ESECUZIONE IMMOBILIARE N°25/2014	LOTTO A

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Appartamento di tipo duplex ubicato al primo ed al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito a Ribera in via Re Federico n°26 all'angolo con via Parlapiano con annesso garage ubicato al piano terra dello stesso fabbricato con ingresso su via Re Federico n°24.

L'appartamento, ricadente in zona B1 del P.R.G. vigente del Comune di Ribera, presenta una tipologia duplex con zona giorno al primo piano e zona notte al secondo e risulta così composto:

- il primo piano (a cui si accede tramite una scala esterna prospiciente la via Re Federico) è costituito da un ampio soggiorno, un cucina, un ripostiglio, un bagno ed una piccola veranda antistante la cucina;
- il secondo piano, al quale si accede tramite una scala interna, è costituito da una camera matrimoniale con annessi due spogliatoi, due camere da letto, un vano adibito a studio, un bagno, un ripostiglio ed una veranda antistantela camera matrimoniale.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri e solai in c.a. misto a laterizi; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10. È presente un idoneo giunto di dilatazione con i fabbricati limitrofi.

La copertura è di tipo piano a terrazza praticabile rifinita con pavimentazione in ceramica sopra un idoneo massetto delle pendenze.

L'appartamento ha una forma in pianta pressochè rettangolare le cui dimensioni sono riportate nella planimetria allegata alla presente, mentre le caratteristiche dimensionali (considerando che si sviluppa su primo e secondo piano) S (superficie coperta), S_u (superficie utile), S_{nr} (superficie non residenziale), H (altezza compreso solaio) e V (volume), sono di seguito riportate:

- Superficie coperta lorda **S = mq 197,00 circa;**
- Superficie utile **S_u = mq 167,00;**
- Superficie non residenziale **S_{nr} = 34,10 mq (balconi + scala);**
- Volume complessivo v.p.p. **V = mc 591,00;**
- Altezza **H = 3,00 + 3,00 ml**

Gli infissi esterni sono in legno muniti di persiane mentre sono assenti quelli interni; il portoncino di ingresso è blindato.

I pavimenti di tutti gli ambienti della zona giorno (primo piano) sono in gres, i rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica, mentre sono in legno i pavimenti negli ambienti della zona notte (secondo piano).

Gli impianti idrico-elettrico ed igienico-sanitario sono tutti sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti interne sono tinteggiate, mentre il prospetto esterno è di tipo Li Vigni o similare e risulta essere in buone condizioni.

L'appartamento risulta essere in buone condizioni di conservazione ed è allo stato attuale abitabile. Le rifiniture risultano di buona fattura.

Come detto al piano terra è presente un garage, a servizio dell'appartamento, al quale si accede tramite una saracinesca in ferro al civico 24 di via Re Federico; esso è costituito da un unico vano avente una **superficie coperta lorda di mq 34,00**, una **superficie utile di 31,00** mq circa con **altezza complessiva (compreso il solaio) di ml 3,70.**

Il pavimento è in ceramica. L'impianto elettrico è sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile, mentre il prospetto esterno è di tipo Li Vigni o similare e risulta essere in buone condizioni.

Il garage risulta essere in buone condizioni di conservazione ed allo stato attuale utilizzato dai debitori.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile di cui fanno parte l'appartamento e il garage è stato realizzato con regolari concessioni edilizie e precisamente:

- Concessione Edilizia n°21 del 19/06/1996 trascritta il 01/07/1996 ai nn. 12457/11139;
- Concessione Edilizia n°14 del 17/04/2003 (di completamento delle opere) trascritta il 07/05/2003 ai nn. 9250/8140.

La posizione urbanistica dell'immobile è pertanto **regolare.**

L'immobile, destinato a civile abitazione, è utilizzato dai debitori come abitazione principale e non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

L'immobile è di proprietà esclusiva dei Debitori A e B, coniugi in regime di comunione legale dei beni, in ragione di ½ ciascuno, e non esistono altri comproprietari.

L'appartamento confina con via Re Federico, via Parlapiano, con la particella n°4238 sub 3 di proprietà dei debitori e con le particelle n°1947 e n°1950 in testa ad altre ditte.

DATI CATASTALI IN PIGNORAMENTOo	DATI CATASTALI AGGIORNATI
Catasto Fabbricati del Comune di Ribera **Foglio di mappa n. 14, alle seguenti particelle:** • **particella n. 1948 sub 1;** • **particella n. 1948 sub 3;** • **particella n. 1949 sub 1;** **soppresse a seguito di demolizione totale.**	Catasto Fabbricati del Comune di Ribera **Foglio di mappa n. 14,** alle seguenti particelle: • **particella n. 4238 sub 4**, cat. A/2, cl. 3, consistenza 9 vani, supeficie catastale 193 mq, rendita di € 557,77; • **particella n. 4238 sub 2**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 29 mq, supeficie catastale 33 mq, rendita di € 164,75

PROVENIENZA AI DEBITORI

L'immobile deriva (a seguito di nuova edificazione di cui alle suddette Concessioni Edilizie) dalle originarie particelle 1948 sub 1, 1948 sub 2, 1948 sub 3, 1949 sub 1 e 1949 sub 2 al foglio 14 soppresse a seguito di demolizione totale.

Le particelle originarie sono pervenute ai debitori per l'intera quota in forza dei seguenti titoli:

- le particelle 1948 sub 1 e 1948 sub 3 in forza di atto di compravendita del 24/01/1990 rep. 21079, in Notar Riccardo Pelella a Ribera, da potere di Soggetto Z e Soggetto V; atto trascritto ad Agrigento il 12/02/1990 ai nn. 2984/2728.
- le particelle 1949 sub 1 e 1949 sub 2 in forza di atto di compravendita del 12/09/1991 rep. 24542, in Notar Riccardo Pelella a Ribera, da potere di Soggetto U; atto trascritto ad Agrigento il 23/09/1991 ai nn. 17763/15979.
- la particella 1948 sub 2 in forza di atto di compravendita del 28/04/1993 rep. 27736, in Notar Riccardo Pelella a Ribera, da potere di Soggetto T e Soggetto S, coniugi in regime di comunione legale dei beni; atto trascritto ad Agrigento il 04/05/1993 ai nn. 7285/6416.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI

1. Ai soggetti Z e V le suddette particelle 1948 sub 1 e sub 3 erano pervenute in forza di titoli antecedenti il 1990.
2. Al soggetto U le suddette particelle 1949 sub 1 e 1949 sub 2 erano pervenute in forza di titoli antecedenti il 1991
3. Ai soggetti S e T la suddetta particella era pervenuta in forza di titoli antecedenti il 1993.

CREDITORI CHE HANNO ISCRIZIONE SU DETTO BENE	MONTANTE IPOTECARIO	ESTREMI ISCRIZIONE	INTERVENUTI
Banco di Sicilia S.p.A.	**€ 160.000,00**	02/12/2004 nn. 30784/5994	Creditore procedente come Unicredit Credit Management Bank S.p.A.
Banco di Sicilia S.p.A.	**€ 180.000,00**	30/04/2007 nn. 11419/2835	Creditore procedente come Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

CREDITORI CHE HANNO TRASCRIZIONE SU DETTO BENE		ESTREMI TRASCRIZIONE	INTERVENUTI
Unicredit Credit Management Bank S.p.A.		24/04/2014 nn. 6781/5297	Creditore procedente

COMPROPRIETARI: NESSUNO