
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Jupiter Finance

N. Gen. Rep. **000160/09**

Giudice Dr. **Daniela Nunno**

ELABORATO PERITALE

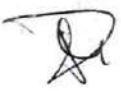
Tecnico incaricato: Ing. Valeria Proto
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1344
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 593
C.F. PRTVLR77D42A089Q

con studio in Agrigento (Agrigento) via delle Palme 1
telefono: 092222303
cellulare: 3394288399
fax: 092222303
email: valeriaprote@virgilio.it

Depositato in Cancelleria

il 23/6/09

Il Cancelliere C 1
(Dott.ssa L. Romito)



**Beni in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Regina Elena 142
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 333/1000 di appartamento sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Regina Elena 142.
Composto da 3 piani fuori terra così costituiti:
- al piano terra: cucinino, sala da pranzo, 2 disimpegni, wc e garage
- al primo piano: ingresso, cucina-pranzo, letto, wc e 2 ripostigli
- al secondo piano (ancora allo stato grezzo): ingresso e lavanderia posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **245**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 10 mappale 434 subalterno 501, categoria A/5, classe 2, composto da vani 11 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: 477,21.
Coerenze: L'immobile confina a sud con Via Regina Elena, a nord con Via Rattazzi, ad ovest con immobile in testa⁴ ad est con immobile in testa a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (degradata) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da _____ in qualità di proprietario del bene

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ex. art. 77 D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A., contro** _____ con atto in data 26/10/2005 ai nn. 27958/7518
importo ipoteca: 3.107,76
importo capitale: 1.553,88
Iscrizione legale (Attiva) derivante da ex. art. 77 D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SE.R.I.T., contro** _____ con atto in data 12/10/2004 ai nn. 25448/4890
importo ipoteca: 19.608,00
importo capitale: 9.804,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo fondiario del
29/09/2004 a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.**, contro
_____ , con atto in data 04/10/2004 ai nn. 24512/458U

importo ipoteca: 46.000,00 €

importo capitale: 23.000,00 €

Tale ipoteca iscritta a carico dei Sig. _____

gravare erroneamente sulla quota di 1/2 ciascuno anziché l'esatta quota di
proprietà ad essi spettante di 333/1000 per _____ e 667/1000 per _____

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo fondiario del
29/07/1999 a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.**, contro
_____ , con atto in data 04/08/1999 ai nn. 12992/1316

importo ipoteca: 46.481,12 €

importo capitale: 23.240,56 €

Tale ipoteca risulta gravare anche la quota di 667/1000 di _____

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di
Jupiter Finance S.p.a. contro _____ in data 07/07/2009 ai nn. 1273

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: rimane da completare la pratica di sanatoria

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:

per 333/1000

667/1000 proprietario dal

29/07/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Pecoraro in data
29/07/1999 ai nn. 43968/15056 registrato a Canicattì in data 13/08/1999 trascritto a
Canicattì in data 04/08/1999 ai nn. 12991/11265

6.2 Precedenti proprietari:

per 334/1000

per 333/1000

per 333/1000 proprietario da data

anteriore al ventennio al 29/06/1999 in forza di denuncia di successione La signora _____
_____ hanno ricevuto l'immobile in parte per successione di _____

morta a _____

_____ la cui denuncia di successione

è stata presentata presso l'Ufficio Registro Canicattì il 30/04/1988 n. 306 vol. 149 e in
parte per successione di _____ morto a _____

_____ la cui denuncia di successione è stata presentata presso l'Ufficio Registro di Canicattì il
16/03/1999 n. 237 vol. 160

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 6402 per lavori di costruzione abusiva di un fabbricato tra la via Regina Elena e via Rattazzi nel comune di Campobello di Licata intestata a **Condominio Edilizio** tratto dalla legge 47/85 presentata in data 12/06/1987- n. prot. 6402 la pratica non è ancora stata rilasciata. La pratica di sanatoria non è mai stata completata benchè il comune di Campobello di Licata, per il medesimo edificio, abbia rilasciato una concessione edilizia per una sopraelevazione e una concessione edilizia per una variante

P.E. n. 229/87 per lavori di sopraelevazione a primo piano con parziale secondo piano sul fabbricato sito tra via Regina Elena e via Rattazzi intestata a **Concessione Edilizia 1467** presentata in data 24/11/1987- n. prot. 12320 rilasciata in data 27/01/1988- n. prot. 229/1987 Anche se la pratica per la richiesta di concessione edilizia in sanatoria non era ancora stata evasa, il comune di Campobello di Licata ha rilasciato al sig. precedente proprietario, una concessione edilizia per la sopraelevazione del fabbricato

P.E. n. 43/88 per lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 1467 del 23/01/1988 relativamente alla variazione di destinazione d'uso del secondo piano. intestata a **Concessione Edilizia 1514** presentata in data 28/02/1988- n. prot. 2010 rilasciata in data 14/04/1988- n. prot. 43/88

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 333/1000 di appartamento sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Regina Elena 142.

Composto da 3 piani fuori terra così costituiti:

- al piano terra: cucinino, sala da pranzo, 2 disimpegni, wc e garage
- al primo piano: ingresso, cucina-pranzo, letto, wc e 2 ripostigli
- al secondo piano (ancora allo stato grezzo): ingresso e lavanderia posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **Foglio 10 mappale 434 subalterno 501, categoria A/3, classe 2, composto da vani 11 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: 477,21.**

Coerenze: L'immobile confina a sud con Via Regina Elena, a nord con Via Rattazzi, ad ovest con immobile in testa ad est con immobile in testa a

L'edificio è stato costruito nel 1964.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 142 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.95.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra: pranzo	Sup. reale lorda	17.37	1.00	17.37
Piano terra: cucinino	Sup. reale lorda	8.60	1.00	8.60
Piano terra: disimpegno	Sup. reale lorda	20.95	1.00	20.95
Piano terra: garage	Sup. reale lorda	21.86	1.00	21.86
Piano terra: disimpegno	Sup. reale lorda	7.00	1.00	7.00
Piano terra: wc	Sup. reale lorda	5.00	1.00	5.00
Piano primo: vano scala	Sup. reale lorda	8.00	1.00	8.00
Piano primo: ingresso	Sup. reale lorda	21.15	1.00	21.15
Piano primo: cucina-pranzo	Sup. reale lorda	22.00	1.00	22.00
Piano primo: camera da letto	Sup. reale lorda	18.05	1.00	18.05
Piano primo: ripostiglio	Sup. reale lorda	4.65	1.00	4.65
	Sup. reale lorda	1.90	1.00	1.90
Piano primo: wc	Sup. reale lorda	5.45	1.00	5.45
Piano primo: disimpegno	Sup. reale lorda	3.85	1.00	3.85
Piano secondo: ingresso	Sup. reale lorda	21.15	1.00	21.15
Piano secondo: lavanderia	Sup. reale lorda	33.85	1.00	33.85
Balconi	Sup. reale lorda	11.20	0.30	3.36
Terrazza	Sup. reale lorda	24.15	0.30	7.25
	Sup. reale lorda	256.18		231.43

Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Ing. Valeria Proto

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a.s, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: scarse.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Termico: tipologia: autonomo.
Note: realizzato a mezzo di n. 2 split a parete

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima dei beni si è scelto il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Per immobili simili per tipologia e zona, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riporta un valore minimo pari a 360,00 €/mq ed un valore massimo pari a 410,00 €/mq. Tali valori sono stati confermati dalle agenzie immobiliari operanti in zona. Partendo da un valore medio di 385,00 €/mq e applicando un coefficiente riduttivo di 0.9 che tenga conto delle reali condizioni dell'immobile (medie finiture interne, prospetto esterno privo di intonaco, mancanza di impianto di riscaldamento, etc..) il più probabile valore di mercato da applicare alla superficie commerciale è pari a 345,00 €/mq. Per la stima del secondo piano, inoltre, è stato applicato un ulteriore coefficiente riduttivo pari a 0.8 per tenere conto dello stato grezzo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operanti nel comune di Campobello di Licata, Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 74.832,42	€ 24.919,20

Giudice Dr. Daniela Nunno
Perito: Ing. Valeria Proto

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:

€ 3.737,88

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 2.491,92

- Riduzione monetaria: completamento pratica sanatoria

€ 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è divisibile poichè è possibile eventualmente separare il piano terra

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 18.189,40

Relazione lotto 001
Codice documento: E002-09-000160-001

il perito
Ing. Valeria Proto





Prospetto via Regina Elena	<u>LOTTO 1</u> Foto n° 1
----------------------------	-----------------------------

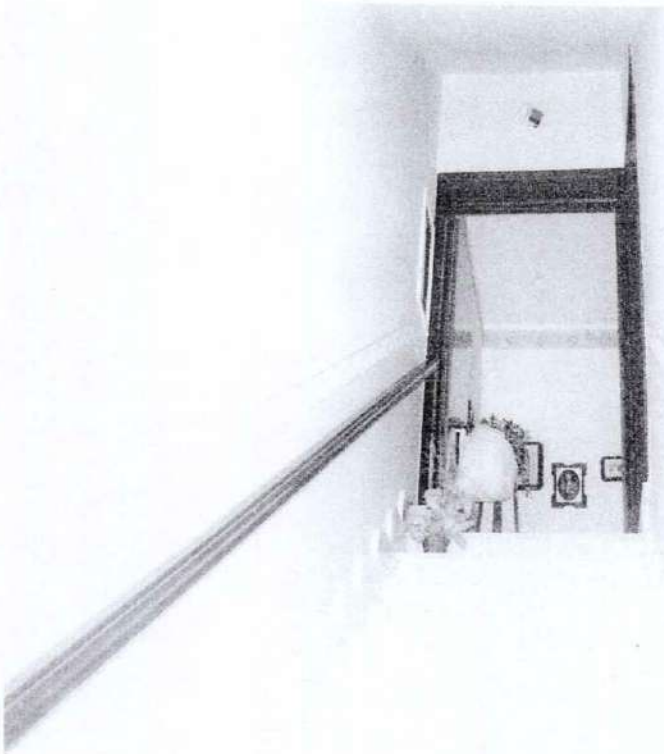


Prospetto via Rattazzi	<u>LOTTO 1</u> Foto n° 2
------------------------	-----------------------------

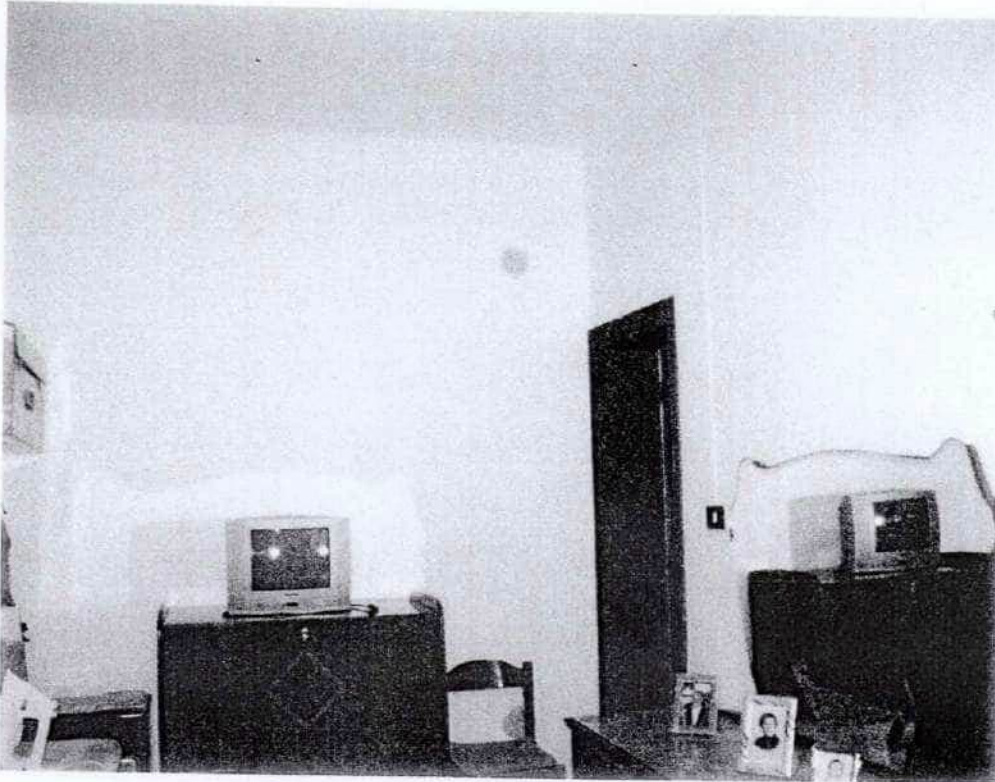




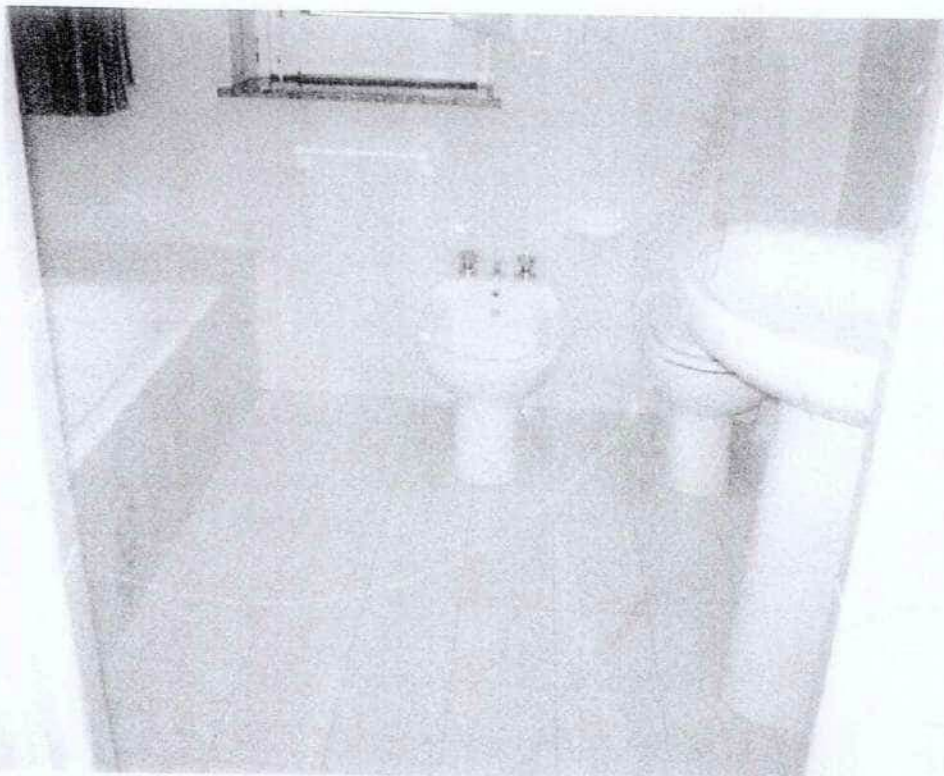
Piano terra - Sala da pranzo	<u>LOTTO 1</u> Foto n° 3
------------------------------	-----------------------------



Piano terra - vano scala	<u>LOTTO 1</u> Foto n° 4
--------------------------	-----------------------------



Piano terra - ingresso	<u>LOTTO 1</u> Foto n° 5
------------------------	-----------------------------



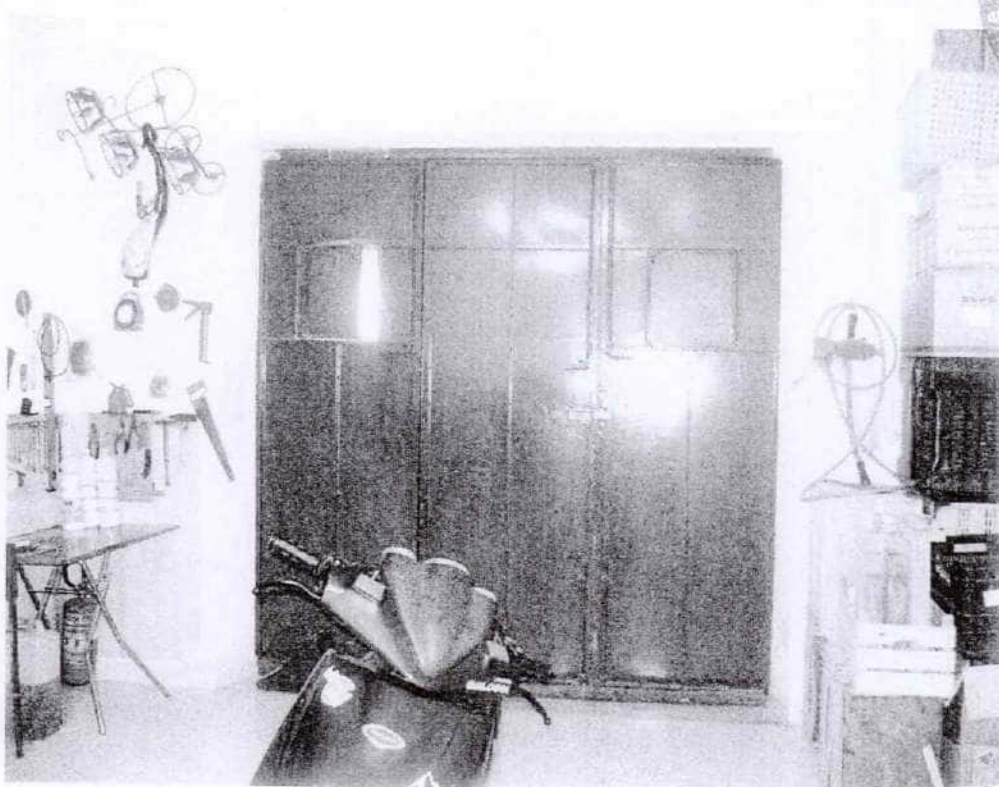
Piano terra - wc	<u>LOTTO 1</u> Foto n° 6
------------------	-----------------------------



Piano Terra - disimpegno

LOTTO 1

Foto n° 7



Piano Terra - garage

LOTTO 1

Foto n° 8



Primo piano - cucina

LOTTO 1

Foto n° 9



Primo piano - camera da letto

LOTTO 1

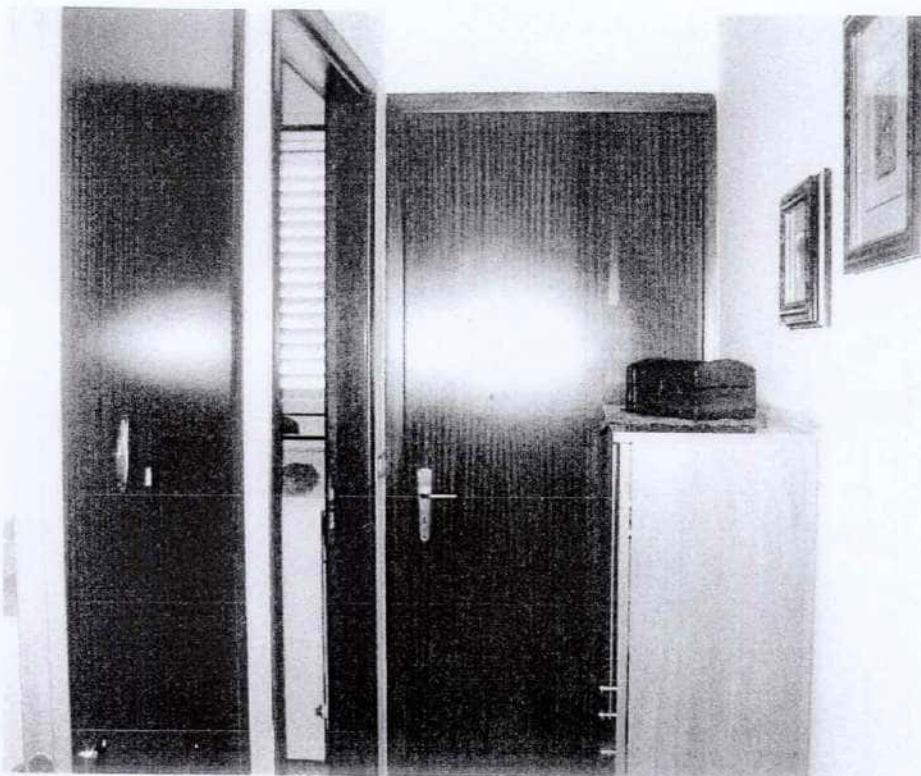
Foto n° 10



Piano primo - wc

LOTTO 1

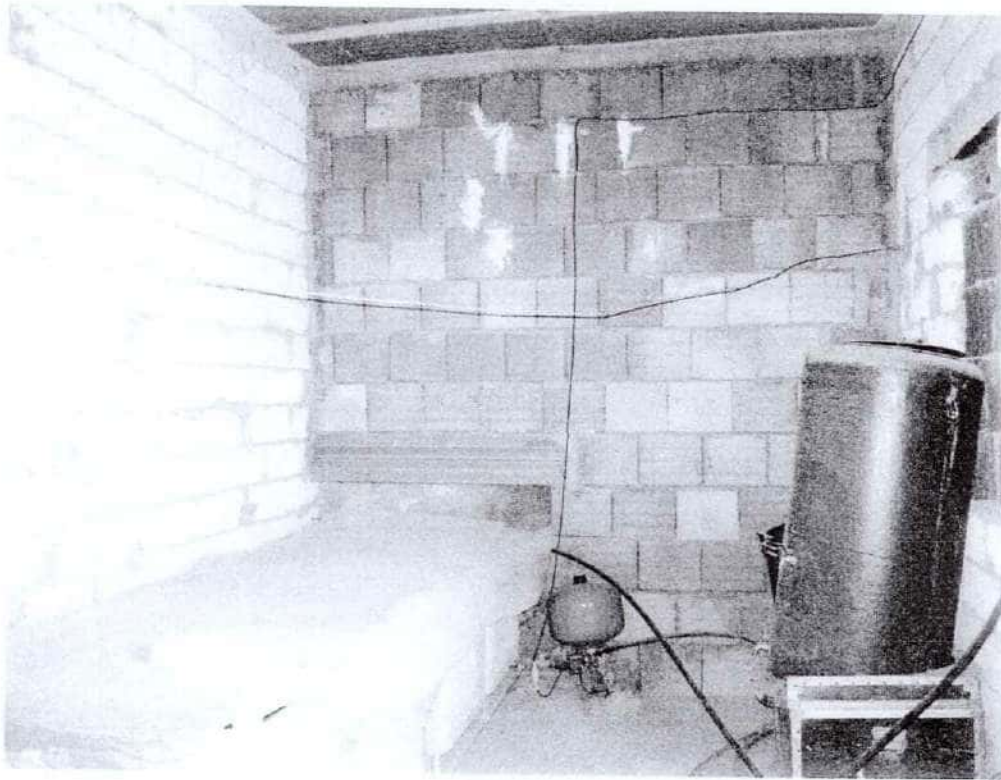
Foto n° 11



Piano primo - disimpegno

LOTTO 1

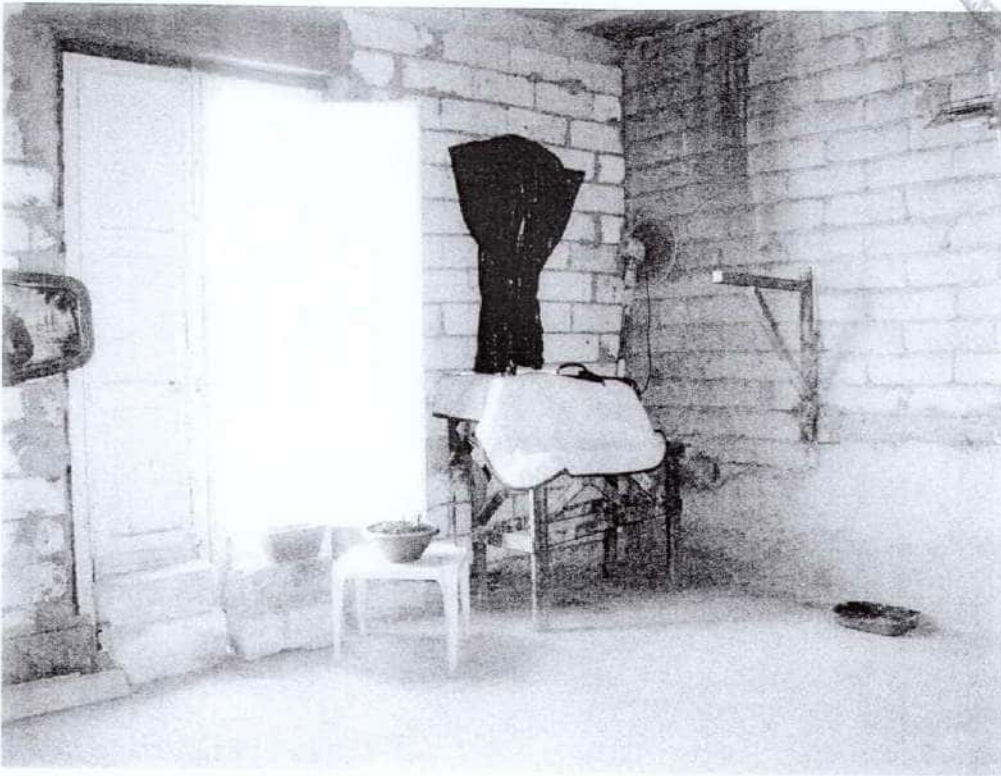
Foto n° 12



Piano secondo - ingresso

LOTTO 1

Foto n° 13



Piano secondo - lavanderia

LOTTO 1

Foto n° 14



ALL 2.1

Lotto 1 - Immobile sito in Campobello di Licata
via Regina Elena n. 144
Foglio 10 part. 434 sub 501

N.° 160/09 R.Es.Imm.

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
JUPITER FINANCE SPA**

Avv. Paola Galletti

contro



Giudice Istruttore : Dott.ssa Daniela Nunno

Esperto del procedimento : Ing. Valeria Proto



ALL 2.2

Lotto 1 - Immobile sito in Campobello di Licata
via Regina Elena n. 144
Foglio 10 part. 434 sub 501
Pianta piano terra - scala 1:100

N.° 160/09 R.Es.Imm.

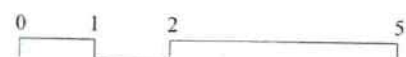
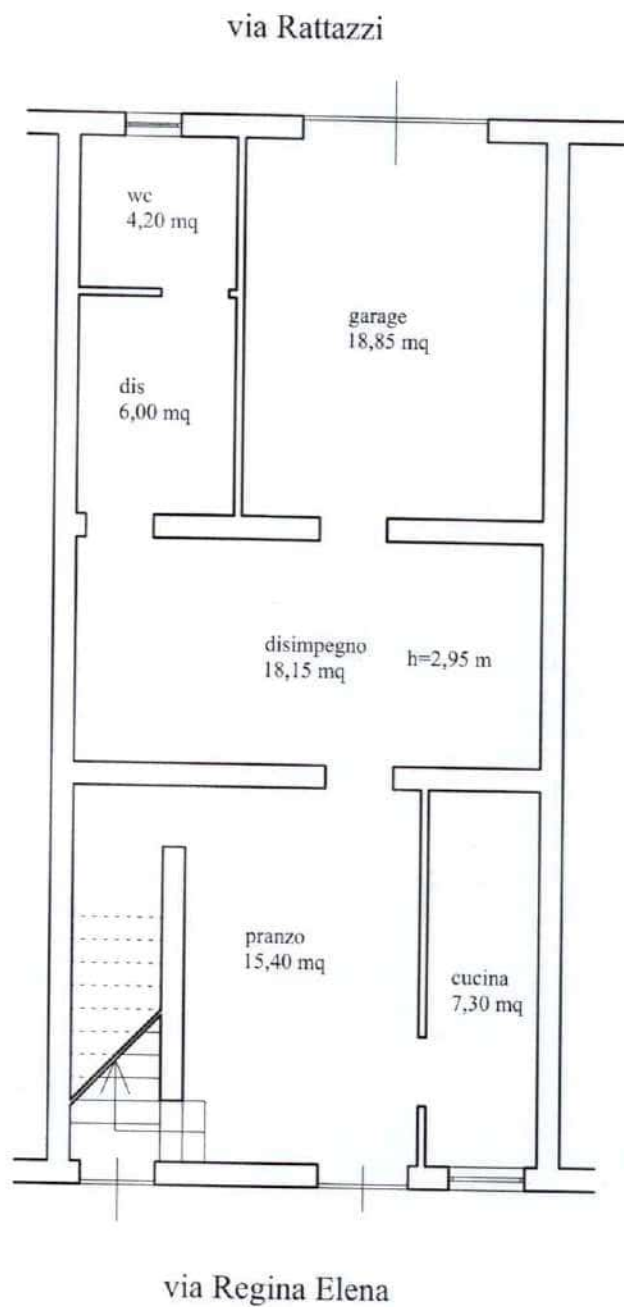
**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
JUPITER FINANCE SPA**

Avv. Paola Galletti

contro

Giudice Istruttore : Dott.ssa Daniela Nunno

Esperto del procedimento : Ing. Valeria Proto



ALL 2.3

Lotto 1 - Immobile sito in Campobello di Licata
via Regina Elena n. 144
Foglio 10 part. 434 sub 501
Pianta piano primo - scala 1:100

N.° 160/09 R.Es.Imm.

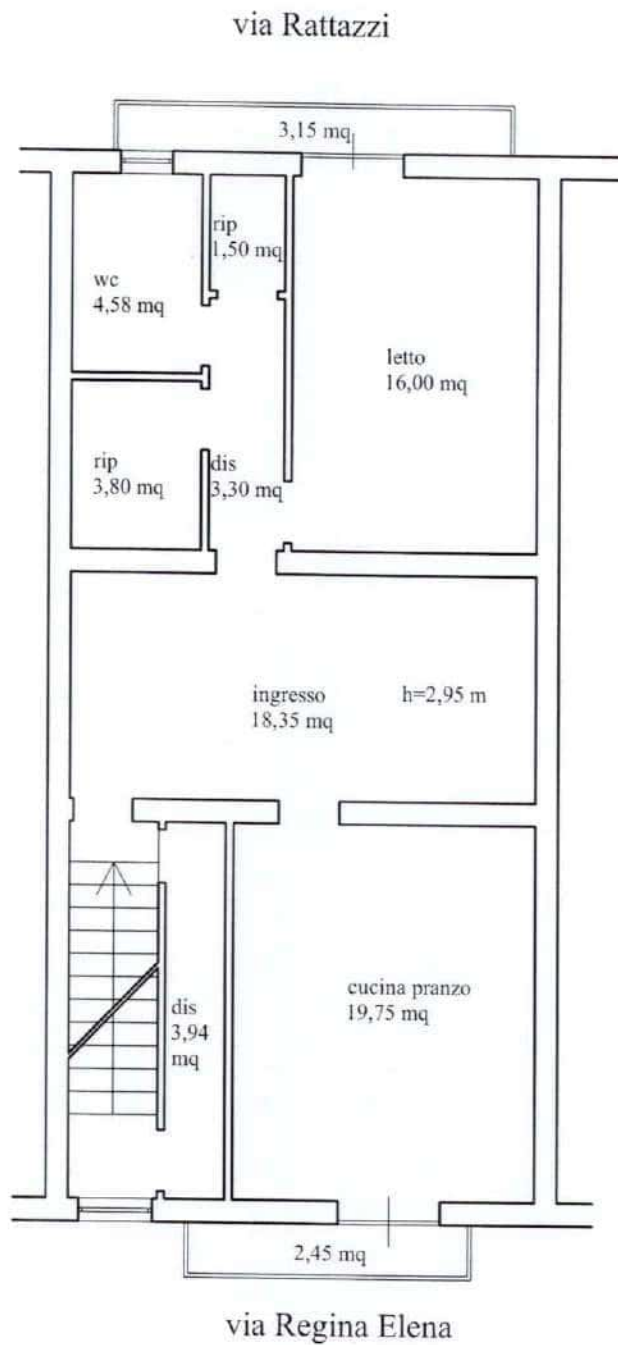
**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
JUPITER FINANCE SPA**

Avv. Paola Galletti

contro

Giudice Istruttore : Dott.ssa Daniela Nunno

Esperto del procedimento : Ing. Valeria Proto



ALL 2.4

Lotto 1 - Immobile sito in Campobello di Licata
via Regina Elena n. 144
Foglio 10 part. 434 sub 501
Pianta piano secondo - scala 1:100

N.° 160/09 R.Es.Imm.

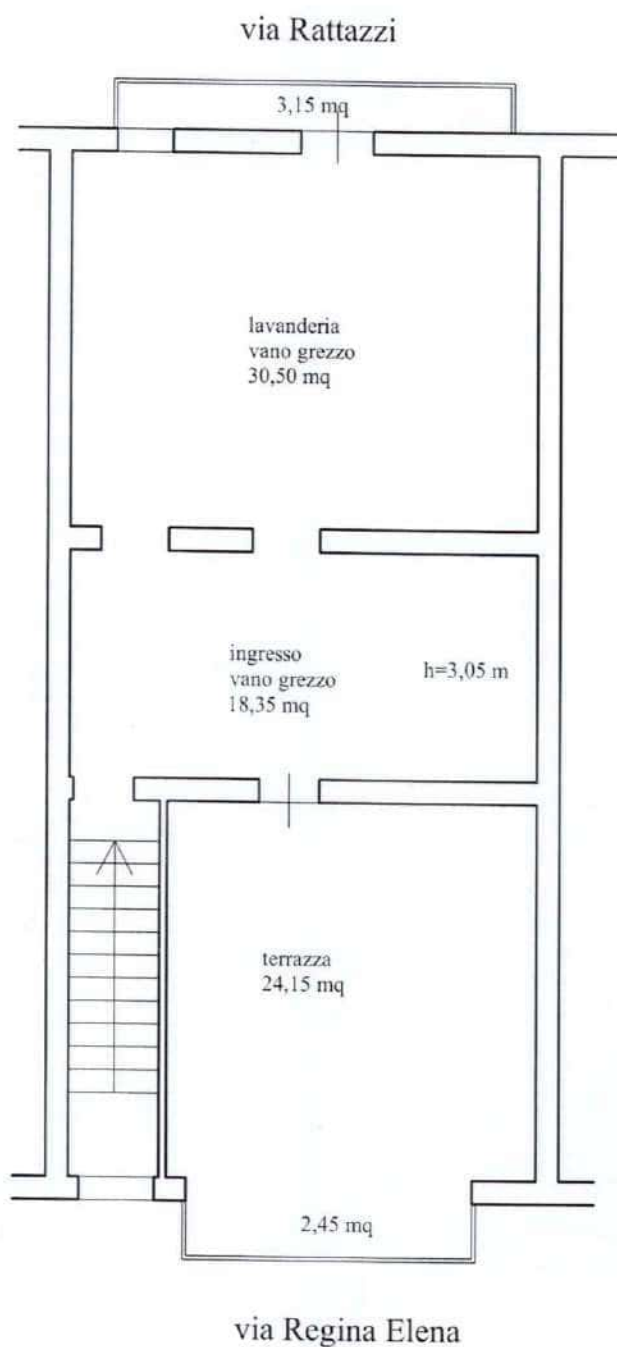
**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
JUPITER FINANCE SPA**

Avv. Paola Galletti

contro

Giudice Istruttore : Dott.ssa Daniela Nunno

Esperto del procedimento : Ing. Valeria Proto



ALL 2.4

Lotto 1 - Immobile sito in Campobello di Licata
via Regina Elena n. 144
Foglio 10 part. 434 sub 501
Pianta piano secondo - scala 1:100

N.° 160/09 R.Es.Imm.

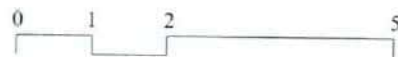
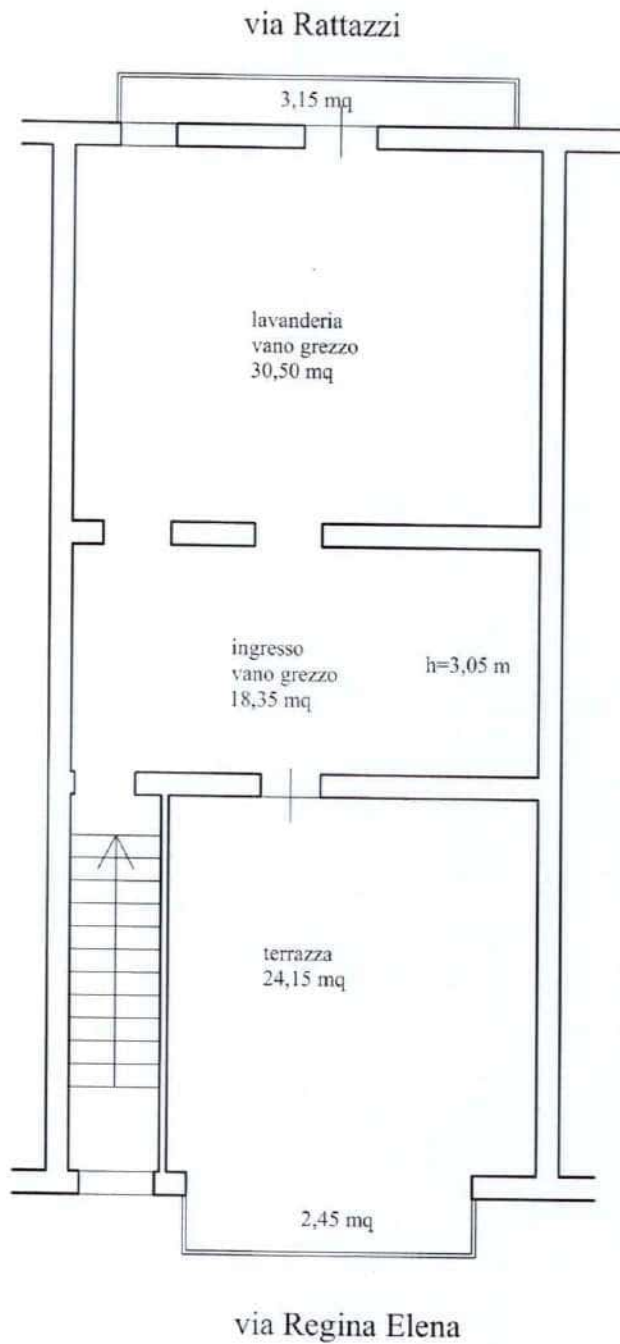
**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
JUPITER FINANCE SPA**

Avv. Paola Galletti

contro

Giudice Istruttore : Dott.ssa Daniela Nunno

Esperto del procedimento : Ing. Valeria Proto



MODULARIO
F. rig. rend. 487



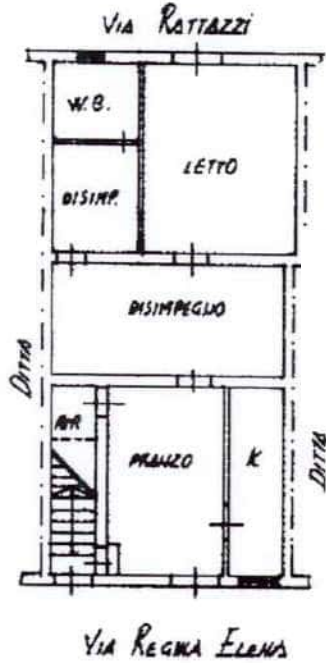
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 88

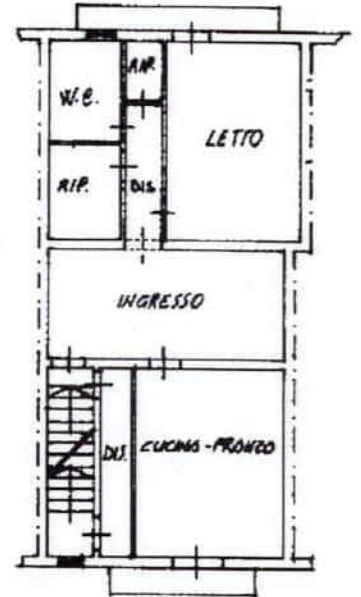
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAMPOBELLO DI LICATA via REGINA ELENA civ. 142

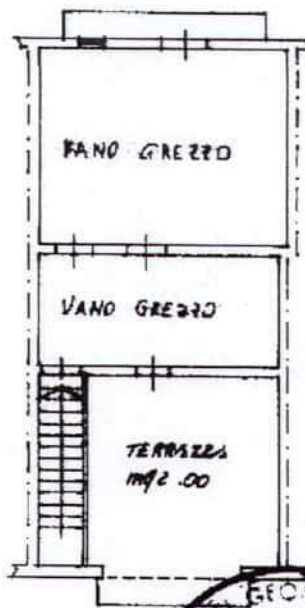
PIANO TERRA H=3,00



PRIMO PIANO H=2,95



SECONDO PIANO H=3,05



ORIENTAMEN:



SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/04/2010 - Comune di CAMPOBELLO DI LICATA (B520) - < Foglio: 10 Particella: 434 > - Sub: 501
VIA REGINA ELENA n. 142 piano: T-1-2,

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

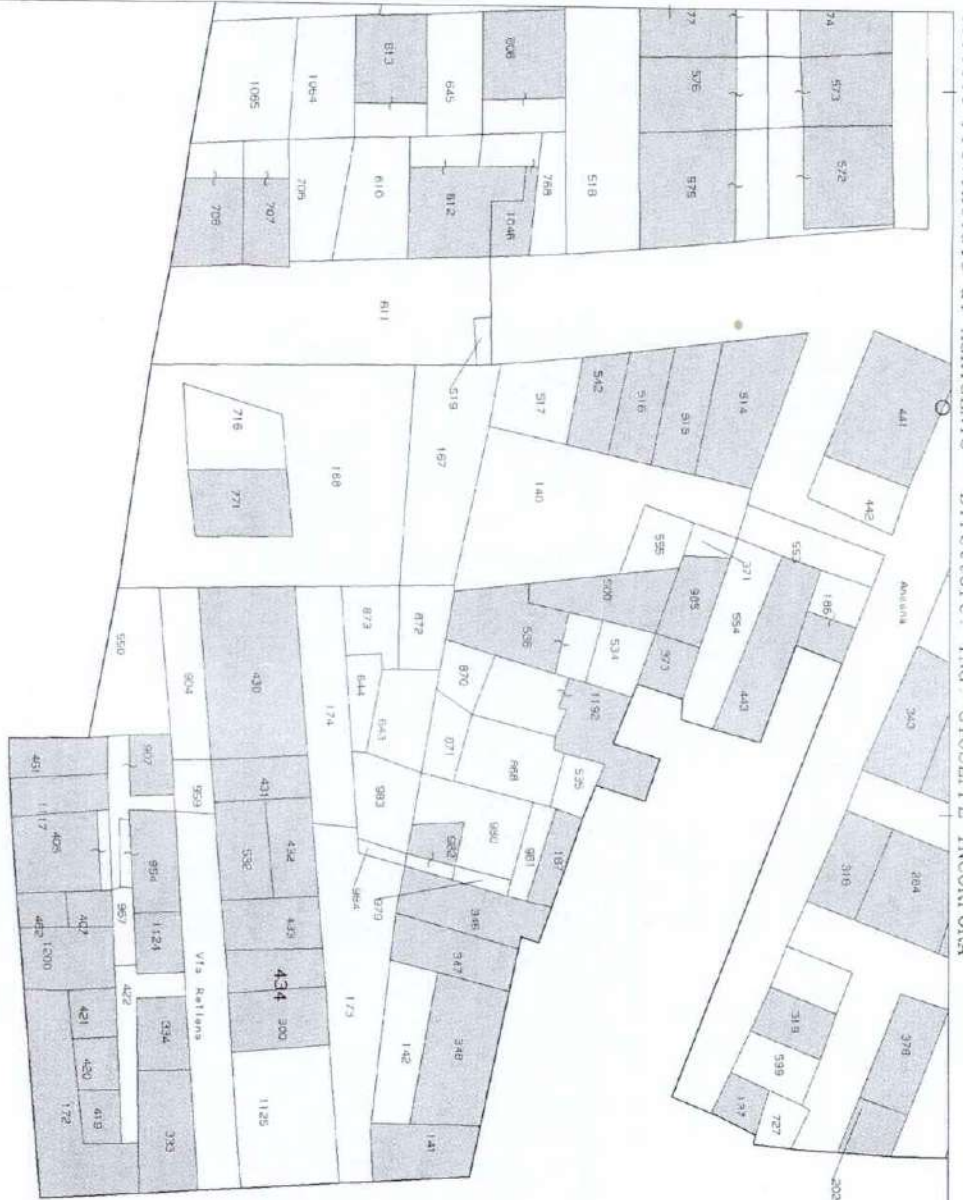
Compilata dal GEOM. CAR. SALVATORE
(Titolo, cognome e nome)
C.F. CMA SVT. 64M30.8520U



Data presentazione: 04/03/1999 - Data: 21/04/2010 - n. AG0130828 - Richiedente IL DEL. DEL TRIB. VALERIA PROTO PAT. N. AG
Tot. schede: 10 Formato di 501 n. 434 sub. 501 A4 (20x29 cm) di scala: 1:1000
data 22-02-99 Firma [Signature]

B414
- 4 MAR 1999

F=11900



Particella: 434