
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.c.p.a.

N. Gen. Rep. 44/2011

Giudice Dr. **SPANO' Domenica Maria**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO
iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848

Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167
Telefono: 092224215
Cellulare:3386380480
Fax: 092224215
e-mail: palumbostudioimmobiliare@gmail.com

**Beni in Licata -Ag- Via Salato n. 25
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento piano secondo – sito in comune di Licata -Ag- , Via Salato n. 25.

Composto da tre camere, oltre, ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, bagno, ripostiglio.

L'appartamento confina con la Via Salato, con stadio comunale Dino Liotta, soprastante ad appartamento proprietà *Omissis* e *Omissis* e sottostante ad appartamento proprietà *Omissis* e *Omissis*

Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 133,00¹.

APE Classe Energetica "G" – Prestazione Energetica Globale 89,3 kWh/m²*anno

Identificati in catasto:

- intestata a *Omissis*- e *Omissis*, foglio 121 mappale 179 subalterno 4, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano 2°, - rendita: 255,65.

Coerenze: L'immobile così come riportato in Catasto coincide esattamente con il bene in argomento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla famiglia degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di Mutuo a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO** – ai rogiti del Notaio *Omissis* di Licata del 15.06.1999 (Rep- 50431) atto trascritto ad Agrigento in data 18/06/99 ai nn. 10266/952.

Montante € 100.000,00 – Sorte € 50.000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO del 14.02.2011**- con atto trascritto ad Agrigento in data 02/03/2011 ai nn. 4704/3587 contro *Omissis* e *Omissis*.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Conforme*.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 100,00 circa**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **nessuna**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Cause in corso: nessuna causa in corso, così per come dichiarato dal Sig. *Omissis* nel
corso del sopralluogo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto alla parte
esecutata, *Omissis* e *Omissis*, a mezzo di atto di vendita del 30 dicembre
1996 ai rogiti del Notaio *Omissis* di Licata, repertorio n. 661, trascritto ad
Agrigento il 29.01.1997, ai nn. 1920/1723, da potere di *Omissis* nato a
xxx e *Omissis* nata a xxxxx

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Licata in data
25/10/95- n. 117/s, trascritta ad Agrigento il 02.11.1995 ai nn.17752/19874.

Descrizione appartamento al piano secondo di cui al punto A

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento piano secondo
– sito in comune di Licata -Ag- , Via Salato n. 25.
Composto da tre camere, oltre, ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, bagno, ripostiglio.
L'appartamento confina con la Via Salato, con stadio comunale Dino Liotta, soprastante
ad appartamento proprietà *Omissis* e *Omissis* e sottostante ad appartamento proprietà
Omissis e *Omissis*
Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 133,00².
APE Classe Energetica "G" – Prestazione Energetica Globale 89,3 kWh/m²*anno
Identificati in catasto:
- intestata a *Omissis* e *Omissis* , foglio 121 mappale 179 subalterno 4, categoria
A/3, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano 2°, - rendita: 255,65.
Coerenze: L'immobile così come riportato in Catasto coincide esattamente con il
bene in argomento.

L'edificio è stato costruito nel 1976.

Costituito da 4 piani complessivi, 4 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 circa.

Caratteristiche descrittive:

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: ottime.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: tetto a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: laminati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: servizi, materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: ottime.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico – Comparativa

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Licata, Conoscenza del Territorio.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento con vano di pertinenza al piano terra	133,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 12.000,00

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

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 68.000,00**

Agrigento,

il perito
Geom. Pasquale PALUMBO