

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
CIVILE**

**Esecuzione Immobiliare**

contro

**N. Gen. Rep. 0130/02 + Proc. 39/03**

**Giudice Dr. Lorenzo Massarelli**

data di assunzione dell'incarico: 10/04/03 19.29.52  
data del giuramento: 27/05/03 19.29.52

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Lotto 2/2**

*Tecnico incaricato: Geom. Rosario Vincenzo Farulla  
iscritto all'albo della provincia di Agrigento N. 1497  
C.F. FRURV5.3A0ZG2H2W - RI - 00574200847*

*indirizzo: Palma di Montechiaro Piazza P. Borsellino n. 14 Agrigento  
telefono: 0922965900 cellulare: 3395982587 fax: 0922791331  
email: rosariofarulla@katamail.com*

procedura automatizzata Meccanizzato Professional versione 4.1

**Beni in CASTELTERMINI -AG- via Matteotti n. 10-12 Piano Terra  
Lotto 002**

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

**B.** Picna Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di CASTELTERMINI -AG-, via Matteotti n. 10-12 Piano Terra.

Composto da da N° 6 vani così suddiviso:

N° 3 camere da letto; N° 1 Soggiorno; N° 1 Cucina;

N° 1 Bagno; N° 1 Ripostiglio; N° 1 ingresso corridoio; posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125,91<sup>3</sup>

Identificato in catasto: intestata a 1) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ proprietari in regime di comunione per la quota di 1/2 ciascuno; foglio 41 mappale 542 subalterno 24, categoria A/3, classe 4, composto da vani 6, posto al piano Primo, - rendita: 278,89.

Coerenze: Per tre lati con viabilità pubblica costituita dalla via Soldato D'Alessandro e traverse della stessa e per un lato in parte con vano scala ed in parte con prop. \_\_\_\_\_

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: parco giochi (buono), Stadio comunale (buono), Bar (buono), ex Pretura (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero. in detenzione dell'esecutato destinato ad abitazione del proprio nucleo familiare.

**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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCRL CON SEDE IN LICATA (AG)** - a firma di Tribunale di Agrigento in data 13/09/02 ai nn. 988 trascritto a alla Conservatoria di Agrigento in data 08/10/02 ai nn. 16301-18520

Riferito limitatamente a: B

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobiliare a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCRL CON SEDE IN LICATA (AG)** - a firma di Tribunale di Agrigento in data 22/04/03 ai nn. 412 trascritto a alla Conservatoria di Agrigento in data 21/05/03 ai nn. 9112-10351

Riferito limitatamente a: B

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

<sup>3</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**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**

1) A

per i

2) :

comunione per la quota di 1/2; proprietario dal 07/11/95 ad oggi con atto a firma di Notaio Giuseppina Comparato in data 07/11/95 ai nn. 12565 - 2763 registrato a Agrigento in data 24/11/95 ai nn. 4266 trascritto a alla Conservatoria di Agrigento in data 30/11/95 ai nn. 22425 - 20118 e successivo atto di RETTIFICA ( con l'esatta individuazione catastale ) rogato in data 09/11/99 dal Notaio A. CONTI rep. 2114 registrato ad Agrigento in data 17/11/99 al n. 3971 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 17/11/99 ai n.ri 20020-17638.

Riferito limitatamente a: B

**6.2 Precedenti proprietari**

-

C

c

F

d

s

e

Riferito limitatamente a: B

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 53 per lavori di costruzione di fabbricato Concessione Edilizia rilasciata in data 27/08/68- n. prot. 53 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 30/10/70 i dati sono riportati nell'atto di acquisto a ministero del Notaio G. Comparato del 07/11/1995 rep. 12565  
Riferito limitatamente a: B

**Descrizione appartamento di cui al punto B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di CASTELTERMINI -AG- ,via Matteotti n. 10-12 Piano Terra.  
Composto da da N° 6 vani così suddiviso:  
N° 3 camere da letto; N° 1 Soggiorno; N° 1 Cucina;  
N° 1 Bagno; N° 1 Ripostiglio; N° 1 ingresso corridoio; posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125,91<sup>4</sup>

Coerenze: Per tre lati con viabilità pubblica costituita dalla via Soldato D'Alessandro e traverse della stessa e per un lato in parte con vano scala ed in parte con prop.  
L'edificio è stato costruito nel 1969, ristrutturato nel 1985  
Costituito da 7 piani complessivi, 7 piani fuori terra, 0 piani interrati.

<sup>4</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. LORENZO MASSARELLI  
Curatore/Custode:  
Perito: Geom. Rosario Vincenzo Farulla

L'unità immobiliare è identificata con il numero ( s.n.) di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90).

Dotazioni condominiali: Vano scala, ascensore, impianto citofonico, autoclave, antenna centralizzata millesimi di comproprietà 1000 (100)

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Camera da Letto	15,33	1	15,33	Ovest	Buone
Camera da Letto	15,8	1	15,8	Ovest	Buone
Soggiorno	18,46	1	18,46	Ovest	Buone
Camera da Letto	17,58	1	17,58	Est	Buone
Ripostiglio	2,73	0,7	1,911	Est	Buone
Ragno	5,76	0,8	4,608	Est	Buone
Cucina	9,8	0,8	7,84	Est	Buone
Ingresso-corridoio	8,73	0,7	6,111	Interno	Buone
Balcone lato Ovest	5,55	0,5	2,775	Ovest	Buone
N° 2 Balconi lato Est	10,36	0,5	5,18	Est	Buone
	110,29		95,785		

#### Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: c.a., condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Travi (struttura):** materiale: c.a., condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Solai (struttura):** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Copertura (struttura):** tipologia: a terrazzo, condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Scale (struttura):** tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Balconi (struttura):** materiale: c.a., condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Pareti esterne (componente edilizia):** materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Portone di ingresso (componente edilizia):** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Pavim. interna (componente edilizia):** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Plafoni (componente edilizia):** materiale: stucco spatolato, condizioni: buone.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Antenna collettiva (componente edilizia):** tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Si riferisce limitatamente a: B.
- Ascensore (componente edilizia):** tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Si riferisce limitatamente a: B.

Giudice Dr. LORENZO MASSARELLI  
Curatore/Custode:  
Perito: Geom. Rosario Vincenzo Farulla



<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: B.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: B.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: B.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: B.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: B.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: B.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: B.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2,20 mt.. Si riferisce limitatamente a: B.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

nel caso in esame si adatterà il criterio di stima sintetico, assegnando il valore unitario a metro quadrato.

### 8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di U.T.C. del comune di Casteltermini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari, studi tecnici.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
B. appartamento	125,91	€ 89.124,00	€ 89.124,00

### 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:

€ 13.368,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice Dr. LORENZO MASSARELLI

Curatore/Custode:

Perito: Geom. Rosario Vincenzo Farulla

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 75.755,40

venerdì, 27 feb. 2004

il perito  
Geom. Rosario Vincenzo Farulla



*Rosario Vincenzo Farulla*

Giudice Dr. LORENZO MASSARELLI  
Curatore/Custode:  
Perito: Geom. Rosario Vincenzo Farulla

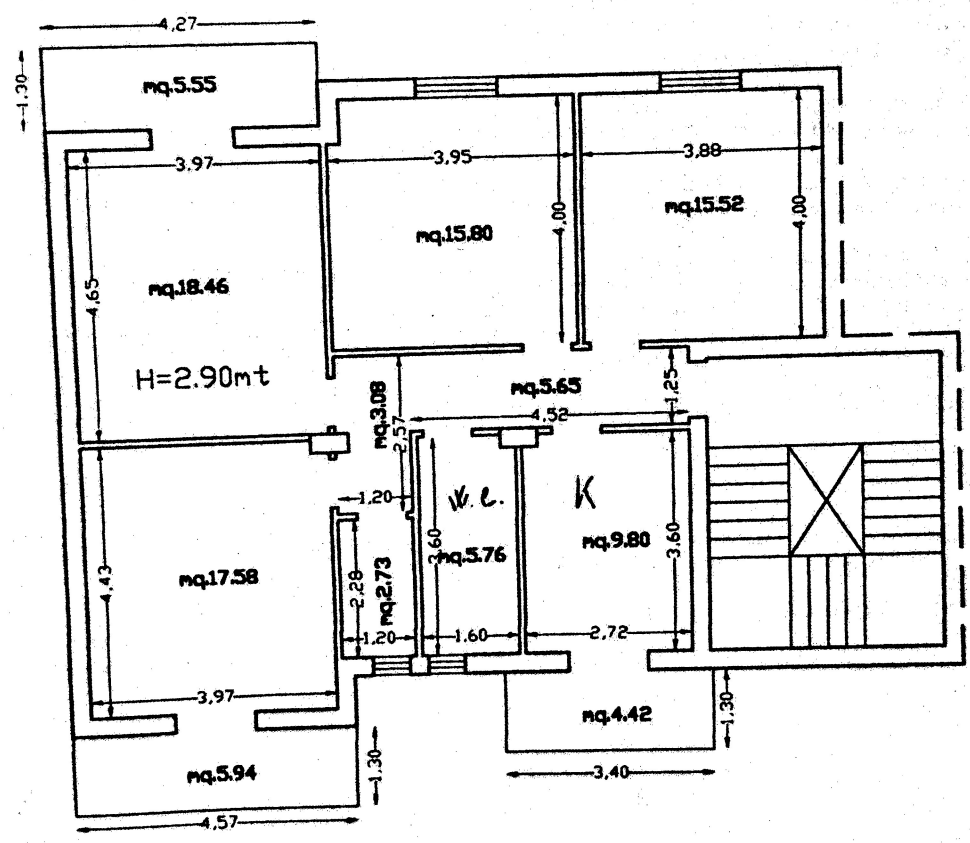
Data: 20/10/2002  
Ora: 09.30

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PROC.130/02 R.G.E.  
PROC.39/02 R.G.E.

t.542 sub 24

## TRAVERSA DI VIA SOLDATO D'ALESSANDRO



Pianta Piano Primo  
Scala 1:100

VIA SOLDATO D'ALESSANDRO



PROP.

me del bollo 3)

M. 16/12/1998

VIABILITA' PUBBLICA

limento