
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000020/09**

Giudice Dr. ~

ELABORATO PERITALE

€

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA**

, a firma di Tribunale di Agrigento, sez. dist. di Canicatti in data 25/10/2003 ai nn. rep. n. 107/2003 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 13/12/2005 ai nn. 32702/9100
importo ipoteca: € 22.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di

, a firma di Tribunale di Agrigento, sez. dist. di Canicatti in data 18/09/2003 ai nn. rep. n. 69/2003 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/01/2006 ai nn. 1794/455
importo ipoteca: € 10.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da provvedimento emesso dalla

in data 21/12/2006 ai nn. rep. n. 101057/2006 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 09/01/2007 ai nn. 718/202
importo ipoteca: € 14.799,84

Iscrizione legale (Attiva) derivante da provvedimento emesso dalla

in data 24/10/2007 ai nn. rep. n. 60316/2007 iscritto a Conservatoria dei RR.II.R DI AGRIGENTO in data 23/11/2007 ai nn. 31107/7254
importo ipoteca: € 57.467,52

Iscrizione legale (Attiva) derivante da provvedimento emesso dalla

in data 24/10/2007 ai nn. rep. n. 60252/2007 iscritto a Conservatoria dei RR.II.R DI AGRIGENTO in data 23/11/2007 ai nn. 31114/7261
importo ipoteca: € 47.514,42

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Mancato pagamento a favore di

Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico c/o il Tribunale di Agrigento in data 17/12/2008 ai nn. rep. n. 2082 trascritto a Ufficio del territorio di Agrigento in data 29/01/2009 ai nn. Reg Gen. n. 2708, e al Reg. Part.n. 2321

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: **Nessuna difformità**

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 11/03/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar I in data 11/03/1999 ai nn. rep. n. 23050 trascritto a Agrigento in data 16/03/1999 ai nn. 4208/3721

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 11/03/1999 in forza di atto di compravendita a firma di Notar in data 24/08/1989 ai nn. rep. n. 24214/8818 trascritto a Agrigento in data 16/09/1989 ai nn. 17831/15982

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. immobile costruito negli anni 60'

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento Via Manzoni 54. Composto da 6 vani posto al piano 3° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 106 Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 147 mappale 360 subalterno 11, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 84,47, composto da vani 6 vani, posto al piano 3°, - rendita: € 356,36. L'edificio è stato costruito nel prima del 1960. L'unità immobiliare è identificata con il numero 54 di interno, ha un'altezza interna di circa m. 3,17.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	Sup. reale netta	8,37	1,00	8,37
salotto	Sup. reale netta	19,14	1,00	19,14
camera letto	Sup. reale netta	18,33	1,00	18,33
w.c.	Sup. reale netta	5,42	1,00	5,42
cucinino	Sup. reale netta	3,56	1,00	3,56
cucina-sogg.	Sup. reale netta	15,20	1,00	15,20
cameretta	Sup. reale netta	9,46	1,00	9,46
n. 2 balconi	Sup. reale netta	11,16	0,20	2,23
veranda esterna	Sup. reale netta	1,82	0,30	0,55
	Sup. reale netta	92,46		82,26

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solar:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

la stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie netta vendibile, essendo questo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona di cui si conosce il recente valore di compravendita, ciò nella considerazione che:

- si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;
- i beni presi in esame per la comparazione e il bene da stimare sono ubicati nella stessa zona;
- i prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare per manufatti aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto di stima, un valore unitario di mercato oscillante tra €/mq 900,00 e €/mq 1000,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 950,00.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso	8,37	€ 950,00	€ 7.951,50
salotto	19,14	€ 950,00	€ 18.183,00
camera letto	18,33	€ 950,00	€ 17.413,50
w.c.	5,42	€ 950,00	€ 5.149,00
cucinino	3,56	€ 950,00	€ 3.382,00
cucina-sogg.	15,20	€ 950,00	€ 14.440,00
cameretta	9,46	€ 950,00	€ 8.987,00
n. 2 balconi	2,23	€ 950,00	€ 2.120,40
veranda esterna	0,55	€ 950,00	€ 518,70
	82,26		€ 78.145,10

- Valore corpo:	€ 78.145,10
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 78.145,10
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 78.145,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	106	€ 78.145,10	€ 78.145,10

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:

€ 11.721,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 66.423,33

Relazione lotto 001 creata in data 30/07/2009
Codice documento: E002-09-000020-001

il perito