

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE IMMOBILIARE

N. 79/2011 R.G.E.

Contro

G.E.: Dott.ssa Luciana Elisabetta Razete

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

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 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

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

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 69 mappale 974 subalterno 9, categoria C/2, classe 3, composto da vani 96 mq, - rendita: 446,22.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ n 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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lavori edili, regolarmente autorizzati, ma non segnati presso l'Aenzia del Territorio. regolarizzabili mediante accatastamento a seguito delle opere edili autorizzate: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 250,00**

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 **Magazzino** di cui al punto **A**

Perito: Arch. Davide Natale

2 di 4

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

L'immobile appare non correttamente allineato con quanto riportato presso l'Agenzia del Territorio presentando, di fatto, una modificazione planimetrica riguardante esclusivamente la porzione di ingresso al magazzino stesso. Tale modifica, comunque, è stata regolarmente autorizzata dal comune di Canicattì con atto N. 173/2010.

L'immobile è adibito a garage/deposito. Ha una consistenza reale di mq. 95 circa. Di altezza di m.3,93 sotto trave, e m. 4,34 all'intradosso del solaio. In buone condizioni di uso e manutenzione.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 69 mappale 974 subalterno 9, categoria C/2, classe 3, composto da vani 96 mq, - rendita: 446,22.

L'edificio è stato costruito nel 1965.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,93 - 4,34.

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
Magazzino	Sup. reale netta	96,00	1,00	96,00
	Sup. reale netta	96,00		96,00

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, Osservatorio Valori Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	96	€ 63.700,00	€ 63.700,00

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:

€ 9.555,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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

Perito: Arch. Davide Natale

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:

€ 54.145,00

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:

€ 53.145,00