

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE IMMOBILIARE

N. 79/2011 R.G.E.

Contro

G.E.: Dott.ssa Luciana Elisabetta Razete

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

Tecnico incaricato: Arch. Davide Natale
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1251
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 677
C.F. NTLDVD72R30A089Q

con studio in Agrigento via Esseneto, 51
telefax: 092222616
cellulare: 3393236077
e-mail: arch.davidenatale@alice.it

Beni in Canicatti' (Agrigento)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Canicatti' (Agrigento) frazione Cantro Abitato .

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 69 mappale 974 subalterno 9, categoria C/2, classe 3, composto da vani 96 mq, - rendita: 446,22.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ n 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: **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:

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
con atto trascritto a Conservatoria Registri immobiliari Agrigento in data 11/02/2012 ai nn. 3160/2563

Pignoramento a favore di _____ contro _____
con atto trascritto a Conservatoria Registri immobiliari Agrigento in data 23/05/2011 ai nn. 11258/8675

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lavori edili, regolarmente autorizzati, ma non segnati presso l'Aenzia del Territorio. regolarizzabili mediante accatastamento a seguito delle opere edili autorizzate: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 250,00
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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Canicattì (Agrigento) frazione Cantro Abitato .

L'immobile appare non correttamente allineato con quanto riportato presso l'Agenzia del Territorio presentando, di fatto, una modificazione planimetrica riguardante esclusivamente la porzione di ingresso al magazzino stesso. Tale modifica, comunque, è stata regolarmente autorizzata dal comune di Canicattì con atto N. 173/2010.

L'immobile è adibito a garage/deposito. Ha una consistenza reale di mq. 95 circa. Di altezza di m.3,93 sotto trave, e m. 4,34 all'intradosso del solaio. In buone condizioni di uso e manutenzione.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 69 mappale 974 subalterno 9, categoria C/2, classe 3, composto da vani 96 mq, - rendita: 446,22.

L'edificio è stato costruito nel 1965.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,93 - 4,34.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera adeguamento al D. Dir. n. 256 del 15.03.2006 l'immobile è identificato nella zona B e servizi connessi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	96,00	1,00	96,00
	Sup. reale netta	96,00		96,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico/Comparativo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì, Osservatorio Valori Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	96	€ 63.700,00	€ 63.700,00

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:

€ 9.555,00

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

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: **€ 54.145,00**

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: **€ 53.145,00**

Relazione lotto 002 creata in data 23/06/2012
Codice documento: E002-00-000079-002

il perito
Arch. Davide Natale