2. Fonti di informazione

Banche dati in possesso del C.T.U.

Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (All. n. 4).

Cfr. All. n. 20 – Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

8.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superfici (S) mq.	Valore unitario (Vu) €/mq.	Valore intero (V.i.) €	Valore diritto (V.d.) €
Appartamento via Madonie n. 10, Agrigento foglio 164 p.lla 843 sub. 13	126,90	950,00	€ 120.555,00	€ 120.555,00
			Totale	€ 120.555,00

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:

- € 18.023,25

Oneri a carico della **procedura**:

Per cancellazione vincoli pregiudizievoli presso la Conservatoria

€ 329,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ -----

Tasse e imposte sull'acquisto **A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

come da legge

Ripristino danni cagionati nell'appartamento sottostante (**ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, da corrispondere direttamente al proprietario dell'immobile ubicato al piano sottostante, successivamente all'aggiudicazione**): **STIMA PRESUNTIVA**

- € 2.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ -----

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 100.531,75

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile in c.t.

€ 100.000,00

Agrigento, 20 luglio 2015

Il Perito
Ing. Francesco Faro



Giudice Dott.ssa Domenica Spanò
Perito: Ing. Francesco Faro

