

Copia

6-2-15
Spanò

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Banca Sella S.P.A.
contro

Sede legale: in Biella, Piazza Gaudenzio Sella n.1

N. Gen. Rep. **000245/13**

Giudice Dr. **Domenica Spanò**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CRCNLR72H64A089M

con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7
telefono: 092223829
cellulare: 3208481622
fax: 092223829
email: pippocaraccioli@alice.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Depositato il 30-12-14
Il Cancelliere
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Rosaria Silvana SIRCHIA

**Beni in Naro (Agrigento) via Vittorio Veneto,285
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Naro (Agrigento) via Vittorio Veneto,285.

Composto da un'appartamento posto al primo piano, facente parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, di cui il P.T. destinato in parte a garage ed in parte ad attività commerciale, il 1° ed il 2° piano a civile abitazione, della superficie coperta di mq. 259,50, suddivisi in sei locali adibiti a camere da letto sul lato Nord-Ovest, rispettivamente di mq. 32,38, mq 20,25, e di mq. 24,00, un salone di mq. 50,25, una cucina con angolo cottura posta sul lato Sud-Est di mq.27,35 con l'angolo cottura di mq. 3,88, un salotto accanto alla cucina -soggiorno di mq. 25,86, due Wc. sul lato Nord-Ovest di mq. 5,48 e l'altro di mq. 4,20, più due ripostigli uno di mq. 1,77 posto fra i due bagni, e l'altro di mq. 3,50.

L'immobile allo stato attuale si presenta completamente rifinito con pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti traversate con intonaco del tipo civile e rivestite da carta da parati, gli infissi in alluminio anodizzato muniti di saracinesche, tutti gli impianti idrico, elettrico e fognario sono allacciate alla rete pubblica. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **259,5**

Identificato al catasto fabbricati: partita 7396 intestata a _____

foglio 97 mappale 203 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, superficie

catastale 3 vani, composto da vani 3 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 154,12.

Coerenze: con Sud-Est con la Via Vittorio Veneto, con Nord -Est con la via Torino

Note: **E' in corso all'Agenzia del Territorio di Agrigento una variazione circoscrizionale visto che l'immobile si trova nel territorio del Comune di Camastra ma è ancora inserito al Catasto nel territorio del Comune di Naro.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: accanto biblioteca comunale i principali centri limitrofi sono Accanto biblioteca Comunale.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di **BANCA DI PALERMO (OGGI BANCA SELLA)**,

_____ , a firma di Notaio Antonina

Ferraro di Camcatti in data ~~19/12/2003~~ al nn. n.56120/16628

importo ipoteca: Euro 80.000,00

importo capitale: Euro 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Mutuo a favore di Banca Sella S.p.A. sede Biella (BI) contro [redacted] a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 22/10/2013 ai nn. 6042/2013

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **L'immobile si trova nel territorio del Comune di Camastra ma è ancora inserito al Catasto nel territorio del Comune di Naro.**regularizzabili mediante una variazione circoscrizionale in corso all'Agenzia del Territorio di Agrigento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

quota 167/1000

quota 167/1000

quota 666/1000 proprietario dal

16/10/1992 ad oggi in forza di denuncia di successione in data 16/10/1992 ai nn. 1855.1/1994 trascritto a Canicatti in data 30/03/1993 ai nn. volume 154 n.235

6.2 Precedenti proprietari:

quota 500/1000

quota 500/1000 proprietario da data

antercedente il ventennio al 16/10/1992

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia-(in Sanatoria) Conc. n.18/98 intestata a [redacted] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 01/01/1986- n. prot. 3981/86 rilasciata in data 12/08/1998- n. prot. 18/98

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Naro (Agrigento) via Vittorio Veneto,285.

Composto da un'appartamento posto al primo piano, facente parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, di cui il P.T. destinato in parte a garage ed in parte ad attività commerciale, il 1° ed il 2° piano a civile abitazione, della superficie coperta di mq. 259,50, suddivisi in sei locali adibiti a camere da letto sul lato Nord-Ovest, rispettivamente di mq. 32,38, mq. 20,25, e di mq. 24,00, un salone di mq. 50,25, una cucina con angolo cottura posta sul lato Sud-Est di mq.27,35 con l'angolo cottura di mq. 3,88, un salotto accanto alla cucina -soggiorno di mq. 25,86, due Wc. sul lato Nord-Ovest di mq. 5,48 e l'altro di mq. 4,20, più due ripostigli uno di mq. 1,77 posto fra i due bagni, e l'altro di mq. 3,50.

L'immobile allo stato attuale si presenta completamente rifinito con pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti traversate con intonaco del tipo civile e rivestite da carta da parati, gli infissi in alluminio anodizzato muniti di saracinesche, tutti gli impianti idrico, elettrico e fognario sono allacciate alla rete pubblica. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 259,5

Identificato al catasto fabbricati: partita 7396 intestata a
 foglio 97 mappale 203 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, superficie catastale
 3 vani, composto da vani 3 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 154,12.

Coerenze: con Sud-Est con la Via Vittorio Veneto, con Nord -Est con la via Torino

Note: **E' in corso all'Agenzia del Territorio di Agrigento una variazione circoscrizionale visto che l'immobile si trova nel territorio del Comune di Camastra ma è ancora inserito al Catasto nel territorio del Comune di Naro.**

L'unità immobiliare è identificata con il numero 285 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale netta	259,50	1,00	259,50
	Sup. reale netta	259,50		259,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili similari a quello in esame: Euro 600,00/mq.

In ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S) pari a 259,50 mq, determinati a parte, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^\circ \times S = \text{Euro } 600,00/\text{mq} \times 259,50 \text{ mq} = \text{euro}$$

155.700,00

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Camastra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	259,50	€ 600,00	€ 155.700,00
- Valore corpo:			€ 155.700,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 155.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 155.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	259,5	€ 155.700,00	€ 155.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 23.355,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 132.345,00

Relazione lotto 001 creata in data 28/12/2014
Codice documento: E002-13-000245-001

il perito

Ing. Anna Laura Caraccioli

