

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
ITALFONDIARIO

N. Gen. Rep. **31/2011**

Giudice Dr.ssa **Antonella PALAMARA**

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO iscritto
all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919 iscritto all'Albo del
Tribunale di Agrigento al N. 219
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848*

*Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167 Telefono:
092224215 Cellulare:3386380480
Fax: 092224215
e-mail: palumbostudioimmobiliare@gmail.com*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Immobile in Licata -Ag- Via Soldato Scarito – C.da
Playa Lotto 001**

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Licata -Ag- , Via Soldato Scarito – C.da Playa.

Composto da due camere, disimpegno, cucina/pranzo, bagno, ripostiglio e doppio servizio.

L'appartamento confina con proprietà [redacted] e con Via Soldato Scarito.

Appartamento posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,60¹, ivi compresa la terrazza antistante.

Classe energetica "G" come da certificato elaborato che si allega.

Identificati in catasto:

- **APPARTAMENTO**

intestato a

[redacted]

proprietari per 500/1000 ciascuno

Foglio 112 mappale 705 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, posto al piano 1°, - rendita: € 178,95 – Via Soldato Scarito snc.

Coerenze: L'immobile così come riportato in Catasto coincide esattamente con il bene in argomento, ciò anche a seguito di mia istanza di voltura dell'atto di vendita Notaio Salvatore Abbruscato del [redacted]

E' stata inoltre presentata all'Agenzia del Territorio di Agrigento pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: zona balneare (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali estive.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

3 STATO DI POSSESSO:

- Occupato dalla famiglia degli esecutati.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

• **4 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

• **1**

- - 4. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 - 1.
 - 1.
 - 4. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 - 1.
 - 2.
 - 4. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 - 1.
 - 3.
 - 4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
 - 1.
 - 4.

• **4 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

• **2**

- - 4. *Iscrizioni:*
 - 2.
 - 1

Ipoteca giudiziale iscritta il [REDACTED] per € 54.738,88 a favore del Banco di Sicilia, contro gli esecutati per il cespite ascritto alla presente procedura, in virtù del Decreto Ingiuntivo n. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Caltanissetta in data [REDACTED];

Ipoteca giudiziale iscritta il [REDACTED] per € 500.963,19 a favore della Sicilcassa S.p.A., contro gli esecutati per il cespite ascritto alla presente procedura, in virtù del Decreto Ingiuntivo n. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Caltanissetta in data [REDACTED]

4. *Pignoramenti:*

2.
2

Pignoramento a favore di **ITALFONDIARIO s.p.a.** [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] sulla piena proprietà del cespite ascritto alla procedura.

4 **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

.
3

4.3. *Conformità urbanistico edilizia: **Conforme.***

1.

4.3. *Conformità catastale: **Conforme.***

2.

5 **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Cause in corso: nessuna causa in corso, così per come dichiarato dal [REDACTED] nel corso del sopralluogo.

6 **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

.

6 **Attuali proprietari**

.
1

[REDACTED]
proprietari dal 19/09/1983 ad oggi con atto a firma di Notaio Salvatore Abbruscato trascritto a Licata in data [REDACTED]. Trattasi di Atto di Vendita.

6 **Precedenti proprietari**

.
2

7 **PRATICHE EDILIZIE:**

.

P.E Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Licata in data [REDACTED]

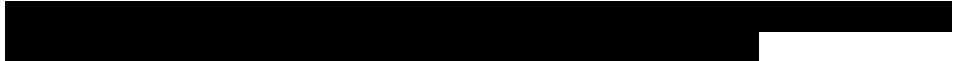
Descrizione **Appartamento al piano primo** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento al piano primo sito in comune di Licata -Ag- , Via Soldato Scarito – C.da Playa

Composto da due camere, disimpegno, cucina/pranzo, bagno, ripostiglio e doppio servizio.
Appartamento posto al piano 1, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq
114,60²

Identificato in catasto:

- **APPARTAMENTO** intestato a



proprietari per 500/1000 ciascuno

Foglio 112 mappale 705 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, posto al piano 1° , -
rendita: € 178,95 – Via Soldato Scarito snc.

Coerenze: L'immobile così come riportato in Catasto coincide esattamente con il bene in argomento.

L'edificio è stato costruito nel 1980/1983.

Costituito da due piani complessivo, 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 circa.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: terrazza, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: laminati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di asfalto, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: servizi, materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: esterna, rivestimento: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.

edilizia):

Elettrico (impianto):

Fognatura (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito:
collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni:
ottime.

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di
distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico – Comparativa

8.2. Fonti di informazione

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

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:

€. 18.000,00

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 102.000,00

Venerdì, 03/05/2013

il perito
Geom. Pasquale PALUMBO