

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**Esecuzione Forzata**

promossa da:  
**Banca Sella Spa**

Sede legale: AGRIGENTO

Sede operativa: LICATA

N. Gen. Rep. **000183/12**

Giudice Dr. **MARIA GRAZIA CANNATA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it   
**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Elettra Curto*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1411*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 889*  
*C.F. CRTLTR83H53A089D- P.Iva 02746990841*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Viale della Vittoria 239*

*telefono: 0922591056*

*cellulare: 3314388536*

*fax: 0922591056*

*email: architettoelettra@hotmail.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**Beni in Licata (Agrigento) VIA AMENDOLA 56  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Licata (Agrigento) VIA AMENDOLA 56.

Composto da N. 2 Camere da Letto, N. 1 Cucina, N.1 Wc posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ foglio 120 mappale 3257 subalterno 4, categoria A4, classe 3, superficie catastale 61, composto da vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: 108,46, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Coerenze: LO STATO DEI LUOGHI ED I CONFINI SONO COERENTI ALLA PLANMETRIA DAL CTU PRESENTATA

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

IMMOBILE ALLIBRATO ALL'ADT DI LICATA FOGLIO 120 PART.LLA 357 SUB 4  
IMMOBILE ALLIBRATO ALL'ADT FOGLIO 120 PART.LLA 3257 SUB 3

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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: **Nessuna**

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 legale (Attiva) a favore di MONTEPASCHI SERIT SPA, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

importo ipoteca: 4234,82

importo capitale: 2162,41

Iscrizione legale (Attiva) a favore di MONTEPASCHI SERIT SPA, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

importo ipoteca: 5827,60

importo capitale: 2913,80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIB.

AGRIGENTO IN DATA 19.10.2008 a favore di BANCA SELLA SUD ARDITI

GALATI SPA CON SED IN LECCE, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

in data 23/06/2015

importo ipoteca: 17000

importo capitale: 5408,15

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di BANCA SELLA SPA CON SEDE DI BIELLA contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

Giudice Dr. MARIA GRAZIA CANNATA  
Perito: Arch. Elettra Curto

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:**

~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Navarra in data 14/01/1988 trascritto a Agrigento in data 11/02/1988 ai nn. 2256 reg. part

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 62/89 per lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO CON ESECUZIONE DI UN SOTTOTETTO intestata a ~~XXXXXXXXXX~~. Concessione Edilizia rilasciata in data 14/06/1989 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Licata (Agrigento) VIA AMENDOLA 56. Composto da N. 2 Camere da Letto, N. 1 Cucina, N.1 Wc posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ~~XXXXXXXXXX~~ foglio 120 mappale 3257 subalterno 4, categoria A4, classe 3, superficie catastale 61, composto da vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: 108,46, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE  
Coerenze: LO STATO DEI LUOGHI ED I CONFINI SONO COERENTI ALLA PLANMETRIA DAL CTU PRESENTATA  
L'edificio è stato costruito ed ultimato negli anni 60  
L'unità immobiliare è identificata con il numero 56 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,60 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione ad uso residenziale	Sup. reale lorda	61,00	1,00	61,00
	Sup. reale lorda	61,00		61,00

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: no ispezionabili.
Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: latero-cementizia, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Scale:	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
Balconi:	materiale: marmo e travi in ferro (gattoni), condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: laminati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: conci d tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco uso Li Vigni, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di LICATA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: AGRIGENTO - LICATA, NOTARILI.

**8.3. Valutazione corpi**

A.

*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
Abitazione ad uso residenziale	61,00	€ 600,00	€ 36.600,00
- Valore corpo:			€ 36.600,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 36.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 36.600,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		0	€ 36.600,00	€ 36.600,00

**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:

€ 5.490,00

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:

€ 31.110,00

Relazione lotto 001 creata in data 22/09/2015  
Codice documento: E002-12-000183-001

il perito  
Arch. Elettra Curto

