

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**

contro

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

Giudice Dr. **Spanò D.**

**ELABORATO PERITALE**

---

**Beni in Naro (Agrigento)**  
**Lotto 003**

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

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

- Piena proprietà per la quota di
- Piena proprietà per la quota di

Composto da cucina, ripostiglio, ingresso, corridoio, tre camere da letto e due bagni, con annessa corte di pertinenza. Posto al piano primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 231**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 84 mappale 110, subalterno 10, categoria A/2, classe 2, composto da vani 9,5, posto al piano 1°-2°- rendita: Euro 336,21. La soppressione del sub. 2 ha originato i sub. 10,11,7,8,9, 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 iscritto a Conservatoria 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. 01515016810 B intestata pratica con numero di protocollo n. 11049 Comune di Naro.

Oneri totali: € 28.901,00

**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:**

in ragione di 900/1000 di proprietà e in ragione di 100/1000 di proprietà, proprietari dal 18/10/1980 ad oggi.

**6.2 Precedenti proprietari:**

loro pervenuto in ragione di 1/5 indiviso in comunione legale dei beni da poter di proprietaria da data antecedente il ventennio al 18/10/1980 in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio a 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 da potere di e proprietari da data antecedente il ventennio al 13/05/1976 in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio la Naro in data 19/04/1977 ai nn. 31945/12505 trascritto a Agrigento in data 13/05/1977 ai nn. 7917/7298.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P. E. n. 0515016810 B** intestata a Domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 28/2/85 n°47, presentata in data 30/09/1986 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 di cui al punto A
-------------------------------

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

- Piena proprietà per la quota
- Piena proprietà per la quota

Composto da cucina, ripostiglio, ingresso, corridoio, tre camere da letto e due bagni, con annessa corte di pertinenza. Posto al piano primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **231**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 84, mappale 110 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, composto da vani 9,5, posto al piano 1°-2° - rendita: Euro 336,21. La soppressione del sub. 2. ha originato i sub. 10,9,8,7,11, 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. 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale netta	28,35	1,00	28,35
Stanza	Sup. reale netta	7,20	1,00	7,20
Ripostiglio	Sup. reale netta	9,01	1,00	9,01

Ingresso	Sup. reale netta	48,12	1,00	48,12
Corridoio	Sup. reale netta	28,35	1,00	28,35
Letto	Sup. reale netta	18,24	1,00	18,24
w.c.	Sup. reale netta	11,50	1,00	11,50
Letto	Sup. reale netta	16,80	1,00	16,80
Letto	Sup. reale netta	24,50	1,00	24,50
w.c.	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
Balcone	Sup. reale netta	36,60	0,30	10,98
Terrazzo	Sup. reale netta	6,12	0,30	1,84
Terrazzo	Sup. reale netta	21,12	0,30	6,34
Lavanderia	Sup. reale netta	25,64	1,00	25,64
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>288,55</b>		<b>243,86</b>

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL.

**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 nelle stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.

Nella stima dell'immobile 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'immobile.

**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
A		231	€ 365.793,00	€ 365.793,00

**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:

**€ 54.868,95**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 28.901,00**

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:

**€ 310.924,05**

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:

**€ 282.023,05**

Relazione lotto 003 creata in data 27/08/2013  
Codice documento: E002-10-000192-003