
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA
contro

N. Gen. Rep. 000182/11

Giudice Dr. Antonella Palamara

ELABORATO PERITALE
LOTTO N. 2

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Cordaro
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 198
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 189
C.F. CORDGPP58E124628P - P.Iva 0191302648

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Gioeni, 34
telefono: 092222633
cellulare: 3383917743
fax: 092222633
email: gcordarogc@libero.it

**Beni in Licata (Agrigento) Via Soldato Friscaro n° 8
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 250/1000 di magazzino sito in Licata (Agrigento) frazione C/da Plaia Via Soldato Friscaro n° 8.

Composto da unico grande ambiente dotato di servizio igienico, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 58,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a l'

E' censito All'Anzia delle Entrate al foglio 108 mappale 673 subalterno 3-5, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 67, superficie netta 60 mq, posto al piano T. - rendita: € 309,87, - registrata all'UTE con la scheda 0466999.

Coerenze: a nord con proprietà _____, a est con abitazione di proprietà della stessa ditta, a sud con via Soldato Carmelo Friscaro.

Note: I dati catastali sono stati aggiornati a seguito della variazione della planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), stadio (sufficiente), supermercato (sufficiente), polizia (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Gela, le attrazioni storiche presenti sono: Ville Liberty.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.2), porto (1), superstrada (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: in qualità di comproprietario del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

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:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 del

DPR 602/73 a favore di MONTEPASCHI SERIT SPA AGRIGENTO, contro a firma di MONTEPASCHI

SERIT in data 23/09/2004 ai nn. 5613/2002 iscritto a AGRIGENTO in data 04/10/2004 al nn. 24539/4607.

importo ipoteca: € 17.481,86

importo capitale: € 8.740,93

Diritto di opposizione della causale "effettivo" - Qualora la banca consenta di utilizzare il conto anche per operazioni in valuta estera, il cliente si obbliga a non apporre la causale "effettivo" di cui all'art. 1279 c.c.

06/10/1952 proprietario dal 22/02/1982 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di notaio Guglielmino Giovanni, in data 22/02/1982 ai nn. 3279, trascritto a Agrigento in data 18/03/1982 ai nn. 4875/4358. L'atto si riferisce all'acquisto, dai coniug:

_____ della metà indivisa del terreno dove oggi sono edificate le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

6.2 Precedenti proprietari:

lo 06/10/1952, proprietario da data antecedente il ventennio al 22/02/1982 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Navarra in data 01/06/1977, registrato a Licata (AG) in data 17/06/1977 ai nn. 1144 Vol. 180, trascritto a Agrigento in data 01/07/1977 ai nn. 10177/9342. L'atto si riferisce all'acquisto del terreno dove sono edificate le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. per lavori di Costruzione abusiva intestata a _____ Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 20/01/1987- n. prot. 3393 la pratica non è ancora stata definita, pertanto non vi è nemmeno l'agibilità. L'istanza di sanatoria è stata presentata dal signor _____

Descrizione magazzino di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di magazzino sito in Licata (Agrigento) frazione C/da Plaia Via Soldato Friscaro n° 8.

Composto da unico grande ambiente dotato di servizio igienico, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 58,00.

folgio 108 mappale 673 subalterno 3-5, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 67, composto da una superficie di 60 mq, posto al piano T, - rendita: € 309,87, - registrata all'UTE con la scheda 0466999.

Coerenze: a nord con proprietà Urso, a est con abitazione di proprietà della stessa ditta, a sud con via Soldato Carmelo Friscaro.

Note: I dati catastali sono stati aggiornati a seguito della variazione della planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'edificio è stato costruito nel 1982 - 1985, alla data odierna il fabbricato versa in cattivo stato di conservazione e manutenzione, inoltre, alcune parti di prospetto sono allo stato grezzo e la scala che conduce anche sulla copertura a terrazza, nell'ultimo tratto è al grezzo.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno, ha un'altezza interna di circa di 2,93 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera approvato con D.A. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte, e successive varianti. L'immobile è identificato nella zona CS1.

Norme tecniche ed indici: le modalità attuative di piano per la zona CS1, sono uguali a quelle indicate per la zona urbanistica C1, ed esattamente:

- estensione minima della lottizzazione: 8.000 Mq

- indici urbanistici ed edilizi:

Ivf (Indice volume fondiario) = 0,75 Mc/Mq

h.max = 7,50 mt

n. elevazioni f. t. = 2

Rc. = 0,20 mq/mq

Distanze:

dai fabbricati = 10,00 mt

dai confini del lotto = 6,00 mt

dai confini stradali = come da D.M. 1444/68 mt.

lotto minimo = 1.000 mq.

Ip. = 70 P/ha.

Destinazioni d'uso consentite: Residenziale e turistico alberghiera.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
unico spazio ambiente.	Sup. reale netta	55,30	1,00	55,30
W.C.	Volume reale	3,30	0,70	2,31
	Sup. reale netta	55,30		55,30
	Volume reale	3,30		2,31

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: mista in conci di arenaria e c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi Interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Parati esterni:

materiale: muratura di conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna:

materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Plafon:

materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: zona cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Telefonico:

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si è utilizzato il metodo sintetico in quanto maggiormente rispondente alle attuali condizioni di stima, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato equivalente. Si è assunto come valore medio unitario di stima l'importo di € 700,00 (settecento/00). Detto prezzo scaturisce dalla media di una indagine effettuata su beni aventi caratteristiche simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operatori del settore locali, Riviste specializzate del settore, siti internet, ecc..

8.3. Valutazione corpi

A. magazzino

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 35.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 35.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Intra	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	58	€ 35.000,00	€ 8.750,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.312,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.513,05

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:

€ 7.437,50

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:

€ 4.924,45

Codice documento: E002-11-000182-002

il perito
Arch. Giuseppe Cordaro

Arch. Giuseppe Cordaro

