
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

██████████
contro
████████████████████

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. 000005/15

G.E.
DOTT.ssa VITALBA PIPITONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Elettra Curto
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1411
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 889
C.F. CRTLTR83H53A089D- P.Iva 02746990841

con studio in Agrigento (Agrigento) Viale della Vittoria 239
telefono: 0922591056
cellulare: 3314388536
fax: 0922591056
email: architettoelettra@hotmail.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Agrigento (Agrigento) Vicolo Lombardo I n. 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Agrigento Vicolo Lombardo I n. 2.
Composto da Piano Terra, costituito da Salone, Cucina Pranzo, Servizio Igienico Piano Seminterrato costituita da Disimpegno, Ripostiglio, Servizio Igienico e Camera da Letto.
Piano 1° Costituito da lastrico solare calpestabile posto al piano 1S+T+1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 145,78
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 142 mappale 2097 categoria A6, classe 1, superficie catastale 123, composto da vani 4, posto al piano T+1, - rendita: 51,65, - registrata all'UTE con la scheda presente
Coerenze: La scheda catastale rappresenta l'edificio in data 30.10.1939, quindi in condizione ante autorizzazione edilizia del 97 e soprattutto in condizione ante modifiche realizzate in assenza di titolo abilitativo dopo la compravendita in favore dell'esecutato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle dei Templi, le attrazioni storiche presenti sono: Cattedrale.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

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:*

ISCRIZIONE PER EROGAZIONE A SALDO a firma di GIUSEPPINA COMPARATO NOTAIO in data 06/03/2009 ai nn. 26970/12397 trascritto a AGRIGENTO in data 17/03/2009 ai nn. 6996/567

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 FONDIARIO a favore di **BANCA PER LA CASA, contro** [REDACTED] a firma di GIUSEPPINA COMPARATO NOTAIO in data 27/12/2007 ai nn. 25800/11432 iscritto a AGRIGENTO in data 31/12/2007 ai nn. 34489/7818
importo ipoteca: 97500
importo capitale: 65000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO DI PRECETTO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 13/11/2013 ai nn. 6199/2013 trascritto a AGRIGENTO in data 06/02/2014 ai nn. 1841/1423



Pignoramento derivante da ATTO GIUZIARIO DI PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 16/12/2014 ai nn. 511/2014 trascritto a AGRIGENTO in data 13/01/2015 ai nn. 374/309

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: Si riscontrano delle difformità tra il progetto di cui all'autorizzazione edilizia n. 63/97, tra cui la trasformazione di porzione della copertura in lastrico solare, oltre alla realizzazione di un vano scala e relativo torrino per l'accesso al lastrico solare, si riscontrano altresì diversa distribuzione interna, e modifica di alcune aperture, regolarizzabili mediante ripristino. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Agrigento, non si è rinvenuta alcuna istanza di sanatoria per le opere difformi di cui sopra (come da attestazione prot. n. 2225 del 21.03.2018), per altro per le opere di trasformazione da tetto a lastrico solare non è accoglibile alcuna istanza di sanatoria in quanto in contrasto l'art. 23.1 comma 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato per il Centro Storico di Agrigento.

Costo di ripristino lastrico e aperture difformi: € 9.000,00

Oneri totali: € 9.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si riscontrano delle incongruenze tra le planimetrie catastali, lo stato di fatto ed il progetto di cui all'autorizzazione edilizia n. 63/97 regolarizzabili mediante Variazione Docfa, previa regolarizzazione urbanistica.

Oneri tecnici: € 500,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri totali: € 550,00

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:

6.2 Precedenti

[REDACTED] proprietario dal 27/12/2007 al 17/03/2018 in forza di atto di compravendita a firma di COMPARATO GIUSEPPINA NOTAIO in data 31/12/2007 ai nn. 25799/11431 trascritto a AGRIGENTO in data 31/12/2007 ai nn. 34488/23842 DA POTERE DI [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dal 25/07/1991 al 27/12/2007 in forza di atto di compravendita a firma di BALDACCHINO CALOGERO in data 25/07/1991 ai nn. 80164 trascritto a AGRIGENTO in data 25/07/1991

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. autorizzazione edilizia n. 63/97 per lavori di MANUTENZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA LONBARDO 2 E N. 48 intestata a [REDACTED] Autorizzazione edilizia presentata in data 20/01/1997- n. prot. 2942 rilasciata in data 28/02/1997 TRATTASI DI LAVORI DI MANUTENZIONE EFFETTUATI DAL PRECEDENTE PROPRIETARIO, PER I QUALI E' STATA ALTRESI' RILASCIATA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DELLE OPERE PROT. 2226 DEL 22.04.1998 E DEL 10.06.1999



Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Agrigento Vicolo Lombardo I n. 2.
 Composto da Piano Terra, costituito da Salone, Cucina Pranzo, Servizio Igienico
 Piano Seminterrato costituita da Disimpegno, Ripostiglio, Servizio Igienico e Camera da Letto.
 Piano 1° Costituito da lastrico solare calpestabile posto al piano 1 S+T+1 sviluppa una superficie
 lorda complessiva di circa mq 145,78
 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 142 mappale
 2097 categoria A6, classe 1, superficie catastale 123, composto da vani 4, posto al piano T+1, -
 rendita: 51,65, - registrata all'UTE con la scheda presente
 Coerenze: La scheda catastale rappresenta l'edificio in data 30.10.1939, quindi in condizione ante
 autorizzazione edilizia del 97 e soprattutto in condizione ante modifiche realizzate in assenza di
 titolo abilitativo dopo la compravendita in favore dell'esecutato
 L'edificio è stato costruito negli anni 30.
 L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 e 48 di Vicolo Lombardo di interno, ha
 un'altezza interna di circa 2,80 per piano.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione: piano seminterrato e terra, primo,terrazzo	Sup. reale lorda	118,87	1,00	118,87
	Sup. reale lorda	26,91	0,25	6,73
	Sup. reale lorda	145,78		125,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: non ispezionabili.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Copertura:

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

Scale:

tipologia: a chiocciola, materiale: acciaio, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da normalizzare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: non ispezionabili, condizioni: buone.

Pareti esterne:

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

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.

Rivestimento:

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

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a chiocciola, rivestimento: nessuno, condizioni: da normalizzare.

Impianti:

Antenna collettiva:

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

Giudice dell'esecuzione
dott.ssa VITALBA PIPITONE



<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Stima per comparazione diretta

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, OMI, Notarili, Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		mq145,78	€ 56.463,25	€ 56.463,25

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:

€ 8.469,49

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.550,00

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:

€ 47.993,76

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:

€ 38.443,76

Relazione lotto 001 creata in data 06/04/2018

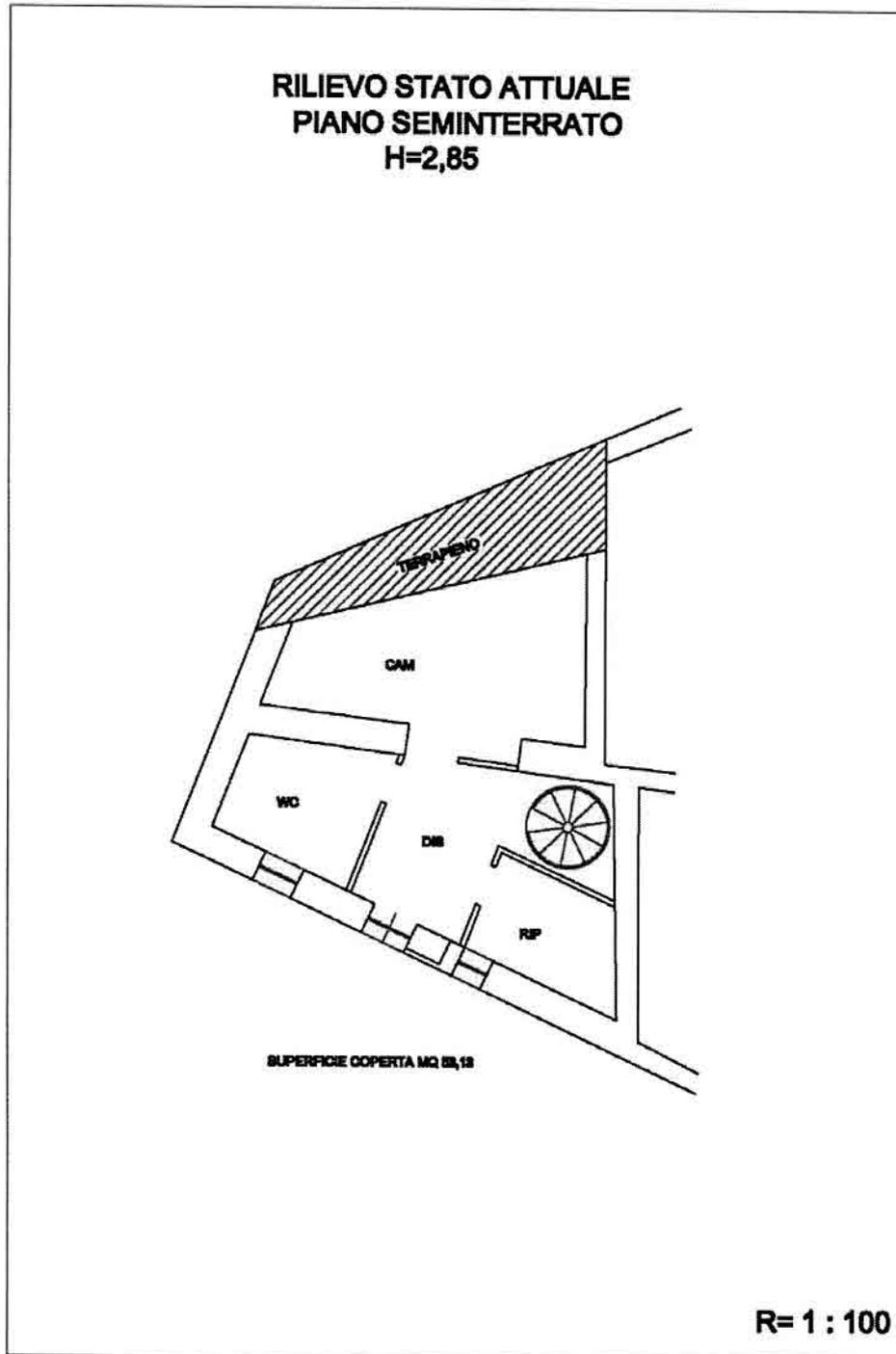
Codice documento: E002-15-000005-001

il perito
Arch. Elettra Curto



Giudice dell'esecuzione
dott.ssa VITALBA PIPITONE

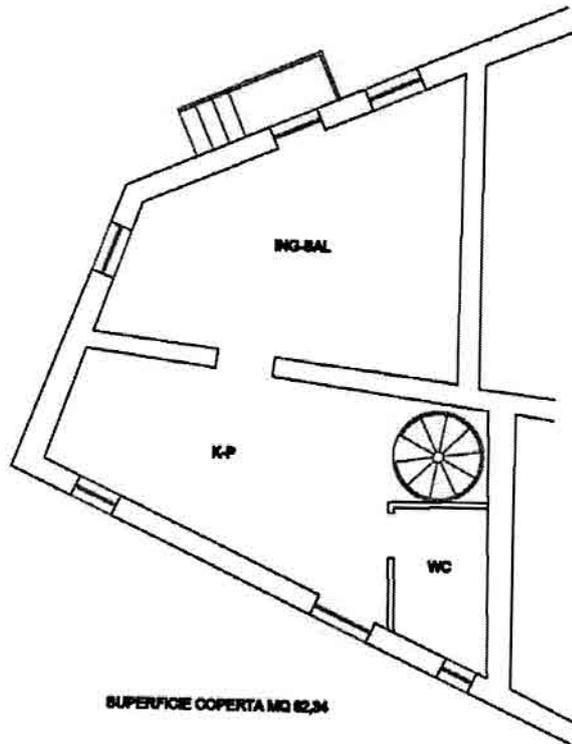
Rilievo metrico dello stato di fatto



Giudice dell'esecuzione
dott.ssa VITALBA PIPITONE



**RILIEVO STATO ATTUALE
PIANO TERRA
H=2,85**

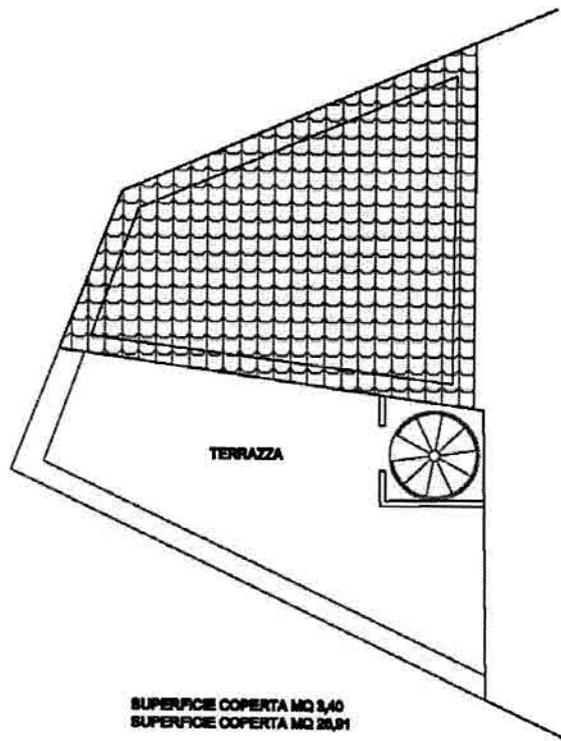


R= 1 : 100

Giudice dell'esecuzione
dott.ssa VITALBA PIPITONE



**RILIEVO STATO ATTUALE
PIANO PRIMO**



SUPERFICIE COPERTA MQ 3,40
SUPERFICIE COPERTA MQ 29,91

R= 1 : 100



Rilievo Fotografico

1) Ingresso



2) Vista d'insieme dell'immobile



Giudice dell'esecuzione .
dott.ssa VITALBA PIPITONE



3) Zona giorno



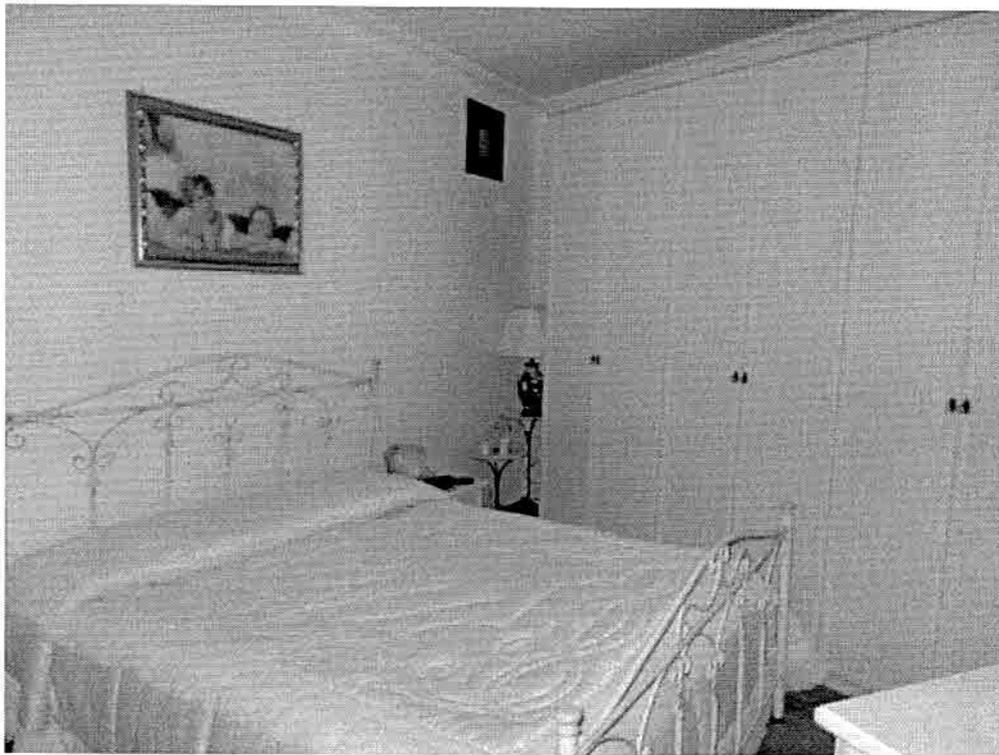
4) Cucina



Giudice dell'esecuzione .
dott.ssa VITALBA PIPITONE



5) Camera da letto



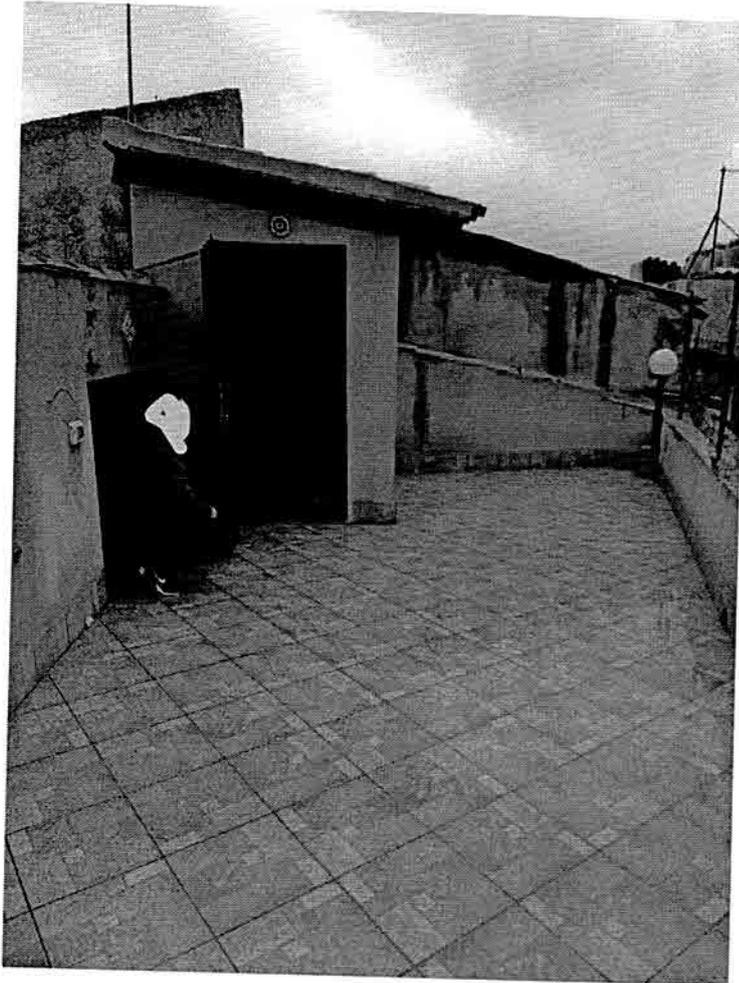
6) Bagno



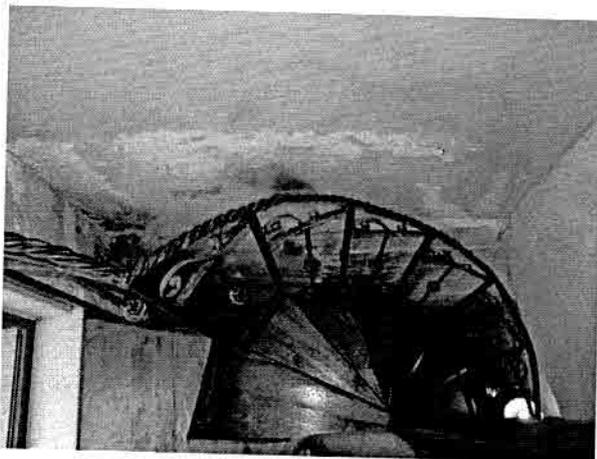
Giudice dell'esecuzione .
dott.ssa VITALBA PIPITONE



7) Terrazza



8) Scala a chiocciola



Giudice dell'esecuzione
dott.ssa VITALBA PIPITONE

