



[Redacted]

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[Redacted]

N. R.G.E. 20/2012

Giudice Dr.ssa [Redacted]

ELABORATO PERITALE

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Beni in Licata (Agrigento)
Lotto 1/1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Licata (Agrigento) frazione c.da Safarella, snc.
Composta da villetta signorile posta in zona periferica e residenziale in Licata con facciata al rustico, con annessa dependance abitabile e terreno di pertinenza coltivato con piante ornamentali di 868 mq. Composto da piano primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **310,63**

foglio 112 mappale 2199 categoria A/7, classe 1, composto da vani 8 vani, - rendita: 743,7.

- A.1. **terreno di pertinenza del fabbricato coltivato con piante da giardino ornamentali**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

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:*
Iscrizione volontaria

a firma di notarAngelo

Comparato in data 09/07/2009 iscritto a conservatoria RR II Agrigento in data 17/07/2009 ;

importo ipoteca: 224.000 euro
importo capitale: 112.000 euro

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da esecuzione immobiliare richiedente

a firma di
trascritto a

conservatoria RR II Agrigento in data 30/04/2012 ai nr

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: | € 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 07/04/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notar data 22/03/1993 ai nn. repertorio trascritto a conservatoria RR II Agrigento in data 07/04/1993 ai nn.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 07/04/1993 in forza di atto di compravendita a firma di notar in data 22/06/1981 ai nn. rep. trascritto a conservatoria RR II Agrigento in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta condono edilizio, descrizione sommaria dell'illecito: Trattasi di un immobile composto da piano terra e primo piano in elevazione per civile abitazione intestata a

Condono edilizio art. 32 L. 326/03 presentata in data 09/12/2004- n. prot.

Come risulta dagli atti allegati la ditta interessata ha provveduto al pagamento dell'intera oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria, ma non risulta completa di tutta la documentazione prevista per legge, manca la sola relazione tecnica. Acquisita tutta la documentazione l'Ufficio Comunale procederà al rilascio della stessa concessione edilizia in sanatoria non rilevando motivi ostativi al rilascio della stessa.

Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Licata (Agrigento) frazione c.da Safarella, snc .

Composto da villetta signorile posta in zona periferica e residenziale in Licata con facciata al rustico, con annessa dependance abitabile e terreno di pertinenza coltivato con piante ornamentali di 868 mq. Composto da piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **310,63**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 112 mappale 2199 categoria A/7, classe 1,

composto da vani 8 vani, - rendita: 743,7.

L'edificio è stato costruito nel 1996.

L'unità immobiliare è in c.da Safarella snc. ha un'altezza interna di circa 2.8.

ciascuno per la proprietà di 1/2.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| soggiorno p. terra | Sup. reale netta | 55,19 | 1,00 | 55,19 |
| | Sup. reale lorda | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| wc p. terra | Sup. reale netta | 7,40 | 1,00 | 7,40 |
| cucina p. terra | Sup. reale netta | 24,01 | 1,00 | 24,01 |
| terrazzo scoperto ingresso | Sup. reale netta | 23,05 | 0,20 | 4,61 |
| scala interna | Sup. reale netta | 6,81 | 0,50 | 3,40 |
| camera 1 p. primo | Sup. reale netta | 17,62 | 1,00 | 17,62 |
| wc p. primo | Sup. reale netta | 5,61 | 1,00 | 5,61 |
| camera 2 p. primo | Sup. reale netta | 14,26 | 1,00 | 14,26 |
| camera 3 p. primo | Sup. reale netta | 14,49 | 1,00 | 14,49 |
| wc 2 p. primo | Sup. reale netta | 4,86 | 1,00 | 4,86 |
| corridoio p. primo | Sup. reale netta | 18,77 | 1,00 | 18,77 |
| balcone p. primo | Sup. reale netta | 3,40 | 0,50 | 1,70 |
| magazzino dependance | Sup. reale netta | 13,79 | 0,70 | 9,65 |
| we dependance | Sup. reale netta | 2,65 | 0,70 | 1,86 |
| ripostiglio 1 dependance | Sup. reale netta | 7,32 | 0,70 | 5,12 |
| ripostiglio 2 dependance | Sup. reale netta | 9,46 | 0,70 | 6,62 |
| corridoio dependance | Sup. reale netta | 2,68 | 0,70 | 1,88 |
| veranda coperta dependance | Sup. reale netta | 22,44 | 0,35 | 7,85 |
| | Sup. reale netta | 253,81 | | 204,91 |

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Fondazioni:*

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:*Cancello:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Impianti:*Gas:*

tipologia: con tubazioni a vista autonomo, bombole, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. terreno di pertinenza del fabbricato coltivato con piante da giardino ornamentali

Sviluppa una superficie complessiva di 868,12

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Nell'applicare il metodo di stima si sono eseguiti accertamenti di compravendite di immobili simili a quelli in oggetto verificatesi in tempi recenti. Successivamente tali valori sono stati riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione è stato considerato mq utile, (netto). La conoscenza di tali dati, con l'esclusione degli estremi per portare tutti i valori al reale mercato ordinario, ha consentito la costruzione delle serie dei prezzi unitari omogenei, dove sono stati collocati i beni oggetto della presente stima.

In sintesi il mercato segnala valori medi di 957,20euro/mq per appartamento/villetta in questione oltre i 10euro/mq per il terreno di pertinenza associato.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. villa singola

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|----------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| soggiorno p. terra | 55,19 | € 957,20 | € 52.827,87 |
| we p. terra | 7,40 | € 957,20 | € 7.083,28 |
| cucina p. terra | 24,01 | € 957,20 | € 22.982,37 |
| terrazzo scoperto ingresso | 4,61 | € 957,20 | € 4.412,69 |
| scala interna | 3,40 | € 957,20 | € 3.259,27 |
| camera 1 p. primo | 17,62 | € 957,20 | € 16.865,86 |
| we p. primo | 5,61 | € 957,20 | € 5.369,89 |
| camera 2 p. primo | 14,26 | € 957,20 | € 13.649,67 |
| camera 3 p. primo | 14,49 | € 957,20 | € 13.869,83 |
| we 2 p. primo | 4,86 | € 957,20 | € 4.651,99 |
| corridoio p. primo | 18,77 | € 957,20 | € 17.966,64 |
| balcone p. primo | 1,70 | € 957,20 | € 1.627,24 |
| magazzino dependance | 9,65 | € 957,20 | € 9.239,85 |
| we dependance | 1,86 | € 957,20 | € 1.775,61 |
| ripostiglio 1 dependance | 5,12 | € 957,20 | € 4.904,69 |
| ripostiglio 2 dependance | 6,62 | € 957,20 | € 6.338,58 |
| corridoio dependance | 1,88 | € 957,20 | € 1.795,71 |
| veranda coperta dependance | 7,85 | € 957,20 | € 7.517,85 |
| | 204,91 | | € 196.138,90 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo: | € 196.138,90 |
| - Valore accessori: | € 8.681,20 |
| - Valore complessivo intero: | € 204.820,10 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 204.820,10 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| | villa singola con annesso terreno di pertinenza del | | | |
| A | fabbricato coltivato con piante da giardino ornamentali. | 310,63 | € 204.820,10 | € 204.820,10 |

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:

€ 30.723,01

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:

€ 174.097,08