TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° XXX R.G.E.

promossa da

XXX

nei confronti di

XXX

Giudice: Dr.ssa MARIA CULTRERA

Creditore procedente: XXX

PERIZIA

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Inscritto all'ordine degli Architetti della provincia

di Agrigento al n°652 dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 – 3397277518

e-mail:giovanna.casalicchio@alice.it

pec: giovannamcasalicchio@archiworldpec.it

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd817d59e67c2860772250d05c84fe4b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N. XXX promossa da XXX nei confronti di
XXX
Giudice: Dr.ssa MARIA CULTRERA
Creditore procedente: XXX
Perito: Arch. GIOVANNA M. CASALICCHIO

Bene in PALMA DI MONTECHIARO
Via Friuli, S.S. 115 Km 211
LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL SECONDO PIANO IN VIA FRIULI , NEL COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO

in ragione di:
Proprietà di 1000/1000 di XXX nato ad Agrigento il XXX
L'appartamento in oggetto si trova al secondo piano di un fabbricato ad uso residenziale, con copertura piana , costituito da quattro elevazioni fuori terra e da un appartamento per piano. Sulla via Friuli si trova l'ingresso dell'edificio, dove un vano scala laterale serve i vari piani senza ascensore. L'unità immobiliare al secondo piano ha una forma planimetrica rettangolare con due lati contigui ai fabbricati adiacenti e libera sugli altri due lati che si affacciano sulla via Friuli e sullo spazio di pertinenza del piano terra.
L'appartamento oggetto dell'esecuzione ha una superficie commerciale complessiva di mq.172,30 e una superficie utile residenziale di mq 139,85.

Identificato in catasto:
foglio 26 del comune di Palma di Montechiaro,
part.lla 471 sub 5 zona cens. 2 cat. A/3 classe 3, cons. 6,5 vani sup.catast. mq 145
escluse aree scoperte mq 137 rendita € 328,98
S.S.115 piano 2°
registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale
intestata a:
XXX nato ad Agrigento il XXX per la proprietà di 1000/1000

Coerenze:
L'appartamento risulta libero su due lati: ad ovest prospetta sulla via Friuli, a sud sull'area di pertinenza del piano terra di proprietà XXX. A nord confina con fabbricato di proprietà XXX. E' sovrastante ad appartamento di cui al lotto1 e sottostante ad appartamento Inguanta Liliana.

Note: Nei registri catastali l'atto di provenienza era indicato erroneamente come atto di vendita anziché di donazione. Con istanza prot.n. 97202 del 29/06/2016 il c.t.u. ha provveduto alla rettifica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica
Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 300 m dal centro del paese.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd817d59e67c2860772250d05c84fe4b

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali e artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento risulta occupato a titolo gratuito dalla figlia dell'esecutato.

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. Vincoli urbanistici: Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di atto pubblico rep.40506 del 27/10/97 rogato dal notaio XXX iscritta il 5/11/97 ai nn. 17870/1050 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo società coop. a.r.l. con sede Licata contro l'esecutato e sull'immobile in oggetto per un capitale di £ 50.000.000.

2) Ipoteca legale in forza di atto amministrativo rep. n.40552/2003 del 10.05.04 iscritta il 27/05/2004 ai nn.13271/2562 a favore della Montepaschi serit di Agrigento contro l'esecutato e sull'immobile in oggetto per un capitale di €1.297,10.

3) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di atto pubblico rep.49491/20766 del 29/12/06 rogato dal notaio XXX iscritta il 10/01/07 ai nn. 917/223 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo società coop. a.r.l. con sede Licata contro l'esecutato e sull'immobile in oggetto per un capitale di €160.000.

4) Ipoteca legale in forza di atto amministrativo rep. n. 1037/2007 del 28.02.07 iscritta il 21/06/2007 ai nn.17343/4598 a favore della Serit Sicilia spa di Agrigento contro l'esecutato e sull'immobile in oggetto per un capitale di €11.897,44.

5) Ipoteca legale in forza di atto amministrativo rep. n36156/2008 del 26.03.08 iscritta il 24/04/2008 ai nn.10787/2054 a favore della Serit Sicilia spa di Agrigento contro l'esecutato e sull'immobile in oggetto per un capitale di €15.777,63.

6) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di atto pubblico rep.126641/31532 del 23/02/10 rogato dal notaio XXX iscritta il 25/03/10 ai nn. 7354/1204 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo società coop. a.r.l. con sede Licata contro l'esecutato e sull'immobile in oggetto per un capitale di €150.000.

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare in forza di atto notificato a Ministero Ufficiale Giudiziario presso UNEP del Tribunale di Agrigento il 27/08/2014, rep. 4816/2014 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. i 12/09/2014 ai nn.16113/12592 a favore della XXX contro XXX per la piena proprietà dell'appartamento di cui al lotto1, XXX per la piena proprietà dell'appartamento di cui al lotto2 e contro lo stesso XXX e XXX per la proprietà di ½ in regime di comunione legale dei beni su altri cespiti.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per l'unità immobiliare in oggetto il comune di Palma di Montechiaro ha rilasciato il 26/05/2006 la concessione edilizia in sanatoria n°1485/2006 ai sensi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd817d59e67c2860772250d05c84fe4b

della L.47/85 in virtù della domanda di condono edilizio presentata dal signor XXXin data 29/09/1986 n.3743.
Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune e ha ritirato copia della suddetta concessione edilizia in sanatoria e degli elaborati grafici, compreso il certificato di idoneità statica dell'edificio con visto di deposito presso l'ufficio del Genio Civile di Agrigento n.5424 del 23/11/1995 (v. allegati).
Non si ha avuto riscontro invece circa l'abitabilità dell'immobile.

4.3.2. Conformità catastale:

La distribuzione interna attuale del secondo piano **risulta conforme** alla planimetria della scheda catastale relativa, ad eccezione di qualche tramezzo interno e della scala di accesso che risultano difformi, ma che non influiscono ai fini catastali.
In allegato il rilievo planimetrico redatto dal sottoscritto c.t.u.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Spese condominiali: *non è costituito condominio*

L'appartamento non è dotato di **attestato di prestazione energetica (APE)** pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Il debitore XXX è proprietario in forza dell'atto di donazione rep. 22286 del 27/04/1993 rogato dal notaio XXX trascritto il 12/05/93 ai nn. 7789/6870 da potere dei genitori XXX e XXX, proprietari del fabbricato dove insiste l'appartamento oggetto dell'esecuzione per averlo costruito abusivamente su terreno in catasto al foglio 26 part.471 esteso are 4.80.

Descrizione dell'appartamento al secondo piano di cui al punto A

L'appartamento al secondo piano, di altezza interna pari a ml 2,95, è composto da un disimpegno di mq. 17,61, due camere ciascuna di mq 13,48 e mq 21,42, un bagno di mq 9,30, wc di mq 2,95, ripostiglio di mq 8,77, cucinino di mq 10,70, cucina-pranzo di mq 17,22, soggiorno di mq 38,40. Tutti i vani si affacciano su un ampio balcone di mq 22,74 che si estende ad angolo lungo la via principale e a sud.
La superficie utile complessiva è di 139,85.

Superficie utile interna mq 139,85
Superficie lorda mq 160,93
Superficie utile non residenziale mq 22,74

Totale superficie commerciale mq160,93+mq 22,74= mq 172,30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd817d59e67c2860772250d05c84fe4b

Caratteristiche descrittive dell'appartamento

Struttura	*materiale*: in muratura mista in conci di tufo e telaio centrale in cemento armato, solai in latero cemento *condizioni*: buone.
Intonaco	*materiale*: solo malta cementizia, privo di strato di coloritura *condizioni*: discrete
Pavim. interna	*materiale:* monocottura *condizioni:* discrete rivestimento wc con piastrelle in ceramica *condizioni:* discrete
Pavim. esterna	Il balcone risulta pavimentato in gres e delimitato da ringhiera in ferro *condizioni:* buone
Rifiniture interne	Intonaco civile e idropittura *condizioni:* buone
Infissi interni	*materiale:* legno laccato *condizioni:* ottime
Infissi esterni	*materiale:* persiane in alluminio anodizzato preverniciato, *condizioni* buone
Impianto termico	inesistente
Impianto di condizionamento	uno split in una camera
Impianto elettrico	Sottotraccia e funzionante, privo di certificazione di conformità secondo normativa di legge,
Impianto idrico	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina con recipienti di accumulo
Impianto idrico-sanitario	scaldacqua elettrico
Vano Scala	*materiale:* struttura in cemento armato a due rampe *rifiniture:* al grezzo, priva di pavimentazione e priva di intonaco civile alle pareti *ringhiera:* alluminio preverniciato *condizioni:* buone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd817d59e67c2860772250d05c84fe4b

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Palma di Montechiaro

8.3. Valutazioni delle superfici

Considerato che l'immobile si trova in una zona periferica, considerato altresì che esternamente il fabbricato è privo di strato di coloritura e che trovasi al secondo piano senza ascensore, si può dedurre che il grado di appetibilità dell'unità immobiliare risulta basso. Pertanto considerando i prezzi di immobili similari, il valore del l'appartamento può essere intorno ad € 600 al mq. ridotto del 5% perché l'edificio dove insiste è privo di rifiniture, mentre internamente risulta ristrutturato di recente con rifiniture di medio pregio.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero		Valore diritto
A. appartamento p.2°	**mq 172,30**	€ 98.211,00	1/1	€ 98.211,00

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 — € 14.731,65

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: € 83.479,35

arront. **€ 83.479,00**

Agrigento lì 10 ottobre 2016

IL PERITO
Arch. G. Casalicchio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd817d59e67c2860772250d05c84fe4b