

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000192/10**

**Giudice** |

**ELABORATO PERITALE**

---

**Beni in Naro (Agrigento)  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Naro (Agrigento) frazione Iovino Balate snc con corte di pertinenza annessa, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 900/1000
- Piena proprietà per la quota di 100/1000

Composto da vano principale allo stato grezzo e da vano ripostiglio annesso, con corte di pertinenza annessa. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **206**.

Identificato al catasto fabbricati: Intestata a \_\_\_\_\_, foglio 84 mappale 110, subalterno 8, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 186, posto al piano T, rendita: Euro 336,21. La soppressione del sub. 2 ha originato il sub. 8,7,9,10,11, la variazione (frazionamento) catastale è stata approvata dall'Agenzia del Territorio di Agrigento il 27/06/2012, al n. 14269.

Corte di pertinenza annessa: Identificata al catasto fabbricati; Intestata a \_\_\_\_\_ foglio 84, particella 110, sub.5.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, i principali centri limitrofi sono Naro e Camastra, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: diga San Giovanni.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dai debitori,

**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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di \_\_\_\_\_

ai rogiti del Notaio \_\_\_\_\_ già da Aragona in data 09/02/1995 ai nn. 53517/16356 iscritto a Conservatoria dei RR. II. di Agrigento in data 14/02/1995 ai nn. 3459/192.

importo ipoteca: £ 600.000,000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di \_\_\_\_\_

ai rogiti del Notaio \_\_\_\_\_ da Canicatti in data 15/07/2005 ai nn. 51477 rep. iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/07/2005 ai nn. 17732/4693. importo ipoteca: euro 300.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ con atto trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento in data 15/12/2010 ai nn. 28008/21595.

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: regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria L. 28/2/85 n°47 P.E. n. 0515016810 B protocollo n. 11049 Comune di Naro.

Oneri totali: € 23.101,00

**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:**

è proprietario in ragione di 900/1000 della proprietà e in ragione del 100/1000 della proprietà, proprietari dal 22/10/1980 ad oggi.

**6.2 Precedenti proprietari:**

L'immobile appartiene ai coniugi loro pervenuto in ragione di 1/5 indiviso in comunione legale dei beni dal potere di proprietaria da data antecedente il ventennio al 18/10/1980 in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio da Naro in data 25/09/1980 ai nn. 35260/14621 trascritto a Agrigento in data 18/10/1980 ai nn. 18031/16437.

Per i restanti 4/5 indivisi in comunione legale dei beni giusto atto da potere di proprietari da data antecedente il ventennio al 22/07/1977 in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio da Naro in data 19/04/1977 ai nn. 31945/12505 trascritto a Agrigento in data 22/07/1977 ai nn. 7917/7298.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P. E. n. 01515016810 B** intestata a Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 28/2/85 n°47, presentata in data 20/09/1986 al n. prot. 11049 al comune di Naro, la pratica è in fase di completamento, la concessione edilizia in sanatoria alla data odierna non è stata rilasciata.

**Descrizione magazzino di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Naro (Agrigento) frazione Iovino Balate snc con corte di pertinenza annessa, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 900/1000
- Piena proprietà per la quota di 100/1000

Composto da vano principale allo stato grezzo e da vano ripostiglio annesso, con corte di pertinenza annessa. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 206.

Identificato al catasto fabbricati: Intestata a foglio 84, mappale 110 subalterno 8, categoria C/6, classe I, consistenza di mq. 186, posto al piano T. - rendita: Euro 336,21. La soppressione del sub. 2 ha originato i sub. 8,7, 9,10,11, la variazione catastale è stata (frazionamento) approvata dall'Agenzia del Territorio di Agrigento il 27/06/2012, al n.14269.

Corte di pertinenza annessa: Identificata al catasto fabbricati; Intestata a foglio 84, particella 110, sub. 5.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	186,00	0,70	130,20

<b>Sup. reale netta</b>	<b>186,00</b>	<b>130,20</b>
-------------------------	---------------	---------------

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solar:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

## Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

*Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

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

Sintetico- comparativo.

Sistema sintetico- comparativo, adottando come riferimento il parametro superficie e cioè lo stesso che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.

Nella stima dell'immobili si è tenuto conto della posizione della richiesta di immobili di questo tipo nella zona dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

**8.2. Fonti di informazione**

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

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Magazzino</b>	206	€ 91.140,00	<b>€ 91.140,00</b>

**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:

**€ 13.671,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 23.101,00**

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:

**€ 77.469,00**

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:

**€ 54.368,00**

Relazione lotto 002 creata in data 27/08/2013  
Codice documento: E002-10-000192-002

il perito