
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

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

ELABORATO PERITALE

Beni in Naro (Agrigento)
Lotto 004

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

Composto da ingresso, corridoio, cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio e w.c. con annessa corte di pertinenza. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **186**.

Identificato al catasto fabbricati: Intestata a foglio 84 mappale 110, subalterno 11, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7, posto al piano 1°, rendita: Euro 310,91. La soppressione del sub. 2 ha originato i sub. 11,10,9,8,7, la variazione catastale (frazionamento) 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 da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura, non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione.

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:

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 23/07/2013 ai nn. 53517/16356 iscritto a Conservatoria RR.II. in data 09/02/1995 ai nn. 3459/192.

importo ipoteca: £ 600.0000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di

ai rogiti del Notaio da Camcatti in data 15/07/2005 ai nn. 51477 rep. 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 Agrigento in data 15/12/2010 ai nn. 2008/21595.

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 intestata a
pratica n. di protocollo 11049 Comune di Naro.

Oneri totali: € 26.309,00

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:

Piena proprietà in ragione di _____ piena proprietà in ragione di
100/1000 a € _____ proprietari dal 18/10/1980 ad oggi.

6.2 Precedenti proprietari:

Loro pervenuto in ragione di 1/5 indiviso in comunione legale dei beni in forza di atto di vendita da potere di _____ proprietaria da data antecedente il ventennio al 18/10/1980 in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio _____ la 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 _____ proprietario da data antecedente il ventennio al 13/05/1977 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 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, comune di Naro, la pratica è in fase di completamento, alla data odierna la concessione edilizia in sanatoria 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 ingresso, corridoio, cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio e w.c. con annessa corte di pertinenza. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **186**.

Identificato al catasto fabbricati: Intestata a _____ foglio 84 mappale 110 subalterno 11, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7, posto al piano 1°- rendita: Euro 310,91. La soppressione del sub. 2 ha originato i sub. 11,10,9,8,7, la variazione catastale (frazionamento) 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.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	68,87	1,00	68,87
Corridoio	Sup. reale netta	15,80	1,00	15,80
Cucina	Sup. reale netta	20,16	1,00	20,16
W.c.	Sup. reale netta	11,04	1,00	11,04
Letto	Sup. reale netta	12,88	1,00	12,88
Letto	Sup. reale netta	19,98	1,00	19,98
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,68	1,00	3,68
w.c.	Sup. reale netta	6,72	1,00	6,72
Balcone	Sup. reale netta	23,30	0,30	6,99
Terrazzo	Sup. reale netta	20,48	0,30	6,14
	Sup. reale netta	202,91		172,26

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: granito, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sistema 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'immobile si è tenuto conto 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
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

A	186	€ 258.396,00	€ 258.396,00
----------	-----	--------------	---------------------

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:	€ 38.759,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 26.309,00
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:	€ 219.636,60
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:	€ 193.327,60

Relazione lotto 004 creata in data 27/08/2013
Codice documento: E002-10-000192-004