

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca Sella Spa**

Sede legale: AGRIGENTO  
Sede operativa: LICATA

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

Giudice Dr. **MARIA GRAZIA CANNATA**

**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*



**Beni in Licata (Agrigento) VIA GALATIOTO 12**  
**Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Licata (Agrigento) VIA GALATIOTO 12.

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 **80**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 120 mappale 1578 subalterno 9, categoria A4, classe 3, superficie catastale 80, composto da vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: 123,95, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Coerenze: LO STATO DEI LUOGHI ED I CONFINI SONO COERENTI ALLA PLANMETRIA CATASTALE

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

IMMOBILE ALLIBRATO ALL'ADT FOGLIO 120 PARTLLA 1578 SUB 9

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] comodato gratuito dal 2000

**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 legale (Attiva) a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA**, contro [REDACTED]

importo ipoteca: 4234,82

importo capitale: 2162,41

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA**, contro [REDACTED]

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

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 [REDACTED]

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:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: OCCORRE PERFEZIONARE PRATICA SANATORIA regolarizzabili mediante Condono Edilizio  
Tributi comunali: € 1.000,00  
Oneri tecnici: € 2.000,00  
Oneri totali: € 3.000,00

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:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione IL SEGUENTE TITOLO RIGUARDA L'ACCRESIMENTO DEL DIRITTO DA NUDA PROPRIETA' A PROPRIETA, PER SUCCESSIONE IN MORTE DELLA SIG.RA [redacted] AVVENUTA IL 23.04.2004, CON LA QUALE ERA GIA' COMPROPRIETARIO FIN DAL 1982

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nuda proprietà usufruttuaria proprietario dal 09/03/1982 al 18/04/2015 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Navarra in data 09/03/1982 trascritto a Agrigento in data 07/04/1982 ai nn. 5315 reg. part

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 50067/1986 per lavori di AMPLIAMENTO EDIFICIO intestata a [redacted] Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 27/12/1986- n. prot. 50067 LA PRATICA E' RIFERITA ALLAMPLIAMENTO PE MQ 25,63 RISULTA PRIVA DELLA NECESSARIA DOCUMENTAZIONE PREVISTA PER LEGGE (COME DA ATTESTAZIONE U.T.C. DI LICATA)

Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Licata (Agrigento) VIA GALATIOTO 12. Composto da N. 2 Camere da Letto, N. 1 Cucina, N.1 We posto al piano SECONDO sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 80  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 120 mappale 1578 subalterno 9, categoria A4, classe 3, superficie catastale 80, composto da vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: 123,95, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE  
Coerenze: LO STATO DEI LUOGHI ED I CONFINI SONO COERENTI ALLA PLANMETRIA CATASTALE  
L'edificio è stato costruito nel ultimato negli anni 60  
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 mt..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione ad uso residenziale	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
	Sup. reale lorda	80,00		80,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: no ispezionabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cementizia, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: marmo e travi in ferro (gattoni), condizioni: sufficienti.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	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.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse, 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	80,00	€ 600,00	€ 48.000,00
- Valore corpo:			€ 48.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 48.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 48.000,00

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

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		0	€ 48.000,00	€ 48.000,00

**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:

€ 7.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

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**

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:

€ 40.800,00

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:

€ 37.800,00

Relazione lotto 002 creata in data 22/09/2015  
Codice documento: E002-12-000183-002

il perito  
Arch. Elettra Curto



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