

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata
promossa da:



contro

N. Gen. Rep. 00010/16

Giudice: **Dr. Maria CULTRERA**



Tecnico incaricato: Arch. Fortunato CATANIA

iscritto all'Albo della provincia di

Agrigento al N.1159

iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N.

C.F. CTNFTN65D12B429M

con studio in Canicatti (Agrigento) Viale della Vittoria, 136

cellulare: 347.6652682

email: arch.catania@gmail.com pec:
fortunato.catania1@archiworldpec



Beni in Racalmuto Via Stazione

Lotto 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Racalmuto, Via Stazione di un
Box auto sito al piano terra di Via Stazione

Identificato al catasto fabbricati: intestata a:

, nat* a *** il **/**/* ,

per la quota di 1000/1000, foglio 45 mappale 508 subalterno 12 categoria C/6, classe 2, consistenza
18 m², posto al piano T rendita: € 44,62

Coerenze: a nord e a ovest con il porticato del palazzo, a sud sulla corte, a est in aderenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto a piano terra di m² 18 circa

Caratteristiche della zona:

Zona C2

Prescrizioni del PRG (Approvato con D.A. n. 85 del 28.3.1980):

È obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli artt. 2,3,4,9 ed esteso
per almeno 5000 m; Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2.00, distanza tra i fabbricati m. 10,00;



Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

altezza max ml 10,50, numero piani fuori terra tre in allineamento ai fabbricati preesistenti lotto minimo mq 6,00

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato 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. di 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

Iscrizioni:

4.2.1. Ipoteca legale del 15.06.2006 ai nn. ***/***, a favore di *** ***.**** ***.**** Rep. ****/**** del 01.06.2006 derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

4.2.2. Ipoteca legale del 03.09.2008 ai nn. *****/****, a favore di *** ***.**** ***.**** Rep. ****/**** del 07.08.2008 derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

4.2.3. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo del 05.02.2015 ai nn. *****/***



Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

4.2.4 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo del 04.03.2015 ai nn. ****/***

4.2.5. **Pignoramenti:** Pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento in data 19/5/2015 ai nn. ****/**** trascritto a Agrigento in data 15/01/2016 ai nn.***/**

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:** Nessuna difformità

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

- *** ***, nat* a *** il **/**/****



Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

6.2 Precedenti proprietari:

Non presenti, il cespite in oggetto è stato assegnato al sig. *** *** dalla Cooperativa Edilizia

7. PRATICHE EDILIZIE:

- ✓ Concessione edilizia n. 79/90 (vedi all. n.7.3)
- ✓ Concessione edilizia n. 11/91 (vedi all. n.7.4)
- ✓ Concessione edilizia n. 149/94 (vedi all. n.7.5)

Destinazione urbanistica:

Zona C2

Prescrizioni del PRG (Approvato con D.A. n. 85 del 28.3.1980):

È obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli artt. 2,3,4,9 ed esteso per almeno 5000 mq; Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2.00, distanza tra i fabbricati m. 10,00, altezza max ml 10,50, numero piani fuori terra tre in allineamento ai fabbricati preesistenti lotto minimo mq 6,00

Destinazione	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Parametro	reale/potenziale		
Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
Sup. reale lorda			

Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



Strutture verticali: materiale: C.A.

Travi: materiale: C.A.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: Saracinesca in ferro

Pareti esterne: materiale: forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: Klinker



Impianti:

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.



Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Stima sintetica-comparativa diretta in base al raffronto (contesto urbano, servizi pubblici e collegamenti offerti dalla zona, potenziali trasformazioni e/o destinazioni, rischi di sfritto o inesigibilità etc) ed intrinseche (consistenza, qualità delle finiture, tipo e qualità degli impianti etc.) del bene in oggetto di stima ed immobili con analoghe caratteristiche, in cui siano noti i valori di mercato. Si assume come parametro il metro quadro commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita zona di Racalmuto

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico del Comune di Racalmuto, Agenzie immobiliari di Racalmuto; O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), dati ISTAT.

8.3. Valutazione corpi**A. Box auto**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Valore corpo	18,00	250,00	4.500,00
Valore accessori			
Valore complessivo intero			4.500,00
Valore complessivo diritto e quota			4.500,00

Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

Riepilogo:

ID	Box auto	Superficie lorda	Valore medio pondrale	Valore diritto e quota
A	Box auto	18	250	4.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

valore corpo	€ 4.500,00
valore complessivo diritto e quota	€ 4.500,00
riduzione del valore del 15%	€ 675,00
riduzione del valore del 1%	€ 45,00
prezzo base d'asta del lotto	€ <u>3.780,00</u>

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

si trova:

€ **3.780,00**Euro *tremilasettecentoottanta/00*

Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

Beni in Racalmuto Via Stazione

Lotto 002



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Racalmuto, Via Stazione di un
Appartamento sito al piano terra di Via Stazione

Identificato al catasto fabbricati: intestata a:

*** ***, nat* a **** il **/**/**** ,

per la quota di 1000/1000, foglio 45 mappale 508 subalterno 24 categoria A/2, classe 7, consistenza
6,5 vani, posto al piano1 rendita: € 386,05

Coerenze: a nord e a ovest con il porticato del palazzo, a sud sulla corte, a est in aderenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al piano primo di m² 95

Caratteristiche della zona:

Zona C2

Prescrizioni del PRG (Approvato con D.A. n. 85 del 28.3.1980):



Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

È obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli artt. 2,3,4,9 ed esteso per almeno 5000 m; Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2.00, distanza tra i fabbricati m. 10,00, altezza max ml 10,50, numero piani fuori terra tre in allineamento ai fabbricati preesistenti lotto minimo mq 6,00

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato 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. di 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:*

4.2.2. **Pignoramenti:** Pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento in data 19/5/2015 ai nn. ****/**** trascritto a Agrigento in data 22/06/2015 ai nn. ****/****

4.2.3. **Altre trascrizioni:** Nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

- *** ****, nat* a **** il **/**/****

6.2 Precedenti proprietari:

Non presenti, il cespite in oggetto è stato assegnato al sig.*** **** dalla Cooperativa Edilizia



Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- ✓ Concessione edilizia n. 79/90 (vedi all. n.7.3)
- ✓ Concessione edilizia n. 11/91 (vedi all. n.7.4)
- ✓ Concessione edilizia n. 149/94 (vedi all. n.7.5)

Destinazione urbanistica:

Zona C2

Prescrizioni del PRG (Approvato con D.A. n. 85 del 28.3.1980):

È obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni degli artt. 2,3,4,9 ed esteso per almeno 5000 m; Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2.00, distanza tra i fabbricati m. 10,00, altezza max ml 10,50, numero piani fuori terra tre in allineamento ai fabbricati preesistenti lotto minimo mq 6,00



Destinazione	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Parametro	reale/potenziale		
Sup. reale lorda	120,00	1	120,00
Sup. reale lorda			



Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



Strutture verticali: materiale: C.A.

Travi: materiale: C.A.

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Scale: tipologia: scala con struttura in C.A., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., 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.

Pareti esterne: materiale: muratura portante, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: parquet in legno(zona notte), Gres (zona giorno) condizione buone

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: infisso blindato, condizioni: discrete



Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: sì.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame,

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.

Telefonico: non presente.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica- comparativa diretta in base al raffronto (contesto urbano, servizi pubblici e collegamenti offerti dalla zona, potenziali trasformazioni e/o destinazioni, rischi di sfitto o inesigibilità etc) ed intrinseche (consistenza, qualità delle finiture, tipo e qualità degli impianti etc.) del bene in oggetto di stima ed immobili con analoghe caratteristiche, in cui siano noti i valori di mercato. Si assume come parametro il metro quadro commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita zona di Racalmuto

Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico del Comune di Racalmuto, Agenzie immobiliari di Racalmuto; O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), dati ISTAT.

8.3. Valutazione corpi**A. Appartamento**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Valore corpo	120	700,00	84.000,00
Valore accessori			
Valore complessivo intero			84.000,00
Valore complessivo diritto e quota			84.000,00

Riepilogo:

ID	Appartamento	Superficie lorda	Valore medio pondrale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	120	700,00	84.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

valore corpo	€ 84.000,00
valore complessivo diritto e quota	€ 84.000,00
riduzione del valore del 15%	12.600,00
riduzione del valore del 1%	€ 840,00
prezzo base d'asta del lotto	€ 70.560,00

Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)

8.5. Prezzo base d'asta del lotto



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

si trova:

€ **70.560.00**


Euro *settantamilacinquecentosessanta/00*

Il perito


Arch. Fortunato Catania



Giudice: Dott.sa Maria Cultrera

C.T.U.: Arch. Fortunato Catania Viale della Vittoria n. 136 Canicattì (AG)