



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

(Lotti n.2)

R.G.Es. 83/2021

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. Matteo De Nes

UDIENZA: 26/09/2023

ESPERTO STIMATORE

ARCH: FILIPPA.CIMINO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Cimino'.

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI STIMA

NRGE 83/2021

(Lotti n.2)

Creditore: Banca Sella S.P.A., sede Biella

Debitore:

-0-

1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Filippa Cimino, con studio ad Agrigento in Viale della Vittoria n.217, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Agrigento al n. 677, riceveva nomina del 31/10/2022 di esperto stimatore dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n.83/2021.

Successivamente la scrivente prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (ex art. 569, comma 1°, c.p.c.) e, dopo il giuramento prestato, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

In particolare l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione conferiva il seguente incarico:

Esaminata ogni documentazione allegata e la relativa regolarità, il sottoscritto Esperto stimatore comunicava alle parti, congiuntamente al curatore Dott.ssa Domenica Zagari, con indirizzo via Antonio Segni n.28 in Licata, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16/12/2022 alle ore 15,30 sui luoghi ovvero presso:

- **appartamento sito in Comune di Licata via A. Segni n.28, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 108, mappale 1437, sub 24, piano quarto, categoria A/3, vani 7;**
- **magazzino sito in Comune di Licata via A. Segni distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 108, mappale 1437, sub 16, piano terra, categoria C/6, mq.16.**

Alle operazioni di sopralluogo interveniva la _____ in qualità di proprietaria ed eseguita nonché il curatore Dott.ssa Domenica Zagari ed alla presenza delle parti, la scrivente, ha potuto

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Oggi, ultimata ogni indagine ed analizzati i dati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate, ecc., la scrivente rassegna all'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Agrigento sezione Esecuzioni Immobiliari la presente relazione.

2. Controlli preliminari

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In riferimento al controllo preliminare effettuato dalla scrivente e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la sottoscritta ha depositato telematicamente il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione principale è risultata essere completa ma mancante dell'estratto catastale attuale e dell'estratto catastale storico.

3. Atto introduttivo

Procedura esecutiva promossa dalla Banca Sella S.P.A. sede Biella, piazza Gaudenzio Sella n.1, codice fiscale e Partita Iva 02224410023 contro i Sig.ri

_____ e residente in Licata,

_____ e residente in Licata Via Segni n.28, quali debitori mutuatario e datori d'ipoteca.

Verbale di Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Agrigento e trascritto il 25/08/2021 – Reg. Particolare 13050 Reg. Generale 151604.

Il suddetto verbale di pignoramento immobili, così come si evince dall'allegata nota di trascrizione, grava sui seguenti immobili :

- Appartamento sito a Licata (Ag) via A. Segni n.28 censito in catasto fabbricati Comune di Licata al foglio 108 part.1437 sub 24 piano 4 per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni;
- Magazzino sito a Licata (Ag) via A. Segni censito in catasto fabbricati comune di Licata al foglio 108 part.1437 sub 16 piano terra per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni.

Inoltre sugli immobili oggetto di procedura gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare:

1. Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 08/11/2016 ai nn.18490/1397, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vitale Nicolò di Canicattì (Ag) del 07/11/2016 numero di repertorio 105314/8046, importo totale € 130.000,00 – importo capitale €

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



65.000,00 durata anni 20, a favore Banca Sella S.P.A. sede Biella, codice fiscale 02224410023, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro il Sig.

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, e Sig.ra

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, gravante sull'unità immobiliare sita a Licata (Ag) via A. Segni n.28 piano 4 e box sito a Licata (Ag) via A. Segni piano terra.

4. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Lotto n.1:

Appartamento sito in Licata (Ag) Via A. Segni n.28, traversa via Gela, piena proprietà in comunione legale dei beni, della Sig.ra e del Sig.

, situato al quarto piano senza ascensore di un fabbricato, censito al catasto fabbricati del Comune di Licata (AG) al foglio 108 particella 1437 sub 24, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale mq.140 totale escluse aree scoperte mq.129, Rendita 379,60.

Valore dell'appartamento al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova **€ 58.650,00 (cinquantottomilaseicentocinquantaeuro).**

Lotto n.2:

Box/Magazzino sito in Licata (Ag) via A. Segni, traversa via Gela, piena proprietà in comunione legale dei beni, della Sig.ra e del Sig.

situato al piano terra di un fabbricato, censito al catasto fabbricati del Comune di Licata (AG) al foglio 108 particella 1437 sub 16, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale mq.16, Rendita € 71,06.

Valore del box/ magazzino al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova **€ 8.160,00 (ottomilacentosessantaeuro).**

NOTE:

Si precisa che l'appartamento ed il box/magazzino fanno parte di un edificio realizzato in conformità alla C.E. n.89 rilasciata dal Comune di Licata in data 02/12/1987 (pratica edilizia n.120/87) e successiva C.E. in

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



variante n.58 del 14/07/1988 (pratica edilizia n.99/88) con autorizzazione di abitabilità del 27/06/1989, così come risulta dall'atto di compravendita trascritto ai nn. 18489/16052 in data 08 novembre 2016, atto notarile pubblico per Notaio Vitale di Canicattì (Ag) del 07 novembre 2016, numero di repertorio 105313/8045 a favore di

contro

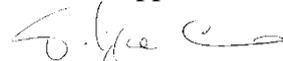
Le suddette pratiche, al fine di attestare la conformità urbanistica, non sono state visionate dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Licata in quanto non reperibili (nota del 06/06/2023 inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Licata). Di conseguenza non è possibile attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto del magazzino/box con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Licata.

Sono allegati:

- n. 2 fascicoli;
- n. 23 fotografie;
- n. 2 visure ipotecarie elenco sintesi delle formalità
- n. 1 visura storica catastale foglio 108 part. 1437 sub 24,
- n. 1 visura storica catastale foglio 108 part. 1437 sub 16;
- n. 1 copia atto compravendita Notaio Vitale di Canicattì (Ag) del 07 novembre 2016, numero di repertorio 105313/8045;
- n. 1 nota di risposta del 06/06/2023 inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Licata;
- n. 1 planimetria catastale appartamento;
- n. 1 planimetria catastale del box/magazzino.

Assolto l'incarico ricevuto dalla S.V.Ill.ma, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto Stimatore
Arch. Filippa Cimino



Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



LOTTO N.1

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Appartamento posto al quarto piano di un fabbricato sito in Licata (Ag), via A. Segni n.28

piena proprietà di:

_____ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

_____ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

appartamento sito in Licata (Agrigento) via A. Segni n.28, traversa via Gela; censito in catasto fabbricati del Comune di Licata al foglio 108-particella 1437-sub 24-zona cens.1-categoria A/3-classe 4-consistenza 7vani-superficie catastale totale 140 mq totale escluse aree scoperte 129 mq-rendita € 379,60-indirizzo via Gela piano 4.

Proveniente da:

- atto di compravendita trascritto ai nn. 18489/16052 in data 08 novembre 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vitale di Canicattì (Ag) del 07 novembre 2016, numero di repertorio 105313/8045 a favore di _____ contro _____

A sua volta proveniente da:

- atto di compravendita trascritto ai nn. 11402/10023 in data 06/06/2003 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Comparato Angelo di Licata (Ag) del 30/05/2003, numero di repertorio 74718 a favore di _____ contro _____

Appartamento sito in Licata (Ag) via A. Segni n.28 posto al quarto ed ultimo piano senza ascensore di un fabbricato di n.5 elevazioni fuori terra compreso il piano terra destinato a box/magazzini. E' composto da tre vani, un bagno, una cucina abitabile, un ripostiglio, due balconi ed un terrazzo. Risulta abbastanza rifinito in ogni sua parte come mostra l'allegata documentazione fotografica.

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di circa mt.3,00 ed è dotata di tutti i servizi necessari.

E' dotata dell'impianto idrico, elettrico, fognario, di riscaldamento ed anche di condizionamento.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento di mq. 140 circa, piena proprietà di _____ per la quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni in Licata (Agrigento) via A. Segni con accesso condominiale dal civico 28; censito in catasto fabbricati del Comune di Licata intestato a _____ nato ad _____ (e) _____ al foglio 108-particella 1437-sub24-zona cens.1-categoria A/3-classe 4-consistenza 7 vani-superficie catastale totale 140 mq totale

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



escluse aree scoperte 129 mq-rendita € 379,60-indirizzo via Gela piano 4, posto al quarto piano senza ascensore di un fabbricato abbastanza rifinito, in una zona popolare del Comune di Licata. Il fabbricato, dove è allocato l'appartamento, confina con la via A. Segni, il vano scala, il cortile interno ed altro palazzo. L'unità immobiliare prospetta su via A. Segni e su cortile interno, pertanto finestra, balconi e terrazzo si aprono su due lati dell'appartamento il quale risulta abbastanza soleggiato. L'intero fabbricato si presenta in ottime condizioni ed è munito di citofono perfettamente funzionante.

Il condominio è sprovvisto di tabelle millesimali e i condomini in accordo tra loro hanno deciso di contribuire in parti uguali al pagamento della pulizia, fornitura di energia elettrica e altre spese di piccola entità; pertanto le spese condominiali relativi all'appartamento risultano di circa € 45,00 ogni bimestre.

Stato conservativo: l'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione, gli infissi esterni sono con serrande in plastica in ottime condizioni e le rifiniture interne risultano ottime e pregevoli. Inoltre risulta presente l'impianto elettrico, idrico, fognario e l'impianto di riscaldamento e climatizzazione autonomo, classe energetica E, come risulta dalla Certificazione Energetica allegata all'atto di compravendita trascritto ai nn. 18489/16052 in data 08 novembre 2016.

La zona periferica è fornita di servizi pubblici quali la rete elettrica, la rete idrica, la rete fognaria, ecc.

A circa 2 Km troviamo lo svincolo che immette sulla Strada Statale S.S.115. Nelle immediate vicinanze troviamo negozi al dettaglio, farmacia, supermercati, ecc.. Le strutture murarie dei fabbricati limitrofi sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento distinto in catasto fabbricati del Comune di Licata intestato a

..... e al foglio 108-particella 1437-sub24-zona cens.1-categoria A/3-classe 4-consistenza 7vani-superficie catastale totale 140 mq totale escluse aree scoperte 129 mq-rendita € 379,60, **si appartiene ai signori** **in piena proprietà** per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita dell'08/11/2016 in Notaio Nicolò Vitale di Canicattì rep. 105313 raccolta n.8045 trascritto il trascritto ai nn. 18489/16052 in data 08 novembre 2016 dalla signora

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: **NESSUNO**

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

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2016 - Registro Particolare 1397 Registro Generale 18490 Pubblico ufficiale VITALE NICOLO' Repertorio 105314/8046 del 07/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in LICATA (AG).

PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/08/2021 - Registro Particolare 13050 Registro Generale 15164 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 1389 del 26/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LICATA (AG).

1. DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CL	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
	108	1437	24	1	A/3	4	7 vani	Totale 140 mq Totale escluse aree scoperte 129 mq	€ 379,60
INDIRIZZO				VIA GELA piano:4					
INTESTATI									
1							Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con _____		
2							Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con _____		

CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CATASTALE

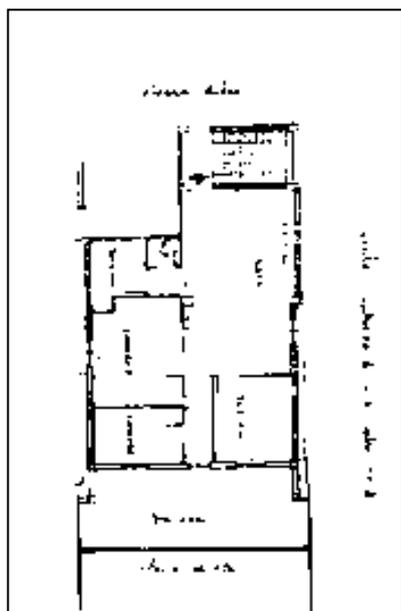
Sono state riscontrate difformità catastali nella diversa distribuzione spazi interni dell'appartamento oggetto della presente procedura, poiché è stata ampliata una camera da letto.

Inoltre l'appartamento fa parte di un edificio realizzato in conformità alla C.E. n.89 rilasciata dal Comune di Licata in data 02/12/1987 (pratica edilizia n.120/87) e successiva C.E. in variante n.58 del 14/07/1988 (pratica edilizia n.99/88) con autorizzazione di abitabilità del 27/06/1989 (come risulta dall'atto di compravendita trascritto ai nn. 18489/16052 in data 08 novembre 2016, atto notarile pubblico per Notaio Vitale di Canicattì (Ag) del 07 novembre 2016, numero di repertorio 105313/8045 a favore di

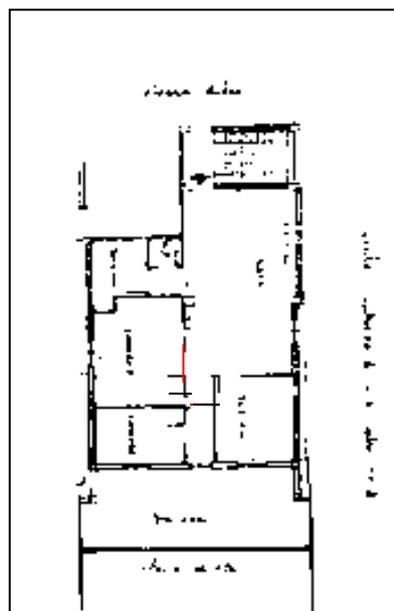
_____ i contro

Le suddette pratiche, al fine di attestare la conformità urbanistica, non sono state visionate dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Licata in quanto non reperibili (nota del 06/06/2023 inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Licata). Di conseguenza non è possibile attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento con i titoli edilizi abitativi rilasciati dal Comune di Licata.

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



Planimetria catastale



Stato di fatto

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO

Dalle visure e dalle ricerche effettuate non risulta che l'appartamento sia gravato da servitù, né che sia soggetto a censo, livello o usi civici.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Sig.ri attuali proprietari in regime di comunione dei beni dell'appartamento sito nel comune di Licata (Ag) via A. Segni n.28, censito al catasto fabbricati del Comune di Licata al foglio 108-particella 1437-sub24-zona cens.1-categoria A/3-classe 4-consistenza 7vani-superficie catastale totale 140 mq totale escluse aree scoperte 129 mq-rendita € 379,60 per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita dell'08/11/2016 in Notaio Nicolò Vitale di Canicattì rep. 105313 raccolta n.8045 trascritto il trascritto ai nn. 18489/16052 in data 08 novembre 2016 dalla signora]

PRECEDENTI PROPRIETARI:

proprietaria fino al 07/11/2016.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Valutazione del LOTTO N.1: **Appartamento posto al quarto piano senza ascensore di un fabbricato sito in Licata (Agrigento) via A. Segni n.28, traversa via Gela, piena proprietà di** _____ ;

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



per la quota in regime di comunione dei beni; censito in catasto fabbricati del Comune di Licata al foglio 108-particella 1437-sub24-zona cens.1-categoria A/3-classe 4-consistenza 7vani-superficie catastale totale 140 mq totale escluse aree scoperte 129 mq-rendita € 379,60.

Il valore commerciale del bene come sopra individuato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento posto al primo piano di un fabbricato, oggetti della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si conosce il valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte presso il Catasto di Agrigento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, l'Ufficio Tecnico del Comune di Licata, l'Osservatorio del mercato immobiliare di Licata gestito dall'Agenzia del Territorio e mediatori locali; caratteristiche della zona e facilità di raggiungimento; stato di manutenzione, finitura, conservazione e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si evidenzia che i prezzi di mercato sono notevolmente diminuiti e che in detta zona, nonostante i servizi, risultano pochissime le richieste di mercato. Pertanto il valore di mercato dell'appartamento in questione è stato determinato prendendo in considerazione:

- le valutazioni di mercato nella zona e degli immobili simili determinando una fascia di valori oscillanti per l'appartamento da un minimo di € 450,00 ad un massimo di € 700,00 per metro quadrato di superficie convenzionale;
- di trovarsi al quarto ed ultimo piano senza ascensore di un fabbricato di cinque piani fuori terra;
- di essere dotato di un solo bagno;
- di essere rifinito in ogni sua parte;
- di essere dotato di impianti autonomi.

Da quanto sopra consegue:

<i>Identificativo lotto</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
Appartamento Licata via A. Segni n.28	Mq. 140	€ 500,00	€ 70.000,00	1000/1000	€ 70.000,00
Valore lordo di stima					€ 70.000,00

VALORE LORDO DI STIMA TOTALE LOTTO 1 € 70.000,00

A dedurre:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



rimborso spese insolte nel biennio anteriore alla vendita	- € 10.500,00
• Spese condominiali	- € 350,00
• Pratica per regolarità catastale	- € 500,00
• <u>TOTALE</u>	<u>€ 58.650,00</u>

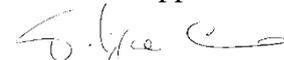
Prezzo a base d'asta del LOTTO 1:

Valore appartamento al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova
€ 58.650,00

In definitiva il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare e precisamente dell'appartamento risulta pari a €58.650,00 (cinquantottomilaseicentocinquantaeuro).

L'Esperto Stimatore

Arch. Filippa Cimino



Arch. FILIPPA CIMINO
 Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
 cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
 Pec: filippacimino@archiworldpec.it



LOTTO N.2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- **Box/magazzino sito in Licata (Ag), via A. Segni (ingresso dalla corte interna)**

piena proprietà di:

- per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

- per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Box/magazzino sito in Licata (Agrigento) via A. Segni, traversa via Gela; censito in catasto fabbricati del Comune di Licata al foglio 108-particella 1437-sub 16-zona cens.1-categoria C/6-classe 1-consistenza 16 mq-superficie catastale totale 16 mq-rendita € 71,06-indirizzo via Gela piano T.

Proveniente da:

- atto di compravendita trascritto ai nn. 18489/16052 in data 08 novembre 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vitale di Canicattì (Ag) del 07 novembre 2016, numero di repertorio 105313/8045 a favore di _____ contro _____

A sua volta proveniente da atto di compravendita trascritto ai nn. 11402/10023 in data 06/06/2003 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Comparato Angelo di Licata (Ag) del 30/05/2003, numero di repertorio 74718 a favore di _____ contro _____

Il magazzino ad uso deposito e/o posto macchina, sito in Licata (Ag) via A. Segni, con accesso autonomo dal cortile interno, è costituito da un vano di circa mq.16.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il magazzino, di circa mq.16, è rifinito e si trova al piano terra di un fabbricato di n. 5 elevazioni fuori terra, con accesso dal cortile interno del palazzo, in zona periferica e poco distanti sorgono negozi al dettaglio, farmacia, supermercati, ecc.

Stato conservativo: il magazzino si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche costruttive prevalenti: il fabbricato presenta rifiniture di tipo abitazione popolare.

Inoltre non sono previste quote condominiali per il box/magazzino.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il magazzino distinto in catasto fabbricati del Comune di Licata intestato a _____
_____ al foglio 108-particella 1437-sub16-zona
cens.1-categoria C/6-consistenza 16 mq-superficie catastale totale 16 mq-rendita € 71,06, **si appartiene ai**

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



signori

in piena proprietà per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita dell'08/11/2016 in Notaio Nicolò Vitale di Canicattì rep. 105313 raccolta n.8045 trascritto il trascritto ai nn. 18489/16052 in data 08 novembre 2016 dalla signora

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: NESSUNO

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

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2016 - Registro Particolare 1397 Registro Generale 18490 Pubblico ufficiale VITALE NICOLO' Repertorio 105314/8046 del 07/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in LICATA (AG).

PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/08/2021 - Registro Particolare 13050 Registro Generale 15164 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 1389 del 26/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LICATA (AG).

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CL	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
	108	1437	16	1	C/6		16 mq	16 mq	€ 71,06
INDIRIZZO				Via Gela PIANO: T					

INTESTATI

1				Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con					
2				Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con					

CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CATASTALE

Non sono state riscontrate difformità catastali nel magazzino oggetto della presente procedura.

Inoltre il magazzino fa parte di un edificio realizzato in conformità alla C.E. n.89 rilasciata dal Comune di Licata in data 02/12/1987 (pratica edilizia n.120/87) e successiva C.E. in variante n.58 del 14/07/1988 (pratica edilizia n.99/88) con autorizzazione di abitabilità del 27/06/1989 (come risulta dall'atto di compravendita trascritto ai nn. 18489/16052 in data 08 novembre 2016, atto notarile pubblico per Notaio

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



Vitale di Canicattì (Ag) del 07 novembre 2016, numero di repertorio 105313/8045 a favore di]
] contro]

Le suddette pratiche, al fine di attestare la conformità urbanistica, non sono state visionate dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Licata in quanto non reperibili (nota del 06/06/2023 inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Licata). Di conseguenza non è possibile attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto del magazzino/box con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Licata.

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO

Dalle visure e dalle ricerche effettuate non risulta che il magazzino/box sia gravato da servitù, né che sia soggetto a censo, livello o usi civici.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Sig.ri : attuali proprietari in regime di comunione dei beni del magazzino/box sito nel comune di Licata (Ag) via A. al foglio 108-particella 1437-sub16-zona cens.1-categoria C/6-consistenza 16 mq-superficie catastale totale 16 mq-rendita € 71,06.

per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita dell'08/11/2016 in Notaio Nicolò Vitale di Canicattì rep. 105313 raccolta n.8045 trascritto il trascritto ai nn. 18489/16052 in data 08 novembre 2016 dalla signora

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- proprietaria fino al 07/11/2016.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Valutazione del LOTTO N.2: magazzino/box sito in Licata (Agrigento) via A. Segni, traversa via Gela, piena proprietà di] per la quota in regime di comunione dei beni; censito in catasto fabbricati del Comune di Licata al foglio 108-particella 1437-sub16-zona cens.1-categoria C/6-consistenza 16 mq-superficie catastale totale 16 mq-rendita € 71,06.

Il valore commerciale del bene come sopra individuato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del magazzino posto al piano terra di un fabbricato con accesso da un cortile interno, oggetti della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si conosce il valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte presso il Catasto di Agrigento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, l'Ufficio Tecnico del Comune di Licata,

Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it



l'Osservatorio del mercato immobiliare di Licata gestito dall'Agenzia del Territorio e mediatori locali; caratteristiche della zona e facilità di raggiungimento; stato di manutenzione, finitura, conservazione e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si evidenzia che in detta zona, nonostante i servizi, risultano alte le richieste di mercato dei magazzini ad uso deposito o posto auto. Pertanto il valore di mercato del magazzino/box in questione è stato determinato prendendo in considerazione:

- le valutazioni di mercato nella zona e degli immobili similari determinando una fascia di valori oscillanti per l'appartamento da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 700,00 per metro quadrato di superficie convenzionale;

<i>Identificativo lotto</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
Magazzino/box	Mq. 16	€ 600,00	€ 9.600,00	1/1	€ 9.600,00
Valore lordo di stima					€ 9.600,00

VALORE LORDO DI STIMA TOTALE LOTTO 2 **€ 9.600,00**

A dedurre:

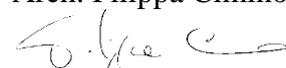
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso spese insolute nel biennio anteriore alla vendita - € 1.440,00
- **TOTALE** **€ 8.160,00**

Prezzo a base d'asta del LOTTO 2:

Valore del magazzino/box al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova
€ 8.160,00

In definitiva il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare e precisamente della villa risulta pari a € 8.160,00 (ottomilacentosessantaeuro).

L'Esperto Stimatore
Arch. Filippa Cimino



Arch. FILIPPA CIMINO
Viale della Vittoria 217 – 92100 AGRIGENTO
cell. 3397142929 e-mail gn2012@libero.it
Pec: filippacimino@archiworldpec.it

