

N. 79/2011 R.G.E.

Contro

G.E.: Dott.ssa Luciana Elisabetta Razete

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Arch. Davide Natale
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1251
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 677
C.F. NTLDVD72R30A089Q

con studio in Agrigento via Esseneto, 51
telefax: 092222616
cellulare: 3393236077
e-mail: arch.davidenatale@alice.it

Heimdall Studio – www.hestudio.it

**Beni in Canicatti' (Agrigento)
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti (Agrigento) frazione Centro Abitato .

posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **195,7**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 69 mappale 974 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, composto da vani 8 vani, - rendita: 599,09.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di _____ contro _____
con atto trascritto a Conservatoria Registri immobiliari Agrigento in data
11/02/2012 ai nn. 3160/2563

Pignoramento a favore di _____ contro _____
con atto trascritto a Conservatoria Registri immobiliari Agrigento in data
23/05/2011 ai nn. 11258/8675

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:

€ 500,00

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì (Agrigento) frazione Centro Abitato.

Trattasi di un appartamento sito al piano primo, e non erroneamente al piano terra come indicato in visura catastale, della consistenza reale di mq 183,50 circa oltre mq 12.20 di superficie scoperta. In buone condizione di uso e manutenzione, fa parte di uno stabile a più elevazioni di cui è parte.

Composto da 5 vani, oltre accessori, si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione, nonostante presenti, ancora evidenti, le finiture tipiche dell'epoca di costruzione, con pavimenti in marmo, infissi in alluminio a giunto aperto, e una distribuzione interna tipologicamente caratterizzata da disimpegno centrale e corridoio, e da ambienti/vani molto ampi.

posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **195,7**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 69 mappale 974 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, composto da vani 8 vani, - rendita: 599,09.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera adeguamento al D. Dir. n. 256 del 15.03.2006 l'immobile è identificato nella zona B e servizi connessi

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Interno residenziale	Sup. reale netta	183,50	1,00	183,50
balconi/terrazze	Sup. reale netta	12,20	0,33	4,03
	Sup. reale netta	195,70		187,53

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico/Comparativo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì, Osservatori Valori Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	195,7	€ 145.322,25	€ 145.322,25

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:

€ 21.798,34

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Perito: Arch. Davide Natale

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

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

Nessuna

€ 123.523,91

IN CIFRA TONDA:

€ 123.525,00