



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
N.P.L. S.p.a.
contro
Omissis +1

N. Gen. Rep. **000166/13**

Giudice Dott.ssa Spano'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Davide Curto
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1412
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 888
C.F. CRTDVD83H13A089Z- P.Iva 02747000848

con studio in Agrigento (Agrigento) Viale della Vittoria 239
telefono: 0922591056
cellulare: 3928709914
fax: 0922591056
email: archingdavide@hotmail.it

Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Contrada Fumarolo 46 - 92020
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) frazione Contrada Fumarolo Contrada Fumarolo 46 - 92020.
Composto da Piano terra adibito ad abitazione, piano amezzo adibito locale di sgombero e locali tecnologici, piano primo ad abitazione posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **197**
Identificato in catasto:
- fabbricati: intestata a Omissis e Omissis foglio 44 mappale 73 subalterno 2, categoria A3, classe 1, superficie catastale 40, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: 92,96, - registrata all'UTE con la scheda presente
Note: PROPRIETARI CIASCUNO PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE
 - fabbricati: intestata a Omissis e Omissis foglio 44 mappale 73 subalterno 3, categoria C2, classe 2, superficie catastale 13, posto al piano 1, - rendita: 21,07, - registrata all'UTE con la scheda presente
Note: PROPRIETARI CIASCUNO PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE
 - fabbricati: intestata a Omissis e Omissis foglio 44 mappale 73 subalterno 4, categoria A3, classe 4, superficie catastale 143, composto da vani 5,5, posto al piano 2, - rendita: 326,66, - registrata all'UTE con la scheda presente
Note: PROPRIETARI CIASCUNO PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: spazi verdi (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: baneari i principali centri limitrofi sono Palma di Montechiaro (7 Km), le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Capraria.
- Collegamenti pubblici (km): superstrada (7).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 giudiziale (Attiva) a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI, contro Omissis**, a firma di Tribunale Agrigento in data 17/12/2008 ai nn. 6748 importo ipoteca: 56000
a carico di Omissis e Omissis

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di NPL - Non performing Loans Spa contro Omissis a firma di Tribunale Agrigento in data 13/09/2013 ai nn. 13879 trascritto a Conservatoria Agrigento in data 13/09/2013 - A carico di Omissis e Omissis.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie depositate presso l'U.T.C. di Palma di Montechiaro, la pratica di sanatoria risulta istruita ma occorre completare l'iter, versando le quote di oblazione e gli oneri concessori. Serve altresì acquisire il parere della Soprintendenza ed altre documentazioni così come indicato nella lettera inviata dal Comune di Palma di Montechiaro al CTU in data 10/04/2017 regolarizzabili mediante

Saldo oblazione: € 1.265,95

Oneri concessori: € 735,00

Versamenti e tributi comunali: € 332,00

Oneri tecnici per richiesta parere Soprintendenza, produzione documentazione mancante: € 2.000,00

Tributi stimati per pareri Soprintendenza, parere autorizzazione allo scarico: € 300,00

Oneri totali: € 4.632,95

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:

Omissis proprietario dal 03/10/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Trento in data 30/09/2002 ai nn. Rep. 4828 trascritto a Conservatoria Agrigento in data 03/10/2002 ai nn. 15975 Da Potere di Xxxxxx Xxxxxxx

6.2 Precedenti proprietari:

Xxxxxxx Xxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxxx proprietario dal 18/10/1980 al 03/10/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Beatrice Monari in data 07/10/1980 ai nn. 6286/1750 trascritto a Conservatoria Agrigento in data 18/10/1980 ai nn. 16402

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Prot. 1976 del 24.09.86 per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione. intestata a Xxxxxxxxxxxxxx. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 24/09/1986

Descrizione di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) frazione Contrada Fumarolo 46 - 92020.

Composto da piano terra adibito ad abitazione, piano ammezzato adibito locale di sgombero e locali tecnologici, piano primo ad abitazione posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **197**

Proc. Esec. R.G. 166/2013 - Non Performing Loans Spa contro Omissis +1

Giudice Esecuzione: Dott.ssa D. Spanò

*Esperto: Arch. Davide Curto, N.1412 Ordine Architetti P.P.C. Agrigento, N.888 dell' Albo dei CTU Tribunale di Agrigento
Viale della Vittoria 239, 92100 Agrigento, Cell. 392/8709914, mail archingdavid@hotmai.it fax 0922/ 591056*

Pec: arch.davidecurto@archiworldpec.it

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a Omissis e Omissis foglio 44 mappale 73 subalterno 2, categoria A3, classe 1, superficie catastale 40, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: 92,96, - registrata all'UTE con la scheda presente
Note: PROPRIETARI CIASCUNO PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE
- fabbricati: intestata a Omissis e Omissis foglio 44 mappale 73 subalterno 3, categoria C2, classe 2, superficie catastale 13, posto al piano 1, - rendita: 21,07, - registrata all'UTE con la scheda presente
Note: PROPRIETARI CIASCUNO PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE
- fabbricati: intestata a Omissis e Omissis foglio 44 mappale 73 subalterno 4, categoria A3, classe 4, superficie catastale 143, composto da vani 5,5, posto al piano 2, - rendita: 326,66, - registrata all'UTE con la scheda presente
Note: PROPRIETARI CIASCUNO PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,20 (abitazione).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione ad uso cantina	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
Locale di sgombero ed impianti tecnologici	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
Appartamento	Sup. reale lorda	132,00	1,00	132,00
Terrazze e balconi	Sup. reale lorda	12,00	0,60	7,20
	Sup. reale lorda	197,00		192,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coppi alla siciliana, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Proc. Esec. R.G. 166/2013 - Non Performing Loans Spa contro Omissis +1

Giudice Esecuzione: Dott.ssa D.Spanò

Esperto: Arch. Davide Curto, N.1412 Ordine Architetti P.P.C. Agrigento, N.888 dell' Albo dei CTU Tribunale di Agrigento

Viale della Vittoria 239, 92100 Agrigento, Cell. 392/8709914, mail archingdavid@hotmai.it fax 0922/ 591056

Pec: arch.davidecurto@archiworldpec.it

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Comparazione diretta

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento, Palma di Montechiaro, OMI e Notarili.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intermedio ponderale	Valore diritto e quota
A		197	€ 131.260,00	€ 131.260,00

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:

€ 19.689,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.632,95

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:

€ 111.571,00

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:

€ 106.938,05

Relazione lotto 001 creata in data 09/03/2017
Codice documento: E002-13-000166-001

il perito
Arch. Davide Curto



Proc. Esec. R.G. 166/2013 - Non Performing Loans Spa contro Omissis +1
Giudice Esecuzione: Dott.ssa D.Spanò

Esperto: Arch. Davide Curto, N.1412 Ordine Architetti P.P.C. Agrigento, N.888 dell' Albo dei CTU Tribunale di Agrigento
Viale della Vittoria 239, 92100 Agrigento, Cell. 392/8709914, mail archingdavide@hotmail.it fax 0922/ 591056
Pec: arch.davidecurto@archivorldpec.it