
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 179/2013 R.G.E.

promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

nei confronti di



Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI

Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI

PERIZIA

N° 14 LOTTI

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

Inscritto all'ordine degli Architetti della provincia
di Agrigento al n°652 dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 – 3397277518

e-mail: giovanna.casalicchio@alice.it

pec: giovannamcasalicchio@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. MAGAZZINO DI MQ 193 SITO AL PIANO TERRA IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 d

500/1000 d

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. Gli ingressi al magazzino si trovano uno sul viale Lauricella mediante ampia apertura carrabile, l'altro a sud con ampia apertura carrabile, un terzo ingresso pedonale si trova sul prospetto est e un ultimo all'interno del vano scala condominiale mediante una porta interna sita sul lato a sinistra.

Il magazzino è costituito da due vani comunicanti, utilizzati attualmente come garage-deposito e occupa una superficie commerciale di mq.222 e una superficie utile di mq 193.

Identificati in catasto:

MAGAZZINO AL PIANO TERRA
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 19 cat. C/2, classe 5, cons. 193 mq rendita € 299,03
Viale Lauricella snc piano T
registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale
intestata a:

proprietà di 500/1000

per la proprietà di 500/1000

Coerenze:

Il magazzino al piano terra risulta libero su tre lati che prospettano l'uno a nord sulla via Lauricella dove ha l'ingresso, l'altro ad est su via da denominare dove si aprono delle finestre alte, e un terzo a sud su via da denominare; mentre ad ovest confina con l'atrio di ingresso e il vano scala dell'edificio. E' sottostante agli appartamenti del primo piano della stessa proprietà, e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata.

Il magazzino in oggetto deriva dal frazionamento dell'originario subalterno 2, la cui superficie catastale era di mq 372, avendo il sottoscritto effettuato la regolarizzazione catastale con procedura docfa che si allega, giusta autorizzazione del G.E.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

_____ qualità di proprietari, possiedono il magazzino in oggetto. Poiché la sig.ra _____ è residente in provincia di _____ attualmente il magazzino è utilizzato soltanto dal signor _____ come garage-deposito, quale pertinenza della propria abitazione sita al primo piano (v. lotto 4 della presente perizia).

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. *Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero piano terra, pertanto la concessione edilizia in sanatoria, che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte e tre le unità immobiliari che costituiscono il piano terra, da poter eventualmente intestare se necessario a diversi titolari.*

4.1.4. *Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.*

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) *Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati _____ il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

2) *Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____ il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

3) *Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

4) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

5) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

6) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore*

della SE.RI.T. Sicilia spa e contro [redacted] il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro [redacted] grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contro [redacted] grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione, già territorio di Campobello di Licata. Il magazzino in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dalla ditta SIMOTER s.r.l. ai sensi della L.47/85 con prot. n.5705 del 31/03/1987, modello D per opere ad uso non residenziale, per l'intero piano terra e qui in allegato.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio, in allegato alla presente perizia.

In data 28/07/2014 con prot. n.11213 lo scrivente ha presentato specifica richiesta presso l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa, che pur avendo dato modo di accedere agli atti depositati e di dare i chiarimenti in merito, si è espresso solo verbalmente circa l'inesistenza di vincoli ostativi per la sanabilità dell'immobile, non ottemperando a quanto richiesto nella lettera circa il rilascio dell'attestazione di sanabilità dell'intero edificio con il relativo calcolo degli oneri, nonostante le continue sollecitazioni fatte sia di presenza che telefonicamente.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779, nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per il magazzino in oggetto l'importo da versare è pari ad € 36.941, che è parte dell'intera somma da versare per tutto il piano terra e che ammonta a circa €71.394. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata per l'intero piano terra secondo l'istanza di sanatoria presentata.

4.3.2. Conformità catastale: il c.t.u. ha redatto la planimetria catastale aggiornata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori [redacted] e [redacted] r la piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

I signori _____ in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori _____

Descrizione del magazzino al piano terra di cui al punto A

Il magazzino si sviluppa in lunghezza secondo la dimensione massima del fabbricato; ha un'altezza utile interna di ml.5,00. E' composto da due ampi vani carrabili di mq 94,70 e di mq89,00, comunicanti tra di loro attraverso una porta interna , un disimpegno di mq 3,00 e un ripostiglio di mq 6,30, sottostante il vano scala condominiale.

La superficie utile interna è complessivamente di mq 193.

Superficie utile interna mq 193

Superficie commerciale mq 222

Caratteristiche descrittive del magazzino

<i>Pavim. interna</i>	battuto di cemento
<i>Impianto elettrico</i>	realizzato con cavi esterni, non a norma
<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i>	porta in legno tamburata
<i>Infissi esterni</i>	ampi portoni in metallo verniciato, finestre in metallo verniciato
<i>Intonaco interno</i>	al grezzo con intonaco cementizio ad eccezione della parete divisoria in comune con il magazzino adiacente che è in laterizio, priva di intonaco
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio il piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di tomagno in laterizio priva di intonaco.
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo solo androne fino al primo piano <i>condizioni:</i> buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica e che internamente non risulta rifinito, dovendo però tenere in considerazione la carrabilità del magazzino che lo rende sicuramente appetibile, si può dedurre da un'indagine dei prezzi sul mercato di immobili simili che il valore può essere intorno ad € 700 al mq.

Immibile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. magazzino al p.t.	mq 222	€ 155.400,00	€ 155.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamento impianto elettrico € 2.000,00
Riduzione del valore del 3% perché privo di rifiniture interne e del € 4.662,00
prospetto
Oneri per condono edilizio € 36.941,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente, da effettuare sul subalterno originario, e calcolato per 1/3 su ciascuno dei tre subalterni scaturiti dal frazionamento :

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1.200,00
pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00
1/3x€ 1.724,00 € 575,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 111.222,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. LOCALE ADIBITO A LABORATORIO ARTIGIANALE DI MQ 87 SITO AL PIANO TERRA IN VIA LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 di

500/1000 d

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. Gli ingressi al magazzino si trovano uno sul viale Lauricella mediante ampia apertura carrabile, l'altro ingresso pedonale si trova sul prospetto ovest.

Il locale è costituito da un unico vano e un wc, per una superficie commerciale di mq.102 e una superficie utile di mq 87.

Identificati in catasto:

MAGAZZINO AL PIANO TERRA
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 20 cat. C/3, classe 2, cons. 87 mq rendita € 166,25
Viale Lauricella snc piano T
registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale
intestata a:

la proprietà di 500/1000

per la proprietà di 500/1000

Coerenze:

Il locale al piano terra risulta libero su due lati che prospettano l'uno a nord sulla via Lauricella dove ha l'ingresso, l'altro ad ovest su via da denominare dove si aprono delle finestre alte; mentre ad est confina con l'atrio di ingresso e il vano scala dell'edificio, a sud con altro magazzino oggetto della presente esecuzione. E' sottostante agli appartamenti del primo piano della stessa proprietà, e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata.

Il locale in oggetto deriva dal frazionamento dell'originario subalterno 2, la cui superficie catastale era di mq 372, avendo il sottoscritto effettuato la regolarizzazione catastale con procedura docfa che si allega, giusta autorizzazione del G.E.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signori _____ qualità di proprietari, possiedono l'unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale per la lavorazione del ferro. Attualmente il laboratorio è occupato dal signor _____ quale ne usufruisce a titolo gratuito come da dichiarazione del terzo occupante in allegato.

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. **Vincoli urbanistici:** l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero piano terra, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte e tre le unità immobiliari che costituiscono il piano terra, che potrà anche essere intestata ai rispettivi e diversi proprietari di ciascuna unità immobiliare.

4.1.4. **Vincolo sismico:** l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n. 2100/23115 a favore della INTESA4BCI S.P.A. e contro gli esecutati _____ montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____ er il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro _____ er il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ er il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

6) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ e il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

4.2.2 Pignoramenti:

7) *Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro _____ grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

8) *Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn 15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contro _____ e grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

Il locale in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dalla ditta SIMOTER s.r.l. ai sensi della L.47/85 con prot. n.5705 del 31/03/1987, modello D per opere ad uso non residenziale, per l'intero piano terra e qui in allegato.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poiché tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per il locale in oggetto l'importo da versare è pari ad € 16.653, che è parte dell'intera somma da versare per tutto il piano terra e che ammonta a circa €71.394. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata per l'intero piano terra secondo l'istanza di sanatoria presentata.

4.3.2. *Conformità catastale:* il c.t.u. ha redatto la planimetria catastale aggiornata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori _____ per la piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di _____

6.2 Precedenti proprietari

I signori _____ coniugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori _____

Descrizione del locale adibito al laboratorio artigianale al piano terra di cui al punto A

Il locale si sviluppa longitudinalmente; ha un'altezza utile interna di ml.5,00. E' composto da un unico ampio vano carrabile di mq 84 e di un wc di mq3,00. La superficie utile interna è complessivamente di mq 87.

Superficie utile interna mq 87

Superficie commerciale mq 102

Caratteristiche descrittive del locale

Pavim. interna battuto di cemento

Impianto elettrico realizzato con cavi esterni,

Struttura materiale: cemento armato, condizioni: buone.

Infissi interni porta in legno tamburata

Infissi esterni ampio portone in metallo verniciato
finestre in metallo verniciato

Intonaco interno intonaco rustico per interni

Intonaco esterno l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio il piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di tomagno in laterizio priva di intonaco.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, dovendo però tenere in considerazione la carrabilità del magazzino che lo rende sicuramente appetibile nonché la destinazione a laboratorio, si può dedurre, da un'indagine dei prezzi sul mercato di immobili simili, che il valore può essere intorno ad € 750 al mq.

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. locale per laboratorio al p.t.	mq 102	€ 76.500,00	€ 76.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri per condono edilizio € 16.653,00

Riduzione del valore del 1,5% perché privo di strato di coloritura del prospetto € 1.147,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente, da effettuare sul subalterno originario, e calcolato per 1/3 su ciascuno dei tre subalterni scaturiti dal frazionamento :

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1200,00
pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

1/3x€ 1.724,00 € 575,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 58.125,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Via da denominare snc
LOTTO 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. MAGAZZINO DI MQ 93 SITO AL PIANO TERRA IN VIA DA DENOMINARE, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 d

500/1000 d

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale il cui ingresso è sul viale Lauricella, costituito da sei elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. Il magazzino si trova sul prospetto posteriore a sud dell'edificio su cui si trova l'ingresso mediante ampia apertura carrabile. Il magazzino è costituito da un unico vano utilizzato attualmente come deposito e occupa una superficie commerciale di mq.106 e una superficie utile di mq 93.

Identificati in catasto:

MAGAZZINO AL PIANO TERRA
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 21 cat. C/2, classe 6, cons. 93 mq rendita € 168,11
Viale Lauricella snc piano T
registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale
intestata a:

Coerenze:

Il magazzino al piano terra risulta libero su due lati che prospettano l'uno a sud su via da denominare dove ha l'ingresso, l'altro ad ovest su via da denominare dove si aprono delle finestre alte; mentre a nord confina con il locale di cui al lotto 2 e ad est con il lotto1 della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata. Il magazzino in oggetto deriva dal frazionamento dell'originario subalterno 2, la cui superficie catastale era di mq 372, avendo il sottoscritto effettuato la regolarizzazione catastale con procedura docfa che si allega, giusta autorizzazione del G.E.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signori _____, qualità di proprietari, possiedono il magazzino in oggetto. Attualmente il magazzino è utilizzato come deposito dalla signora _____ titolo gratuito come da dichiarazione del terzo occupante, allegata alla presente perizia.

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. **Vincoli urbanistici:** l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero piano terra, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte e tre le unità immobiliari che costituiscono il piano terra, che potrà anche essere intestata ai rispettivi e diversi proprietari di ciascuna unità immobiliare.

4.1.4. **Vincolo sismico:** l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n. 2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati _____ il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro _____ il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

6) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

4.2.2 **Pignoramenti:**

7) *Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro _____ grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

8) *Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contro _____ va su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

Il magazzino in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dalla ditta SIMOTER s.r.l. ai sensi della L.47/85 con prot. n.5705 del 31/03/1987, modello D per opere ad uso non residenziale, per l'intero piano terra e qui in allegato.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poiché tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per il locale in oggetto l'importo da versare è pari ad € 17.800, che è parte dell'intera somma da versare per tutto il piano terra e che ammonta a circa €71.394. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata per l'intero piano terra secondo l'istanza di sanatoria presentata

4.3.2. *Conformità catastale:* il c.t.u. ha redatto la planimetria catastale aggiornata.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

I signori _____ la piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di _____

6.2 **Precedenti proprietari**

I signori _____ ugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori _____

Descrizione del magazzino al piano terra di cui al punto A

Il magazzino ha un'altezza utile interna di ml.5,00. E' composto da un unico ampio vano carrabile di mq 93

Superficie utile interna mq 93

Superficie commerciale mq 106

Caratteristiche descrittive del magazzino

<i>Pavim. interna</i>	battuto di cemento
<i>Impianto elettrico</i>	realizzato con cavi esterni, non a norma
<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni</i>	ampio portone in metallo verniciato finestre in metallo verniciato
<i>Intonaco interno</i>	al grezzo con intonaco cementizio ad eccezione della parete divisoria in comune con il magazzino adiacente che è in laterizio, priva di intonaco
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio il piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di compagno in laterizio priva di intonaco.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica e che internamente non risulta rifinito, dovendo però tenere in considerazione la carrabilità del magazzino che lo rende sicuramente appetibile, si può dedurre da un'indagine dei prezzi sul mercato di immobili simili che il valore può essere intorno ad € 700 al mq.

Immobilabile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. magazzino al p.t.	mq 106	€ 74.200,00	€ 74.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamento impianto elettrico € 1.000,00

Riduzione del valore del 3% perché privo di rifiniture sia interne che di prospetto € 2.226,00

Oneri per condono edilizio € 17.800,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente, da effettuare sul subalterno originario, e calcolato per 1/3 su ciascuno dei tre subalterni scaturiti dal frazionamento :

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1200,00

pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

1/3x€ 1.724,00 € 575,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 52.599,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO PRIMO (LATO DESTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 di

500/1000 di

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano primo, salendo le scale a destra, di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

L'appartamento è costituito da 6,5 vani catastali e occupa una superficie commerciale di mq.168 e una superficie utile di mq 132,48 circa.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 3 cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 mq rendita € 402,84
Via da denominare piano 1°
registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale
intestata a:

Coerenze:

l'appartamento al piano primo risulta libero su due lati che prospettano l'uno a sud su via da denominare e l'altro ad est su via da denominare; mentre ad ovest confina con il vano scala dell'edificio e con appartamento di cui al lotto 5, a nord con appartamento di cui al lotto 6. E' sottostante agli appartamenti del secondo piano della stessa proprietà, e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signor _____ alità di proprietari, possiedono l'appartamento in oggetto che risulta abitato dal signor _____ la propria famiglia.

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. Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce a porzione del primo piano, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per due unità immobiliari che costituiscono il piano primo, concessione che potrà anche essere intestata ai rispettivi e diversi titolari di ciascuna unità immobiliare.

4.1.4. Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati _____ il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

6) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente

esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro [redacted] e grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contro [redacted] e grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

L'appartamento in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dal sign. [redacted] 47/85 con prot. n.5706 del 31/03/1987, modello A per opere ad uso residenziale qui in allegato, unico per le due unità adiacenti site al primo piano.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poiché tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nei disegni tecnici tale immobile è individuato con la **tipologia A**, nella pianta del piano tipo per il 1°, 2° e 3° piano, con variazioni distributive apportate (v. planimetria catastale).

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'unità in oggetto l'importo da versare è pari ad € 24.668, che è parte dell'intera somma da versare per l'altra unità del primo piano e che ammonta a circa €48.521. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata unica per due appartamenti del primo piano secondo l'istanza di sanatoria presentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

L'appartamento non è dotato di **attestato di prestazione energetica (APE)** pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.

6.1 Attuali proprietari

I signor [redacted] piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

I signori [redacted] coniugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori [redacted]

Descrizione dell'appartamento al primo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al primo piano ha un'altezza utile interna di ml.3,00. E' composto da un ingresso-disimpegno di mq 29,00, che collega la zona giorno alla zona notte, da un soggiorno di mq 12,60, una cucina- pranzo di mq 18,72, uno studio di mq 28,32, una doppio servizio di mq 7,20, un wc di mq 3,45, un ripostiglio di mq 4,32, da due camere da letto ciascuna di mq 18,36 e mq 10,51. La superficie utile interna è complessivamente di mq 132,48. L'appartamento ha inoltre due balconi rispettivamente di mq. 9,00 che si estende lungo il prospetto sud e di mq 13,50 ad est.

Superficie utile interna mq 132,48

Superficie lorda mq 156,75

Superficie utile non residenziale mq 22,50

Totale superficie commerciale mq156,75+mq 22,50x0,50= mq168,00

Caratteristiche descrittive dell'appartamento al primo piano tipo "A"

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i>	monocottura condizioni: discrete
<i>Intonaco interno</i>	materiale: gesso e stucco spatolato, ducotone. condizioni: buone.
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio il piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di tomagno in laterizio priva di intonaco.
<i>Infissi interni</i>	materiale: porte in legno tamburato condizioni: buone.
<i>Infissi esterni</i>	materiale: alluminio e avvolgibili, condizioni: discrete.
<i>Impianto termico</i>	Termosifoni a parete alimentati da impianto autonomo con caldaia a gas GPL nel balcone dell'appartamento
<i>Impianto elettrico</i>	funzionante ma non adeguato alle norme di legge.
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da vasca interrata nel magazzino al piano terra.
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo solo androne fino al primo piano <i>condizioni:</i> buone
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, considerate la mancanza dell'intonaco di rifinitura del prospetto del fabbricato, nonché le rifiniture di modesto pregio dell'appartamento, il grado di appetibilità dell'unità immobiliare risulta sufficiente.

Pertanto considerando i prezzi sul mercato di immobili simili, il valore dell'appartamento può essere intorno ad € 650 al mq.

Immibile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al p.1° (lato destro)	mq 168	€ 109.200,00	€ 109.200,00
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima			
Adeguamento impianto elettrico			€ 2.000,00
Oneri per condono edilizio			€ 24.668,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			
n.6 ipoteche legali		6 x € 200,00= € 1200,00	
pignoramenti		2 x € 262,00= € 524,00	
			€ 1.724,00
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:			€ 80.808,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 5**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO PRIMO (LATO SINISTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 di

500/1000 di

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano primo, salendo le scale a sinistra, di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

L'appartamento è costituito da 6,5 vani catastali e occupa una superficie commerciale di mq.159 e una superficie utile di mq 128.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 18 cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 mq rendita € 402,84
Via da denominare piano 1°
registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale
intestata a:

la proprietà di 500/1000

proprietà di 500/1000

Coerenze:

l'appartamento al piano primo risulta libero su due lati che prospettano l'uno a sud su via da denominare e l'altro ad ovest su via da denominare; mentre a nord confina con il vano scala dell'edificio e con appartamento di cui al lotto 6, ad est con appartamento di cui al lotto 4. E' sottostante agli appartamenti del secondo piano della stessa proprietà e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signori _____, qualità di proprietari, possiedono l'appartamento in oggetto che risulta abitato dalla signora _____

titolo gratuito come da dichiarazione della stessa, allegata alla presente perizia.

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. Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce a porzione del primo piano, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per due unità immobiliari che costituiscono il piano primo, concessione che potrà anche essere intestata ai rispettivi e diversi titolari di ciascuna unità immobiliare.

4.1.4. Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati _____ il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____ il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro _____ il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

6) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente

esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro [redacted] grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contro [redacted] he grava su ½ ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

L'appartamento in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dal signor [redacted] sensi della L.47/85 con prot. n.5706 del 31/03/1987, modello A per opere ad uso residenziale qui in allegato, unico per le due unità adiacenti site al primo piano.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poichè tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegherà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nei disegni tecnici tale immobile è individuato con la **tipologia B**, nella pianta del piano tipo per il 1°, 2° e 3° piano, con variazioni distributive apportate (v. planimetria catastale).

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'unità in oggetto l'importo da versare è pari ad € 23.853, che è parte dell'intera somma da versare per l'altra unità del primo piano e che ammonta a circa €48.521. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata unica per due appartamenti del primo piano secondo l'istanza di sanatoria presentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

L'appartamento non è dotato di **attestato di prestazione energetica (APE)** pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori [redacted] na proprietà di ½ ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

I signori [redacted] coniugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori [redacted]

Descrizione dell'appartamento al primo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al primo piano ha un'altezza utile interna di ml.3,00. E' composta da un ingresso di mq 5,70, da un ampio salone di mq 37,50, un disimpegno di mq 20,40, una cucina di mq 15,10, un wc di mq 6,50, un ripostiglio di mq 2,5 e mq 2,40, un bagno di mq 3,90, da tre camere da letto ciascuna di mq 16,00, mq 10,40 e mq 10. La superficie utile interna è complessivamente di mq 128. L'appartamento ha inoltre due balconi rispettivamente di mq. 9,00 che si estende lungo il prospetto sud, una veranda con balcone di mq 12,70 ad ovest.

Superficie utile interna mq 128

Superficie lorda mq 148,15

Superficie utile non residenziale mq 21,70

Totale superficie commerciale mq148,15+mq 21,70x0,50= mq159,00

Caratteristiche descrittive dell'appartamento al primo piano

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i>	monocottura condizioni: discrete
<i>Intonaco interno</i>	materiale: gesso e strato di coloritura in ducotone. condizioni: buone.
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio il piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di tompagno in laterizio priva di intonaco.
<i>Infissi interni</i>	materiale: porte in legno tamburato condizioni: buone.
<i>Infissi esterni</i>	materiale: alluminio e avvolgibili, condizioni: discrete.
<i>Impianto termico</i>	Termosifoni a parete alimentati da caldaia a gas GPL nel balcone dell'appartamento
<i>Impianto elettrico</i>	funzionante ma non adeguato alle norme di legge.
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da vasca interrata nel magazzino al piano terra.
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo solo androne fino al primo piano <i>condizioni:</i> buone
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, considerate la mancanza dell'intonaco di rifinitura del prospetto del fabbricato, nonché le rifiniture di medio pregio dell'appartamento, il grado di appetibilità dell'unità immobiliare risulta sufficiente.

Pertanto considerando i prezzi sul mercato di immobili simili, il valore dell'appartamento può essere intorno ad € 650 al mq.

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al p.1° (lato sinistro)	mq 159	€ 103.350,00	€ 103.350,00
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima			
Adeguamento impianto elettrico			€ 2.000,00
Oneri per condono edilizio			€ 23.853,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			
n.6 ipoteche legali		6 x € 200,00= € 1200,00	
pignoramenti		2 x € 262,00= € 524,00	
			€ 1.724,00
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:			€ 75.773,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 6**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO IN CORSO DÌ DEFINIZIONE SITO AL PIANO PRIMO IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 di
500/1000 d

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano primo, salendo le scale di fronte, di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

Attualmente l'accesso all'appartamento in oggetto è inesistente, poiché il vano porta sul pianerottolo del vano scala è stato completamente chiuso con muratura e strato di rifinitura. Pertanto sul pianerottolo risultano solo due vani porta che conducono ciascuno rispettivamente ai due appartamenti rifiniti e abitati (lotti 4 e 5). Per poter effettuare il sopralluogo dell'immobile il c.t.u. ha dovuto accedere attraverso il balcone dell'appartamento adiacente. L'appartamento si trova allo stato grezzo, suddiviso soltanto da tramezzatura interna in laterizio, priva di intonaco cementizio, di infissi sia interni che esterni e privo di qualsiasi altra rifinitura. Occupa una superficie commerciale di mq. 193 e una superficie utile di mq.168,40.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 5 in corso di definizione
Viale Lauricella piano 1°
intestato a:

Coerenze:

l'appartamento al piano primo risulta libero su tre lati che prospettano l'uno a nord su via Lauricella e gli altri due ad est e ad ovest su via da denominare; mentre a nord confina con il vano scala dell'edificio e con gli appartamenti di cui al lotto 4 e 5. E' sottostante agli appartamenti del secondo piano della stessa proprietà e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata.
Non è presente scheda catastale planimetrica perché l'immobile è in corso di definizione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica
Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria
I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi
Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signor [redacted] i qualità di proprietari, possiedono l'appartamento in oggetto che 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. Vincoli urbanistici:
- 4.1.4. Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.
- 4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati [redacted] per il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.
- 2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 00/02/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro [redacted] per il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.
- 3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contr [redacted] montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.
- 4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contr [redacted] il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.
- 5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contr [redacted] r il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.
- 6) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contr [redacted] il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente

esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

7) *Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro* _____ *rava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente*
esecuzione.

8) *Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondiaro spa con sede a Roma e cont.* _____ *che grava su 1/2*
ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

Il magazzino in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dalla ditta SIMOTER s.r.l. ai sensi della L.47/85 con prot. n.5705 del 31/03/1987, modello A qui in allegato, esclusivamente per l'unità in oggetto.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poichè tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nei disegni tecnici tale immobile è individuato con la **tipologia C**, nella pianta del piano tipo per il 1°, 2° e 3° piano, con alcune variazioni distributive.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'immobile in oggetto l'importo da versare è pari ad € 31.356.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori _____ per la piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di _____

6.2 Precedenti proprietari

I signori _____ coniugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signor _____

Descrizione dell'appartamento al primo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al primo piano ha un'altezza utile interna di ml.3,00. Come suddetto attualmente l'accesso all'appartamento in oggetto è chiuso con parete in muratura.

L'unità è composta da un ingresso-disimpegno di mq 31,35, da un ampio vano di mq 38,20, un vano di mq 24,21, un vano di mq 20,12, tre piccoli vani di mq 5,70, mq4,80 e mq 2,50, un vano di mq22,04 e di mq 19,48. La superficie utile interna è complessivamente di mq 168,40. L'appartamento ha inoltre due balconi rispettivamente di mq. 1,20 e mq 5,70 quest'ultimo adiacente al balcone dell'appartamento confinante, ed un balcone di mq 17,00 che si estende lungo il prospetto nord.

Superficie utile interna mq 168,40

Superficie lorda mq 181,10

Superficie utile non residenziale mq 23,90

Totale superficie commerciale mq181,10+mq 23,90x0,50= mq193

Caratteristiche descrittive dell'appartamento al primo piano

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pareti interne ed esterne</i>	In laterizi forati a vista
<i>Pavim. interna</i>	Inesistente
<i>Intonaco interno</i>	Inesistente
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio al piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano in corrispondenza delle unità immobiliari rifinite, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di tomagno in laterizio priva di intonaco.
<i>Infissi interni</i>	Inesistente
<i>Infissi esterni</i>	Inesistente
<i>Impianto termico</i>	Inesistente
<i>Impianto elettrico</i>	Inesistente
<i>Impianto idrico</i>	Inesistente
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo soltanto androne fino al primo piano, per i rimanenti piani risulta al grezzo priva di alcuna rifinitura
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Per quanto su esposto l'immobile non risulta rifinito, dunque al fine di una stima si terrà in considerazione la riduzione del valore di mercato, già attribuito agli altri immobili della presente perizia e che risultano abitabili, per le opere di rifinitura da effettuare e per la riapertura del vano porta di accesso all'immobile, applicando un percentuale di riduzione per la mancata rifinitura del prospetto del fabbricato.

A tali fine è stato redatto un computo metrico di massima dei lavori suddetti, in allegato alla presente perizia.

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, e valutati i prezzi sul mercato di immobili simili, il valore dell'appartamento può essere intorno ad € 650 al mq.

Immibile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al p.1°	mq 193	€ 125.450,00	€ 125.450,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per esecuzione opere di rifinitura interne e apertura vano porta come da computo € 49.820,00

Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio € 3.763,00

Oneri per condono edilizio € 31.356,00

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

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1200,00

pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

€ 1.724,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 38.787,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di:

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 7**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO IN CORSO DÌ DEFINIZIONE SITO AL PIANO SECONDO (LATO DESTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA - AG-

in ragione di:

500/1000 di

500/1000 di

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano secondo, salendo le scale a destra, di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

L'appartamento si trova allo stato grezzo, suddiviso soltanto da tramezzatura interna in laterizio, priva di intonaco cementizio, di infissi sia interni che esterni, e privo di qualsiasi altra rifinitura. Occupa una superficie commerciale di mq.159 e una superficie utile di mq 124,73

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 6 in corso di definizione
Via da denominare piano 2°
intestato a:

Coerenze:

l'appartamento al piano secondo risulta libero su due lati che prospettano l'uno a sud su via da denominare e l'altro ad est su via da denominare; mentre ad ovest confina con il vano scala dell'edificio e con appartamento di cui al lotto 8, a nord con appartamento di cui al lotto 9. E' sottostante agli appartamenti del terzo piano della stessa proprietà, e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata.
Non è presente scheda catastale planimetrica perché l'immobile è in corso di definizione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signori [redacted] in qualità di proprietari, possiedono l'appartamento in oggetto che 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. *Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero secondo piano, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte e tre le unità immobiliari che costituiscono il piano secondo, concessione che potrà anche essere intestata ai rispettivi e diversi titolari di ciascuna unità immobiliare.*

4.1.4. *Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.*

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) *Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati [redacted] r il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

2) *Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro [redacted] per il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

3) *Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro [redacted] il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

4) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro [redacted] il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

5) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro [redacted] il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

6) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro [redacted] il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro [redacted] grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondiaro spa con sede a Roma e contr. [redacted] che grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata. L'appartamento in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dal signor [redacted] sensi della L.47/85 con prot. n.5703 del 31/03/1987, modello A per opere ad uso residenziale qui in allegato, unico per le tre unità adiacenti site al secondo piano.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poichè tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nei disegni tecnici tale immobile è individuato con la **tipologia A**, nella pianta del piano tipo per il 1°, 2° e 3° piano.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'unità in oggetto l'importo da versare è pari ad € 24.000, che è parte dell'intera somma da versare per le altre unità del secondo piano e che ammonta a circa €79.876 per piano. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata unica per il secondo piano come da istanza di sanatoria presentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori [redacted] per la piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

I signori [redacted] incetta coniugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori [redacted]

Descrizione dell'appartamento al secondo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al secondo piano a destra ha un'altezza utile interna di ml.3,00. E' al grezzo pertanto i vani che lo compongono non hanno attualmente una destinazione d'uso. E' composto da un ingresso-disimpegno di mq 21,25, da un vano di mq 12,60, un vano di mq 18,72, un vano di mq 28,32, tre piccoli vani di mq 7,20, di mq 3,45, e mq 4,32, infine da due vani di mq 18,36 e mq 10,51. La superficie utile interna è complessivamente di mq 124,73. L'appartamento ha inoltre due balconi rispettivamente di mq. 9,00 che si estende lungo il prospetto sud est e di mq 13,50 ad est.

Superficie utile interna mq 124,73

Superficie lorda mq 147,75

Superficie utile non residenziale mq 22,50

Totale superficie commerciale mq 147,75 + mq 22,50 x 0,50 = mq 159

Caratteristiche descrittive dell'appartamento al secondo piano

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i>	Inesistente
<i>Intonaco interno</i>	Inesistente
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio al piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di compagno in laterizio priva di intonaco.
<i>Infissi interni</i>	Inesistente
<i>Infissi esterni</i>	Inesistente
<i>Impianto termico</i>	Inesistente
<i>Impianto elettrico</i>	Inesistente
<i>Impianto idrico</i>	Inesistente
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo soltanto androne fino al primo piano, per i rimanenti piani risulta al grezzo priva di alcuna rifinitura
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Per quanto su esposto l'immobile non risulta rifinito, dunque al fine di una stima si terrà in considerazione la riduzione del valore di mercato, già attribuito agli altri immobili della presente perizia che risultano abitabili, per le opere di rifinitura da effettuare, per le opere di collocazione impianto ascensore, applicando inoltre una percentuale di riduzione per la mancata rifinitura del prospetto del fabbricato.

A tali fine è stato redatto un computo metrico di massima dei lavori suddetti, in allegato alla presente perizia.

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, e che i prezzi sul mercato di immobili simili, il valore dell'appartamento può essere intorno ad € 650 al mq.

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al p.2° (lato destro)	mq 159	€ 103.350,00	€ 103.350,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per esecuzione opere di rifinitura interne come da computo € 44.913,00

Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio € 3.100,00

Riduzione del valore del 1,5% per assenza impianto ascensore € 1.550,00

Oneri per condono edilizio € 24.000,00

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

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1200,00

pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

€ 1.724,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 28.063,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 8**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO SECONDO (LATO SINISTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 d

500/1000 di

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano secondo, salendo le scale a sinistra, di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

L'appartamento si trova allo stato grezzo, suddiviso soltanto da tramezzatura interna in laterizio, priva di intonaco cementizio, di infissi sia interni che esterni, e privo di qualsiasi altra rifinitura. Occupa una superficie commerciale di mq.149 e una superficie utile di mq 116,17

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 7 in corso di definizione
Via da denominare piano 2°
intestato a:

per la proprietà di 500/1000

per la proprietà di 500/1000

Coerenze:

l'appartamento al piano secondo risulta libero su due lati che prospettano l'uno a sud su via da denominare e l'altro ad ovest su via da denominare; mentre a nord confina con il vano scala dell'edificio e con appartamento di cui al lotto 9, ad est con appartamento di cui al lotto 7. E' sottostante agli appartamenti del terzo piano della stessa proprietà e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata. Non è presente scheda catastale planimetrica perché l'immobile è in corso di definizione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signori _____, _____, _____, _____, _____ e _____, in qualità di proprietari, possiedono l'appartamento in oggetto che 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. Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero secondo piano, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte e tre le unità immobiliari che costituiscono il piano secondo, concessione che potrà anche essere intestata ai rispettivi e diversi titolari di ciascuna unità immobiliare.

4.1.4. Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati _____, _____ e _____ per il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____ e _____ per il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

6) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro _____ che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contro _____ che grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

L'appartamento in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dal signor _____ sensi della L.47/85 con prot. n.5703 del 31/03/1987, modello A per opere ad uso residenziale qui in allegato, unico per le tre unità adiacenti site al secondo piano.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poiché tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nei disegni tecnici tale immobile è individuato con la **tipologia B**, nella pianta del piano tipo per il 1°, 2° e 3° piano.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'unità in oggetto l'importo da versare è pari ad € 22.354, che è parte dell'intera somma da versare per le altre unità del secondo piano e che ammonta a circa €79.876 per piano. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata unica per il secondo piano come da istanza di sanatoria presentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori _____ e _____ sono in piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di _____

6.2 Precedenti proprietari

Il signor _____ e _____ erano in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori _____ e _____

Descrizione dell'appartamento al secondo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al secondo piano a sinistra ha un'altezza utile interna di ml.3,00. E' al grezzo pertanto i vani che lo compongono non hanno attualmente una destinazione d'uso. E' composto da un ingresso-disimpegno di mq 24,22, da un vano di mq 25,85, un vano di mq 8,69, un vano di mq 16,83, tre piccoli vani di mq 7,32, di mq 4,24, e mq 2,40, infine da due vani di mq10,78 e mq 15,84. La superficie utile interna è complessivamente di mq 116,17. L'appartamento ha inoltre due balconi rispettivamente di mq. 9,00 che si estende lungo il prospetto sud e di mq 7,70 con veranda di mq.5,02 ad ovest.

Superficie utile interna mq 116,17

Superficie lorda mq 138,15

Superficie utile non residenziale mq 21,72

Totale superficie commerciale mq138,15+mq 21,72x0,50= mq149

Caratteristiche descrittive dell'appartamento al secondo piano

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i>	Inesistente
<i>Intonaco interno</i>	Inesistente
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio al piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di compagno in laterizio priva di intonaco.
<i>Infissi interni</i>	Inesistente
<i>Infissi esterni</i>	Inesistente
<i>Impianto termico</i>	Inesistente
<i>Impianto elettrico</i>	Inesistente
<i>Impianto idrico</i>	Inesistente
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo soltanto androne fino al primo piano, per i rimanenti piani risulta al grezzo priva di alcuna rifinitura
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Per quanto su esposto l'immobile non risulta rifinito, dunque al fine di una stima si terrà in considerazione la riduzione del valore di mercato, già attribuito agli altri immobili della presente perizia che risultano abitabili, per le opere di rifinitura da effettuare, per le opere di collocazione impianto ascensore, applicando inoltre una percentuale di riduzione per la mancata rifinitura del prospetto del fabbricato.

A tali fine è stato redatto un computo metrico di massima dei lavori suddetti, in allegato alla presente perizia.

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, e valutati i prezzi sul mercato di immobili simili, il valore dell'appartamento può essere intorno ad € 650 al mq.

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al p.2° (lato sinistro)	mq 149	€ 96.850,00	€ 96.850,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per esecuzione opere di rifinitura interne come da computo allegato € 44.303,00

Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio € 2.905,00

Riduzione del valore del 1,5% per costi impianto ascensore € 1.454,00

Oneri per condono edilizio € 22.354,00

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

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1200,00

pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

€ 1.724,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 24.110,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 9**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO SECONDO IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 di

500/1000 di

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano secondo, salendo le scale di fronte, di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

L'appartamento si trova allo stato grezzo, suddiviso soltanto da tramezzatura interna in laterizio, priva di intonaco cementizio, di infissi sia interni che esterni, e privo di qualsiasi altra rifinitura. Occupa una superficie commerciale di mq.212 e una superficie utile di mq 174,21

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 8 in corso di definizione
Via da denominare piano 2°
intestato a:

Coerenze:

l'appartamento al piano secondo risulta libero su tre lati che prospettano l'uno a nord su via Lauricella e gli altri due ad est e ad ovest su via da denominare; mentre a sud confina con il vano scala dell'edificio e con gli appartamenti di cui al lotto 7 e 8. E' sottostante agli appartamenti del terzo piano della stessa proprietà e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata. Non è presente scheda catastale planimetrica perché l'immobile è in corso di definizione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signori _____ qualità di proprietari, possiedono l'appartamento in oggetto che 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. Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero secondo piano, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte e tre le unità immobiliari che costituiscono il piano secondo, concessione che potrà anche essere intestata ai rispettivi e diversi titolari di ciascuna unità immobiliare.

4.1.4. Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati _____ per il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

6) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente

esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro [redacted] che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contro [redacted] grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

L'appartamento in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dal signor [redacted] i sensi della L.47/85 con prot. n.5703 del 31/03/1987, modello A per opere ad uso residenziale qui in allegato, unico per le tre unità adiacenti site al secondo piano.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poichè tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegherà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nei disegni tecnici tale immobile è individuato con la **tipologia C**, nella pianta del piano tipo per il 1°, 2° e 3° piano.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'unità in oggetto l'importo da versare è pari ad € 33.522, che è parte dell'intera somma da versare per le altre unità del secondo piano e che ammonta a circa €79.876. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata unica per il secondo piano come da istanza di sanatoria presentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori [redacted] piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC RR II il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

I signori [redacted] coniugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signor [redacted]

Descrizione dell'appartamento al secondo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al secondo piano di fronte ha un'altezza utile interna di ml.3,00. E' al grezzo, pertanto i vani che lo compongono non hanno attualmente una destinazione d'uso. E' composto da un ingresso-disimpegno di mq 31,57, da un vano di mq 38,26, un vano di mq 24,47, un vano di mq 22,54, quattro piccoli vani di mq5,75, mq 4,88, di mq 4,59, e mq 2,55, infine da due vani di mq20,17 e mq 19,43. La superficie utile interna è complessivamente di mq 174,21. L'appartamento ha inoltre tre balconi rispettivamente di mq. 5,70 e mq 1,20 che si estendono lungo il prospetto ovest e di mq 17,00 a nord.

Superficie utile interna mq 174,21

Superficie lorda mq 200,11

Superficie utile non residenziale mq 23,90

Totale superficie commerciale mq 200,11+mq 23,90x0,50= mq212

Caratteristiche descrittive dell'appartamento al secondo

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i>	Inesistente
<i>Intonaco interno</i>	Inesistente
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio al piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di compagno in laterizio priva di intonaco.
<i>Infissi interni</i>	Inesistente
<i>Infissi esterni</i>	Inesistente
<i>Impianto termico</i>	Inesistente
<i>Impianto elettrico</i>	Inesistente
<i>Impianto idrico</i>	Inesistente
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo soltanto androne fino al primo piano, per i rimanenti piani risulta al grezzo priva di alcuna rifinitura
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Per quanto su esposto l'immobile non risulta rifinito, dunque al fine di una stima si terrà in considerazione la riduzione del valore di mercato, già attribuito agli altri immobili della presente perizia che risultano abitabili, per le opere di rifinitura da effettuare, per le opere di collocazione impianto ascensore, applicando inoltre una percentuale di riduzione per la mancata rifinitura del prospetto del fabbricato.

A tali fine è stato redatto un computo metrico di massima dei lavori suddetti, in allegato alla presente perizia.

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, e valutati i prezzi sul mercato di immobili simili, il valore dell'appartamento può essere intorno ad € 650 al mq.

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al p.2° (di fronte)	mq 212	€ 137.800,00	€ 137.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore perché privo di rifiniture, per un importo calcolato come da computo di massima allegato per esecuzione opere di rifinitura interne € 51.309,00

Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio € 4.134,00

Riduzione del valore del 1,5% per costi impianto ascensore € 2.067,00

Coefficiente di riduzione pari a 0,96 per esposizione a nord € 5.512,00

Oneri per condono edilizio € 33.522,00

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

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1200,00

pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

€ 1.724,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 39.532,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 10**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO TERZO (LATO DESTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 d

500/1000 c

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terzo, salendo le scale a destra, di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

L'appartamento si trova allo stato grezzo, suddiviso soltanto da tramezzatura interna in laterizio, priva di intonaco cementizio, di infissi sia interni che esterni, e privo di qualsiasi altra rifinitura. Occupa una superficie commerciale di mq.159 e una superficie utile di mq 124,60

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 9 in corso di definizione
Via da denominare piano 3°
intestato a:

per la proprietà di 500/1000
er la proprietà di 500/1000

Coerenze:

l'appartamento al piano terzo risulta libero su due lati che prospettano l'uno a sud su via da denominare e l'altro ad est su via da denominare; mentre ad ovest confina con il vano scala dell'edificio e con appartamento di cui al lotto 11, a nord con appartamento di cui al lotto 12. E' sottostante all'immobile del quarto piano della stessa proprietà, e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata. Non è presente scheda catastale planimetrica perché l'immobile è in corso di definizione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signor [redacted] in qualità di proprietari, possiedono l'appartamento in oggetto che 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. Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero terzo piano, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte e tre le unità immobiliari che costituiscono il piano terzo, concessione che potrà anche essere intestata ai rispettivi e diversi titolari di ciascuna unità immobiliare.

4.1.4. Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati [redacted] montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro [redacted] l montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro [redacted] per il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro [redacted] r il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro [redacted] r il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

6) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro [redacted] per il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro [redacted] grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn 15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contr [redacted] grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

L'appartamento in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dal signor Cerasa Mario ai sensi della L.47/85 con prot. n.5708 del 31/03/1987, modello A per opere ad uso residenziale qui in allegato, unico per le tre unità adiacenti site al terzo piano.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poichè tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nei disegni tecnici tale immobile è individuato con la **tipologia A**, nella pianta del piano tipo per il 1°, 2° e 3° piano.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'unità in oggetto l'importo da versare è pari ad € 24.000, che è parte dell'intera somma da versare per le altre unità del secondo piano e che ammonta a circa €79.876 per piano. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata unica per il terzo piano come da istanza di sanatoria presentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori [redacted] i piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

I signori [redacted] iugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori [redacted]

Descrizione dell'appartamento al terzo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al terzo piano a destra ha un'altezza utile interna di ml.3,00. E' al grezzo pertanto i vani che lo compongono non hanno attualmente una destinazione d'uso. E' composto da un ingresso-disimpegno di mq 21,25, da un vano di mq 12,60, un vano di mq 18,70, un vano di mq 28,30, tre piccoli vani di mq 7,20, di mq 3,45, e mq 4,30, infine da due vani di mq18,30 e mq 10,50. La superficie utile interna è complessivamente di mq 124,60. L'appartamento ha inoltre due balconi rispettivamente di mq. 9,00 che si estende lungo il prospetto sud est e di mq 13,50 ad est.

Superficie utile interna mq 124,60

Superficie lorda mq 147,65

Superficie utile non residenziale mq 22,50

Totale superficie commerciale mq147,65+mq 22,50x0,50= mq159

Caratteristiche descrittive dell'appartamento al terzo piano

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i>	Inesistente
<i>Intonaco interno</i>	Inesistente
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio al piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di compagno in laterizio priva di intonaco.
<i>Infissi interni</i>	Inesistente
<i>Infissi esterni</i>	Inesistente
<i>Impianto termico</i>	Inesistente
<i>Impianto elettrico</i>	Inesistente
<i>Impianto idrico</i>	Inesistente
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo soltanto androne fino al primo piano, per i rimanenti piani risulta al grezzo priva di alcuna rifinitura
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Per quanto su esposto l'immobile non risulta rifinito, dunque al fine di una stima si terrà in considerazione la riduzione del valore di mercato, già attribuito agli altri immobili della presente perizia che risultano abitabili, per le opere di rifinitura da effettuare, per le opere di collocazione impianto ascensore, applicando inoltre una percentuale di riduzione per la mancata rifinitura del prospetto del fabbricato.

A tali fine è stato redatto un computo metrico di massima dei lavori suddetti, in allegato alla presente perizia.

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, e che i prezzi sul mercato di immobili simili, il valore dell'appartamento può essere intorno ad € 650 al mq.

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al p.3° (lato destro)	mq 159	€ 103.350,00	€ 103.350,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per esecuzione opere di rifinitura interne come da computo di massima allegato € 44.913,00

Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio € 3.100,00

Riduzione del valore del 1,5% per assenza impianto ascensore € 1.550,00

Oneri per condono edilizio € 24.000,00

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

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1200,00

pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

€ 1.724,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 28.063,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 11**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE SITO AL PIANO TERZO (LATO SINISTRO) IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 di

500/1000 di

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terzo, salendo le scale a sinistra, di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

L'appartamento si trova allo stato grezzo, suddiviso soltanto da tramezzatura interna in laterizio, priva di intonaco cementizio, di infissi sia interni che esterni, e privo di qualsiasi altra rifinitura. Occupa una superficie commerciale di mq.149 e una superficie utile di mq 116,10

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 10 in corso di definizione
Via da denominare piano 3°
intestato a:

proprietà di 500/1000

proprietà di 500/1000

Coerenze:

l'appartamento al piano terzo risulta libero su due lati che prospettano l'uno a sud su via da denominare e l'altro ad ovest su via da denominare; mentre a nord confina con il vano scala dell'edificio e con appartamento di cui al lotto 12, ad est con appartamento di cui al lotto 10. E' sottostante all'immobile del quarto piano della stessa proprietà e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata.

Non è presente scheda catastale planimetrica perché l'immobile è in corso di definizione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signori _____ qualità di proprietari, possiedono l'appartamento in oggetto che 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. Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero terzo piano, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte e tre le unità immobiliari che costituiscono il piano terzo, concessione che potrà anche essere intestata ai rispettivi e diversi titolari di ciascuna unità immobiliare.

4.1.4. Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati _____ e _____ per il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

6) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro [redacted] che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contro [redacted] che grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

L'appartamento in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dal signor [redacted] sensi della L.47/85 con prot. n.5708 del 31/03/1987, modello A per opere ad uso residenziale qui in allegato, unico per le tre unità adiacenti site al terzo piano.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poichè tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nei disegni tecnici tale immobile è individuato con la **tipologia B**, nella pianta del piano tipo per il 1°, 2° e 3° piano.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'unità in oggetto l'importo da versare è pari ad € 22.354, che è parte dell'intera somma da versare per le altre unità del terzo piano e che ammonta a circa €79.876 per piano. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata unica per il terzo piano come da istanza di sanatoria presentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori [redacted] per la piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

I signori [redacted] coniugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori [redacted]

Descrizione dell'appartamento al terzo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al terzo piano a sinistra ha un'altezza utile interna di ml.3,00. E' al grezzo pertanto i vani che lo compongono non hanno attualmente una destinazione d'uso. E' composto da un ingresso-disimpegno di mq 24,22, da un vano di mq 25,85, un vano di mq 8,65, un vano di mq 16,80, tre piccoli vani di mq 7,32, di mq 4,24, e mq 2,40, infine da due vani di mq 10,78 e mq 15,84. La superficie utile interna è complessivamente di mq 116,17. L'appartamento ha inoltre due balconi rispettivamente di mq. 9,00 che si estende lungo il prospetto sud e di mq 7,70 con veranda di mq.5,00 ad ovest.

Superficie utile interna mq 116,10

Superficie lorda mq 138,12

Superficie utile non residenziale mq 21,70

Totale superficie commerciale mq138,15+mq 21,70x0,50= mq149

Caratteristiche descrittive dell'appartamento al terzo piano

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i>	Inesistente
<i>Intonaco interno</i>	Inesistente
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio al piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di compagno in laterizio priva di intonaco.
<i>Infissi interni</i>	Inesistente
<i>Infissi esterni</i>	Inesistente
<i>Impianto termico</i>	Inesistente
<i>Impianto elettrico</i>	Inesistente
<i>Impianto idrico</i>	Inesistente
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo soltanto androne fino al primo piano, per i rimanenti piani risulta al grezzo priva di alcuna rifinitura
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Per quanto su esposto l'immobile non risulta rifinito, dunque al fine di una stima si terrà in considerazione la riduzione del valore di mercato, già attribuito agli altri immobili della presente perizia che risultano abitabili, per le opere di rifinitura da effettuare, per le opere di collocazione impianto ascensore, applicando inoltre una percentuale di riduzione per la mancata rifinitura del prospetto del fabbricato.

A tali fine è stato redatto un computo metrico di massima dei lavori suddetti, in allegato alla presente perizia.

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, e che i prezzi sul mercato di immobili simili, il valore dell'appartamento può essere intorno ad € 650 al mq.

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al p.3° (lato sinistro)	mq 149	€ 96.850,00	€ 96.850,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per esecuzione opere di rifinitura interne come da computo metrico di massima allegato € 44.303,00

Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio € 2.905,00

Riduzione del valore del 1,5% per costi impianto ascensore € 1.454,00

Oneri per condono edilizio € 22.354,00

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

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1200,00

pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

€ 1.724,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 24.110,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 12**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO IN CORSO DÌ DEFINIZIONE SITO AL PIANO TERZO IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 di

500/1000 di

3

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terzo, salendo le scale di fronte, di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

L'appartamento si trova allo stato grezzo, suddiviso soltanto da tramezzatura interna in laterizio, priva di intonaco cementizio, di infissi sia interni che esterni, e privo di qualsiasi altra rifinitura. Occupa una superficie commerciale di mq.212 e una superficie utile di mq 174,16

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO
foglio 14 del comune di Campobello di Licata,
part.lla 556 sub 11 in corso di definizione
Via da denominare piano 3°
intestato a:

per la proprietà di 500/1000

per la proprietà di 500/1000

Coerenze:

l'appartamento al piano terzo risulta libero su tre lati che prospettano l'uno a nord su via Lauricella e gli altri due ad est e ad ovest su via da denominare; mentre a sud confina con il vano scala dell'edificio e con gli appartamenti di cui al lotto 10 e 11. E' sottostante all'immobile del quarto piano della stessa proprietà e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata.

Non è presente scheda catastale planimetrica perché l'immobile è in corso di definizione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signori _____, _____ e _____, per _____ e _____, in qualità di proprietari, possiedono l'appartamento in oggetto che 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. Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero terzo piano, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte e tre le unità immobiliari che costituiscono il piano terzo, concessione che potrà anche essere intestata ai rispettivi e diversi titolari di ciascuna unità immobiliare.

4.1.4. Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona simica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli eseguiti _____, _____ e _____, per il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____, _____, _____, _____, _____ e _____, per il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T. spa e contro _____, _____, _____, _____, _____ e _____, per il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____ e _____, per il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____ e _____, per il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

6) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____ e _____, per il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro [redacted] che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn 15251/18452 a favore dell'Iralfondiario spa con sede a Roma e contro [redacted] che grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

L'appartamento in oggetto è stato realizzato abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dal signor [redacted] ai sensi della L.47/85 con prot. n.5708 del 31/03/1987, modello A per opere ad uso residenziale qui in allegato, unico per le tre unità adiacenti site al terzo piano.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poiché tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nei disegni tecnici tale immobile è individuato con la **tipologia C**, nella pianta del piano tipo per il 1°, 2° e 3° piano.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'unità in oggetto l'importo da versare è pari ad € 33.522, che è parte dell'intera somma da versare per le altre unità del terzo piano e che ammonta a circa €79.876. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata unica per il terzo piano come da istanza di sanatoria presentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signor [redacted] piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

I signor [redacted] coniugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signor [redacted]

Descrizione dell'appartamento al terzo piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al terzo piano di fronte ha un'altezza utile interna di ml.3,00. E' al grezzo, pertanto i vani che lo compongono non hanno attualmente una destinazione d'uso. E' composto da un ingresso-disimpegno di mq 31,57, da un vano di mq 38,26, un vano di mq 24,45, un vano di mq 22,54, quattro piccoli vani di mq5,75, mq 4,88, di mq 4,59, e mq 2,55, infine da due vani di mq20,17 e mq 19,40. La superficie utile interna è complessivamente di mq 174,21. L'appartamento ha inoltre tre balconi rispettivamente di mq. 5,70 e mq 1,20 che si estendono lungo il prospetto ovest e di mq 17,00 a nord.

Superficie utile interna mq 174,16

Superficie lorda mq 200,05

Superficie utile non residenziale mq 23,90

Totale superficie commerciale mq200,05+mq 23,90x0,50= mq212

Caratteristiche descrittive dell'appartamento al terzo

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i>	Inesistente
<i>Intonaco interno</i>	Inesistente
<i>Intonaco esterno</i>	l'edificio esternamente è rifinito solo in alcune parti dei prospetti: solo intonaco cementizio al piano terra, strato di rifinitura con intonaco colore bianco al primo piano, mentre nelle rimanenti parti è visibile la muratura di tomagno in laterizio priva di intonaco.
<i>Infissi interni</i>	Inesistente
<i>Infissi esterni</i>	Inesistente
<i>Impianto termico</i>	Inesistente
<i>Impianto elettrico</i>	Inesistente
<i>Impianto idrico</i>	Inesistente
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo soltanto androne fino al primo piano, per i rimanenti piani risulta al grezzo priva di alcuna rifinitura
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Per quanto su esposto l'immobile non risulta rifinito, dunque al fine di una stima si terrà in considerazione la riduzione del valore di mercato, già attribuito agli altri immobili della presente perizia che risultano abitabili, per le opere di rifinitura da effettuare, per le opere di collocazione impianto ascensore, applicando inoltre una percentuale di riduzione per la mancata rifinitura del prospetto del fabbricato.

A tali fine è stato redatto un computo metrico di massima dei lavori suddetti, in allegato alla presente perizia.

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, e che i prezzi sul mercato di immobili simili, il valore dell'appartamento può essere intorno ad € 650 al mq.

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al p.3° (di fronte)	mq 212	€ 137.800,00	€ 137.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore perché privo di rifiniture, per un importo calcolato come da computo di massima allegato per esecuzione opere di rifinitura interne € 51.309,00

Riduzione del valore del 3% per assenza di intonaco cementizio e strato di coloritura del prospetto dell'edificio € 4.134,00

Riduzione del valore del 1,5% per costi impianto ascensore € 2.067,00

Coefficiente di riduzione pari a 0,96 per esposizione a nord € 5.512,00

Oneri per condono edilizio € 33.522,00

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

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1.200,00

pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

€ 1.724,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 39.532,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 13**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. SUPERFICIE COPERTA DI MQ 506 PER N°3 APPARTAMENTI, SITA AL QUARTO PIANO IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA - AG-

in ragione di:

500/1000 di

500/1000 d

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano quarto di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

La superficie si trova allo stato grezzo, priva sia di tramezzatura interna che diOMPagnamento perimetrale ad eccezione delle esistenti pareti nel prospetto nord e in parte del prospetto ovest. L'immobile risulta privo di qualsiasi rifinitura sia al soffitto che al piano di calpestio ed è delimitato perimetralmente dai balconi, dai pilastri e dalle travi che ne costituiscono la struttura intelaiata in cemento armato, con il vano scala quasi centrale rispetto all'intera superficie calpestabile. La superficie si estende per mq.464 circa allo spigolo esterno dei pilastri, oltre mq 83,60 di superficie a sbalzo.

Identificati in catasto:

PIANO QUARTO

foglio 14 del comune di Campobello di Licata,

part.lla 556 sub 12 in corso di definizione

Via da denominare piano 4°

part.lla 556 sub 13 in corso di definizione

Via da denominare piano 4°

part.lla 556 sub 14 in corso di definizione

Via da denominare piano 4°

intestati a:

Coerenze:

la superficie al piano quarto risulta libera su quattro lati che prospettano a sud su via da denominare, ad est su via da denominare, a nord su viale Lauricella, mentre ad ovest su via da denominare. E' sottostante all'immobile del quinto piano di cui al lotto 14 della stessa proprietà e oggetto della presente perizia.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata. I subalterni sono stati assegnati nonostante non ci sia una divisione reale della superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signori _____ e _____ di proprietari, possiedono la superficie in oggetto che risulta libera.

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. Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero quarto piano, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte le unità immobiliari che costituiscono il piano quarto.

4.1.4. Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati _____ er il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

2) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____ er il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

3) Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro _____ er il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

5) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

6) Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore

della SE.RI.T. Sicilia spa e contro [redacted] per il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro [redacted] e grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contro [redacted] grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

La superficie coperta in oggetto è stata realizzata abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dal signor [redacted] della L.47/85 con prot. n.5707 del 31/03/1987, modello A per opere ad uso residenziale qui in allegato, unico per l'intero quarto piano.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poiché tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nella relazione tecnica allegata al progetto depositato, si evince che la previsione di progetto per gli immobili ai piani quarto e quinto è della stessa tipologia distributiva dei piani sottostanti, cioè la divisione dell'intera superficie in n°3 appartamenti come da pianta tipo allegata e come da prospetto di calcolo delle superfici allegato alla relazione tecnica.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'unità in oggetto l'importo da versare è pari a circa €79.876 per l'intero piano. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata unica per il quarto piano come da istanza di sanatoria presentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori [redacted] a piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

I signori [redacted] niugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori [redacted]

Descrizione della superficie coperta al quarto piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al quarto piano ha un'altezza utile interna di ml.3,00. E' al grezzo priva sia di tramezzatura interna che diOMPagnamento perimetrale ad eccezione delle esistenti pareti nel prospetto nord e in parte del prospetto ovest, e di qualsiasi rifinitura sia nel soffitto che al piano di calpestio. Risulta delimitata perimetralmente dai balconi, dai pilastri e dalle travi che ne costituiscono la struttura intelaiata in cemento armato, con il vano scala quasi centrale. La superficie si estende per mq. 464 oltre mq 83,60 dei balconi.

Superficie utile mq 460,48

Superficie lorda mq 463,84

Superficie utile non residenziale mq 83,60

Totale superficie commerciale mq463,84+mq 83,60x0,50= mq506

Caratteristiche descrittive della superficie coperta al quarto piano

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i>	Inesistente
<i>Pareti esterne</i>	Inesistenti, tranne per il prospetto nord e parte del prospetto ovest materiale: muratura a cassa vuota in laterizio
<i>Pareti interne</i>	Inesistenti
<i>Intonaco esterno</i>	Inesistente
<i>Infissi interni</i>	Inesistente
<i>Infissi esterni</i>	Inesistente
<i>Impianto termico</i>	Inesistente
<i>Impianto elettrico</i>	Inesistente
<i>Impianto idrico</i>	Inesistente
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo soltanto androne fino al primo piano, per i rimanenti piani risulta al grezzo priva di alcuna rifinitura
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Per quanto su esposto l'immobile è costituito da una superficie coperta destinata alla realizzazione di n°3 appartamenti come da progetto di sanatoria depositato presso l'ufficio tecnico comunale, secondo le tre tipologie di appartamento A,B e C previste per i piani 1°,2°,3°,4° e 5°. Dunque al fine di una giusta stima della superficie in oggetto si terrà in considerazione, in proiezione futura, la somma dei valori già attribuita agli appartamenti che costituiscono i tre lotti del piano sottostante e che ammonta ad € 338.000,00, alla quale verranno applicate le riduzioni, quali spese per la realizzazione effettiva degli appartamenti per i quali la stessa superficie è destinata, e secondo le quantità calcolate nei computi metrici di massima allegati alla presente perizia. Gli importi delle suddette riduzioni sono i seguenti:

€ 16.421,00 per esecuzione della muratura di tompagnamento e tramezzatura interna;

€140.525,00 per esecuzione delle opere di rifinitura interna ;

€ 10.140,00 per la mancata rifinitura del prospetto del fabbricato;

€ 5.070,00 per le opere di collocazione impianto ascensore.

Il valore ottenuto pari ad € 165.844,00 sarà il valore di mercato della superficie in oggetto, valore che, comparato con i prezzi sul mercato di immobili simili oscillanti attualmente tra €300 e € 350 al mq, risulta confermato.

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. superficie coperta al 4° piano per n°3 appartamenti	mq 506	€ 165.844,00	€ 165.844,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri per condono edilizio € 79.876,00

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

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1200,00

pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

€ 1.724,00 x 3 subalterni € 5.172,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 80.796,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.179/13
promossa da ITALFONDIARIO S.P.A.
nei confronti di

Giudice: Dr. NELLY GAIA MANGIAMELI
Creditore procedente: Avv. PASQUALE XERRI
Perito: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

**Bene in RAVANUSA -AG-
(ex territorio di Campobello di Licata)
Viale Lauricella snc
LOTTO 14**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. SUPERFICIE COPERTA DI MQ 511 PER N°3 APPARTAMENTI, SITA AL QUINTO PIANO IN VIALE LAURICELLA SNC, NEL COMUNE DI RAVANUSA -AG-

in ragione di:

500/1000 di
500/1000 d

L'unità immobiliare in oggetto è sita al quinto e ultimo piano di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da sei elevazioni fuori terra con tre appartamenti per piano e con copertura a terrazzo non praticabile. L'edificio ha una forma planimetrica rettangolare libero su tutti i quattro lati. L'ingresso ai piani superiori è sul viale Lauricella mediante un ampio portone in metallo che si apre sull'androne del vano scala.

La superficie si trova allo stato grezzo, priva sia di tramezzatura interna che di tompagnamento perimetrale ad eccezione delle esistenti pareti nel prospetto nord e in parte del prospetto ovest. L'immobile risulta privo di qualsiasi rifinitura sia al soffitto che al piano di calpestio ed è delimitato perimetralmente dai balconi, dai pilastri e dalle travi che ne costituiscono la struttura intelaiata in cemento armato, con il vano scala quasi centrale rispetto all'intera superficie calpestabile. La superficie si estende per mq.464 circa allo spigolo esterno dei pilastri, oltre mq 95,30 di superficie a sbalzo.

Identificati in catasto:

PIANO QUINTO

foglio 14 del comune di Campobello di Licata,

part.lla 556 sub 15 in corso di definizione

Via da denominare piano 5°

part.lla 556 sub 16 in corso di definizione

Via da denominare piano 5°

part.lla 556 sub 17 in corso di definizione

Via da denominare piano 5°

intestati a:

per la proprietà di 500/1000

per la proprietà di 500/1000

Coerenze:

la superficie al piano quinto risulta libera su quattro lati che prospettano a sud su via da denominare, ad est su via da denominare, a nord su viale Lauricella, mentre ad ovest su via da denominare. E' sottostante al piano di copertura dell'edificio.

Note:

Catastalmente la particella 556 ricade nel territorio di Campobello di Licata.

I subalterni sono stati assegnati nonostante non ci sia una divisione reale della superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

I collegamenti pubblici collegano il paese ai paesi limitrofi

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

I signori _____ e _____, in qualità di proprietari, possiedono la superficie in oggetto che risulta libera.

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. *Vincoli urbanistici: l'istanza di condono edilizio si riferisce all'intero quinto piano, pertanto la concessione edilizia in sanatoria che l'ufficio tecnico del comune di Ravanusa rilascerà, sarà unica per tutte le unità immobiliari che costituiscono il piano quinto.*

4.1.4. *Vincolo sismico: l'immobile ricade in zona sismica pertanto al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è necessario effettuare il deposito dei calcoli strutturali ai sensi della L.1086/1971 e del certificato di idoneità sismica presso gli uffici del Genio Civile.*

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) *Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo del 10/12/2002 rep.n.52998 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro ed iscritta ad Agrigento il 12/12/2002 ai n.2100/23115 a favore della INTESABCI S.P.A. e contro gli esecutati _____ e _____ per il montante ipotecario di €220.00,00, che grava su tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

2) *Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T.- servizio riscossione tributi- in data 26/02/2004 rep.n.13454, ed iscritta ad Agrigento il 09/03/2004 ai n.865/5487 a favore del Montepaschi SE.RI.T. e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76a che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

3) *Ipoteca legale emessa dal Montepaschi SE.RI.T. Sicilia spa in data 25/03/2005 rep.n.835, ed iscritta ad Agrigento il 09/06/2005 ai n.3164/13427 a favore del Montepaschi SE.RI.T.spa e contro _____ per il montante ipotecario di €40.584,76 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

4) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 30/01/2007 rep.n.454, ed iscritta ad Agrigento il 14/06/2007 ai n.4375/16385 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____, per il montante ipotecario di €54.052,40 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

5) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 09/06/2008 rep.n.39788, ed iscritta ad Agrigento il 03/07/2008 ai n.2865/16461 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €250.105,68 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

6) *Ipoteca legale emessa dalla SE.RI.T. Sicilia spa in data 15/05/2009 rep.n.43925, ed iscritta ad Agrigento il 15/06/2009 ai n.1920/15322 a favore della SE.RI.T. Sicilia spa e contro _____ per il montante ipotecario di €94.332,78 che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.*

4.2.2 Pignoramenti:

7) Atto di pignoramento immobiliare del 10/08/2013 rep.250 trascritto ad Agrigento il 09/9/2013 ai nn.13652/16523 a favore della Compagnia italiana di Previdenza e Assicurazione e Riassicurazioni con sede in Milano e contro [redacted] che grava su 1/2 di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

8) Atto di pignoramento immobiliare del 12/07/2013 rep.3553 trascritto ad Agrigento il 15/10/2013 ai nn.15251/18452 a favore dell'Italfondario spa con sede a Roma e contro [redacted] grava su 1/2 ciascuno di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona B del Comune di Ravanusa, zona di espansione già territorio di Campobello di Licata.

La superficie coperta in oggetto è stata realizzata abusivamente così come l'intero edificio. La domanda di condono edilizio è stata presentata non dai proprietari ma dalla signora [redacted] i sensi della L.47/85 con prot. n.5704 del 31/03/1987, modello A per opere ad uso residenziale qui in allegato, unico per l'intero quinto piano.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune la quale risulta provvista degli elaborati tecnici per l'intero edificio. Poiché tale progetto, depositato presso l'ufficio tecnico, è unico per tutto l'edificio, se ne allegnerà copia esclusivamente al lotto n°1 a cui si farà riferimento per tutti i lotti della presente perizia.

Nella relazione tecnica allegata al progetto depositato, si evince che la previsione di progetto per gli immobili ai piani quarto e quinto è della stessa tipologia distributiva dei piani sottostanti, cioè la divisione dell'intera superficie in n°3 appartamenti come da pianta tipo allegata e come da prospetto di calcolo delle superfici allegato alla relazione tecnica.

Da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria relativa all'intero fabbricato, l'importo degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e conguaglio dell'oblazione più gli interessi al 31/12/2014 ammonta a un totale di circa €455.779 nonché l'importo forfettario di € 15.000 per il deposito dei calcoli e del certificato di idoneità sismica. Ripartendo tali somme per ciascuna unità immobiliare di cui il fabbricato è costituito, risulta che per l'unità in oggetto l'importo da versare è pari a circa €79.876 per l'intero piano. Si sottolinea come suddetto che la concessione viene rilasciata unica per il quinto piano come da istanza di sanatoria presentata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I signori [redacted] per la piena proprietà di 1/2 ciascuno del magazzino al piano terra per averlo acquistato unitamente all'intero fabbricato con atto di compravendita rogato l'11/11/2002 dal notaio Antonina Ferraro repertorio n. 52737, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 15/11/2002 ai nn. 18423/20962 da potere di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari

I signori [redacted] coniugi in comunione legale dei beni acquistavano con atto di compravendita rogato il 09/12/1981 dal notaio Antonino Pusateri repertorio n. 3834, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/12/1981 ai nn. 19332/21497 da potere dei signori [redacted]

Descrizione della superficie coperta al quinto piano di cui al punto A

L'unità immobiliare al quinto piano ha un'altezza utile interna di ml.3,00. E' al grezzo priva sia di tramezzatura interna che diOMPagnamento perimetrale e di qualsiasi rifinitura sia nel soffitto che al piano di calpestio. Risulta delimitata perimetralmente dai balconi contornati da parapetti in cemento armato su cui confluiscono della falde spioventi che si dipartano collegano dalle travi perimetrali della copertura a terrazzo.

La superficie si estende per mq. 464 oltre mq 95,30 dei balconi.

Superficie utile mq 460,48

Superficie lorda mq 463,84

Superficie utile non residenziale mq 95,30

Totale superficie commerciale mq463,84+mq 95,30x0,50= mq 511

Caratteristiche descrittive della superficie coperta al quinto piano

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna</i>	Inesistente
<i>Pareti esterne</i>	Falde spioventi a solaio in travetti in c.a. e laterizi
<i>Pareti interne</i>	Inesistenti
<i>Intonaco esterno</i>	Inesistente
<i>Infissi interni</i>	Inesistente
<i>Infissi esterni</i>	Inesistente
<i>Impianto termico</i>	Inesistente
<i>Impianto elettrico</i>	Inesistente
<i>Impianto idrico</i>	Inesistente
<i>Vano Scala condominiale</i>	<i>materiale:</i> struttura in c.a., rivestita in marmo soltanto androne fino al primo piano, per i rimanenti piani risulta al grezzo priva di alcuna rifinitura
<i>Ascensore</i>	Esistente soltanto il vano ascensore a partire dal primo fino al quinto piano, privo di alcuna rifinitura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Ravanusa.

8.3. Valutazioni delle superfici

Per quanto su esposto l'immobile è costituito da una superficie coperta destinata alla realizzazione di n°3 appartamenti come da progetto di sanatoria depositato presso l'ufficio tecnico comunale, secondo le tre tipologie di appartamento A,B e C previste per i piani 1°,2°,3°,4° e 5°. Dunque al fine di una giusta stima della superficie in oggetto si terrà in considerazione, in proiezione futura, la somma dei valori già attribuita agli appartamenti che costituiscono i tre lotti di ciascuno dei piani sottostanti e che ammonta ad € 338.000,00, alla quale verranno applicate le riduzioni, quali spese per la realizzazione effettiva degli appartamenti per i quali la stessa superficie è destinata, e secondo le quantità calcolate nei computi metrici di massima allegati alla presente perizia. Gli importi delle suddette riduzioni sono i seguenti:

€ 16.421,00 per esecuzione della muratura di tompagnamento e tramezzatura interna;

€140.525,00 per esecuzione delle opere di rifinitura interna ;

€ 10.140,00 per la mancata rifinitura del prospetto del fabbricato;

€ 5.070,00 per le opere di collocazione impianto ascensore.

Il valore ottenuto pari ad € 165.844,00 sarà il valore di mercato della superficie in oggetto, valore che, comparato con i prezzi sul mercato di immobili simili oscillanti attualmente tra €300 e € 350 al mq, risulta confermato.

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. superficie coperta al 5° piano per n°3 appartamenti	mq 511	€ 165.844,00	€ 165.844,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri per condono edilizio € 79.876,00

Riduzione dell'1,5% per piano sottotetto € 2.488,00

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

n.6 ipoteche legali 6 x € 200,00= € 1200,00

pignoramenti 2 x € 262,00= € 524,00

3 subalterni x € 1.724,00 € 5.172,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 78.308,00

Agrigento li 05 gennaio 2015

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio