
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000163/09**

Giudice Dr.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:

**Beni in Realmonte (Agrigento)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Realmonte (Agrigento) frazione Punta Grande.

Composto da due vani, cucina oltre servizi al piano seminterrato, due vani e servizi al piano superiore ed infine ulteriori due vani con relativi servizi all'ultimo piano. Il tutto è dotato di terrazza e corte posteriore con accesso diretto dal piano intermedio, e piccolo giardino di pertinenza al piano seminterrato. posto al piano seminterrato, primo e secondo; sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **298,7**

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 1002288 intestata a
foglio 23 mappale 701 subalterno 4-7, categoria A/3, classe 4, composto da vani 6,5, posto al piano T-1, - rendita: €. 352.48.

- fabbricati: partita 1002288 intestata a
foglio 23 mappale 701 subalterno 11, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 51 mq, posto al piano PT, - rendita: €. 94.82.

- fabbricati: partita 1002288 intestata a
foglio 23 mappale 701 subalterno 12, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 32 mq, posto al piano PT, - rendita: €. 59.50.

Corte/giardino - nord: fabbricati: partita 1002288, intestata a
foglio 23, mappale
701, subalterno 4.

Note: "corte esclusiva del sub. 7"

Corte/ingresso - sud: fabbricati: partita 1002288, intestata a
foglio 23, mappale
701, subalterno 2.

Note: catastalmente il sub 2 risulta "bene comune non censibile ai sub. 7, 11 e 12"; di fatto essendo tutti questi subalterni di proprietà esclusiva del medesimo sig. , e risultando tale porzione, alla data odierna, recintata ed univocamente identificata, la corte in oggetto costituisce pertinenza esclusiva dell'intero immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona balneare residenziale di villeggiatura (di pregio) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Porto Empedocle e Realmonte, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Romana.

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:

Giudice Dr.
Perito:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (in corso di cancellazione) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di _____, **contro** _____

, a firma di Notaio _____ in data 13/03/1998 ai nn. 34.823

iscritto a Agrigento in data 14/03/1998 ai nn. 4079/247

importo ipoteca: £. 300.000.000

importo capitale: £. 156.834.348

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da consenso alla iscrizione di ipoteca a favore di _____, **contro** _____, a firma di Notaio _____

in data 08/04/2003 ai nn. 103.645 iscritto a Agrigento in data

08/05/2003 ai nn. 9428/777

importo ipoteca: €. 264.329,96

importo capitale: €. 264.329,96

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 a favore di _____, **contro** _____, con atto

iscritto a Agrigento in data 22/03/2007 ai nn. 7776/1716

importo ipoteca: €. 2.090.781,28

importo capitale: €. 1.045.390,64

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di _____, **contro** _____, con atto

iscritto a Agrigento in data 25/10/2007 ai nn. 28559/6694

importo ipoteca: €. 174.836,62

importo capitale: €. 87.418,31

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di _____, **contro** _____, con atto

iscritto a Agrigento in data 03/07/2008 ai nn. 16365/2769

importo ipoteca: €. 28.025,24

importo capitale: €. 14.012,62

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e succ. modifiche a favore di _____, **contro** _____, con atto

iscritto a Agrigento in data 01/03/2010 ai nn. 4906/790

importo ipoteca: €. 42.369,12

importo capitale: €. 21.184,56

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ contro _____

a firma di Tribunale di Agrigento in data 16/07/2009 ai nn. 1317

trascritto a Agrigento in data 11/08/2009 ai nn. 20795/16450

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:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) aumento di volume mediante l'accorpamento della porzione denominata "volume tecnico non utilizzato";
- b) modifica della sagoma esterna mediante l'arretramento del muro perimetrale;
- c) realizzazione di scala in c.a. e conseguente bucatura del solaio per il collegamento verticale del piano seminterrato con il piano superiore;
- d) variazione del cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato trasformato da garage ad abitazione;
- e) aumento di volume nel lato est mediante accorpamento di area seminterrata, sottostante a proprietà limitrofa.

regolarizzabili mediante opportune autorizzazioni del Comune di Realmonte che, con nota N. 2852 del 30/3/2011, "si riserva di effettuare ulteriori accertamenti e di attivare le procedure previste dalla Legge". In merito all'irregolarità descritta al punto e), "aumento di volume nel lato est ...", dovrà essere regolarizzata mediante ripristino dei luoghi, non risultando ad oggi alcun titolo di proprietà che ne autorizzi l'acquisizione di tale porzione, denominata "lavanderia". L'accesso al ripostiglio, pertanto, che diventerà unico sarà consentito esclusivamente dall'esterno attraverso quello già dal sottoscala.

Eliminazione locali denominati "lavanderia" e ripristino della sagoma originaria mediante chiusura dei due vani porta (quello adiacente la cucina e quello di ingresso al ripostiglio interno) ed apertura muro divisorio tra i due ripostigli, ottenendo così un unico ripostiglio con ingresso esterno dal sottoscala.: € 2.500,00
Oneri totali: € 2.500,00

Riferito limitatamente a: porzione di bene sita al piano seminterrato, identificata catastalmente con i subalterni nn. 11 e 12.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) diversa distribuzione interna della fabbrica;

- 2) cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage (C2) ad abitazione (A3);
- 3) modifica della sagoma esterna al piano seminterrato, pur nel rispetto di quella esistente perchè parzialmente arretrante;

- 4) inlobamento di una porzione, denominata "lavanderia", ricavata nel terrapieno di proprietà limitrofa, di cui non si ha atto di appartenenza.

regolarizzabili mediante procedura Docfa. Occorre precisare, altresì, che in merito all'irregolarità descritta al punto 4, non sarà possibile la regolarizzazione fino a quando non sarà alienata la porzione in oggetto, ovvero fin quando non se ne mostrerà l'appartenenza con relativo titolo di proprietà.

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:**

proprietario dal 02/03/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaro in data 02/03/1998 ai nn. 34771Rep./15180 Racc. registrato a Agrigento in data 19/03/1998 ai nn. 785 trascritto a Agrigento in data 14/03/1998 ai nn. 4077/3704.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 07/85 e successive varianti per lavori di costruzione di una casetta di n. cinque alloggi intestata a . Concessione Edilizia presentata in data 09/10/1984- n. prot. 5809/84 rilasciata in data 17/04/1985- n. prot. 07/85.

Descrizione villetta a schiera laterale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Realmonte (Agrigento) frazione Punta Grande .

Composto da due vani, cucina oltre servizi al piano seminterrato, due vani e servizi al piano superiore ed infine ulteriori due vani con relativi servizi all'ultimo piano. Il tutto è dotato di terrazza e corte posteriore con accesso diretto dal piano intermedio, e piccolo giardino di pertinenza al piano seminterrato. posto al piano seminterrato, primo e secondo; sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **298,7**

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 1002288 intestata a
foglio 23 mappale 701 subalterno 4-7, categoria A/3, classe 4, composto da vani 6,5, posto al piano T-1, - rendita: € 352.48.
- fabbricati: partita 1002288 intestata a
foglio 23 mappale 701 subalterno 11, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 51 mq, posto al piano PT, - rendita: € 94.82.
- fabbricati: partita 1002288 intestata a
foglio 23 mappale 701 subalterno 12, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 32 mq, posto al piano PT, - rendita: € 59.50.

L'edificio è stato costruito nel 1986.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2.55 al piano terra, mt. 2.70 ai piani superiori.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera del 1974

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno comprensivo di vano scala	Sup. reale lorda	54,30	1,00	54,30
pranzo	Sup. reale lorda	22,40	1,00	22,40
cucina	Sup. reale lorda	16,40	1,00	16,40
vano deposito	Sup. reale lorda	12,30	0,80	9,84
bagno P.S.	Sup. reale lorda	5,70	0,80	4,56
corridoio (P.S.)	Sup. reale lorda	3,50	0,70	2,45
ripostiglio sottoscala (esterno)	Sup. reale lorda	7,00	0,50	3,50
vano 2	Sup. reale lorda	35,50	1,00	35,50
cabina armadio	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
bagno (P.T.)	Sup. reale lorda	5,00	0,80	4,00
ripostiglio (P.T.)	Sup. reale lorda	2,00	0,50	1,00
corridoio (P.T.)	Sup. reale lorda	6,00	0,70	4,20
terrazza	Sup. reale lorda	28,50	0,80	22,80
camera 1	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
bagno 1 (I°P.)	Sup. reale lorda	9,10	0,80	7,28
cabina armadio (I°P.)	Sup. reale lorda	9,00	0,80	7,20
disimpegno	Sup. reale lorda	5,50	0,70	3,85
camera 2	Sup. reale lorda	11,50	1,00	11,50
bagno 2 (I°P.)	Sup. reale lorda	6,50	0,80	5,20
balcone sud (I°P.)	Sup. reale lorda	6,40	0,60	3,84
balcone nord (I°P.)	Sup. reale lorda	7,80	0,60	4,68
vano sala	Sup. reale lorda	16,30	0,80	13,04
	Sup. reale lorda	298,70		265,54

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Accessori:

A.1. Corte/giardino nord: fabbricati: partita 1002288, intestata a foglio 23, mappale 701, subalterno 4.

Note: "corte esclusiva del sub. 7" è posto al piano terra, è composto da due superfici contigue ma aventi quota diversa.

Sviluppa una superficie complessiva di 58 mq.

Destinazione urbanistica: corte

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

A.2. Corte/ingresso - sud: fabbricati: partita 1002288, intestata a foglio 23, mappale 701, subalterno 2.

Note: catastalmente il sub 2 risulta "bene comune non censibile ai sub. 7, 11 e 12"; di fatto essendo tutti questi subalterni di proprietà esclusiva del medesimo sig. , e risultando tale porzione, alla data odierna, recintata ed univocamente identificata, la corte in oggetto costituisce pertinenza esclusiva dell'intero immobile.

è posto al piano seminterrato (piano terra dall'ingresso denominato " "), è composto da un'unica corte.

Sviluppa una superficie complessiva di 62,50 mq.

Destinazione urbanistica: corte di pertinenza ai subalterni n. 7, 11 e 12

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

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

Metodo di stima sintetico, assegnando un valore unitario a metro quadrato.

Giudice Dr.
Perito:

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Realmonte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del comune di Realmonte.

8.3. Valutazione corpi**A. villetta a schiera laterale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
soggiorno comprensivo di vano scala	54,30	€ 1.800,00	€ 97.740,00
pranzo	22,40	€ 1.800,00	€ 40.320,00
cucina	16,40	€ 1.800,00	€ 29.520,00
vano deposito	9,84	€ 1.800,00	€ 17.712,00
bagno P.S.	4,56	€ 1.800,00	€ 8.208,00
corridoio (P.S.)	2,45	€ 1.800,00	€ 4.410,00
ripostiglio sottoscala (esterno)	3,50	€ 1.800,00	€ 6.300,00
vano 2	35,50	€ 1.800,00	€ 63.900,00
cabina armadio	13,00	€ 1.800,00	€ 23.400,00
bagno (P.T.)	4,00	€ 1.800,00	€ 7.200,00
ripostiglio (P.T.)	1,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00
corridoio (P.T.)	4,20	€ 1.800,00	€ 7.560,00
terrazza	22,80	€ 1.800,00	€ 41.040,00
camera 1	15,00	€ 1.800,00	€ 27.000,00
bagno 1 (I°P.)	7,28	€ 1.800,00	€ 13.104,00
cabina armadio (I°P.)	7,20	€ 1.800,00	€ 12.960,00
disimpegno	3,85	€ 1.800,00	€ 6.930,00
camera 2	11,50	€ 1.800,00	€ 20.700,00
bagno 2 (I°P.)	5,20	€ 1.800,00	€ 9.360,00
balcone sud (I°P.)	3,84	€ 1.800,00	€ 6.912,00
balcone nord (I°P.)	4,68	€ 1.800,00	€ 8.424,00
vano sala	13,04	€ 1.800,00	€ 23.472,00
	265,54		€ 477.972,00

- Valore corpo:	€ 477.972,00
- Valore accessori:	€ 50.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 527.972,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 527.972,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	villetta a schiera laterale con annesso			
A	corte/giardino - nord, corte/ingresso - sud.	298,7	€ 527.972,00	€ 527.972,00

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

giudiziarìa:	€ 79.195,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

Giudice Dr.
Perito:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

ASTE 
GIUDIZIARIE.it Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 448.776,20

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 446.276,20

ASTE 
GIUDIZIARIE.it
Relazione lotto 001 creata in data 06/04/2011
Codice documento: E002-09-000163-001

il perito
Arch.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.
Perito: