

ORIGINALE

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
CIVILE**

Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. 0130/02 + Proc. 39/03

Giudice Dr. Lorenzo Massarelli

data di assunzione dell'incarico: 10/04/03 19.29.52
data del giuramento: 27/05/03 19.29.52

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 1/2

*Tecnico incaricato: Geom. Rosario Vincenzo Farulla
iscritto all'albo della provincia di Agrigento N. 1497
C.F. FRIRRV5.3A02G282W - RI-00574290847*

*indirizzo: Palma di Montechiaro Piazza P.Borsellino n. 14 Agrigento
telefono: 0922965900 cellulare: 3395982587 fax: 0922791331
email: rosariofarulla@Katamail.com*

procedura automatizzata Meccanizzato Professional versione 4.1

**Beni in CASTELTERMINI -AG- via Matteotti n. 10-12 Piano Terra
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a negozio sito in comune di CASTELTERMINI -AG-, via Matteotti n. 10-12 Piano Terra.
Composto da N° 6 vani comunicanti tra di loro di cui N° 2 destinati all'attività di rivendita di carte da parati e colori e N° 4 locali di deposito merce. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 142,45¹
Identificato in catasto: intestata a _____ il
ciascuno foglio 40 mappale 233 categoria A/4, classe 2, composto da vani 4, posto al piano Terra, - rendita: 70,24.
Coerenze: Ad Est con via Matteotti, a Nord con prop. _____ a Ovest con giardino condominiale a Ovest con traversa di via Matteotti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.
Servizi offerti dalla zona: parco giochi (buono), Stadio comunale (buono), Bar (buono), ex Pretura (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. In detenzione dell'esecutato dove svolge l'attività di commercio per la vendita di utensili ed in particolare, carte da parati e vendita di colori.

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di G.D.M. _____
firma di Tribunale di Agrigento in data
05/11/02 ai nn. 1230 trascritto a Agrigento in data 18/11/02 ai nn. 18582 - 21166
- Il pignoramento grava su 1/2 dell'intero cespite..
Riferito limitatamente a: A

- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Difficoltà riscontrate: Ampliamento dell'originario fabbricato, lungo il lato Ovest realizzando dei vani magazzini per una superficie utile di mq. 24,78 regolarizzabili mediante Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 326/2003; l'abuso rientra nella tipologia I della tabella "C" la quale prevede la misura dell'oblazione pari a € 150,00/mq. x 24,78 = € 3.717,00.

Per quanto riguarda la misura degli oneri concessori, tenuto conto che il comune di Casteltermeni ha un numero di abitanti inferiori a 10.000 secondo la tabella "D" gli oneri sono pari a € 38,00/mq. x 24,78 = € 941,64

Oneri: oblazione: 4658,64 oneri ASL: 4658,64 oneri tecnico: 4658,64

Riferito limitatamente a: A

4.3.2. **Conformità catastale:**

Difficoltà riscontrate: 1) Ampliamento del fabbricato lungo il lato Ovest;

2) Diversa distribuzione degli spazi interni;

3) Cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività commerciale; regolarizzabili mediante Richieste di aggiornamento catastale;

Oneri: oblazione: 0 oneri ASL: 0 oneri tecnico: 0

Riferito limitatamente a: A

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**

1) età in regime di comunione

pe: di comunione per la quota

2) con atto a firma di Notaio

di di Agrigento in data 20/05/80 ai nn. 7696-8540

Chiazzese Francesco in data 21/04/80 ai nn. Rep. 52757 trascritto a Alla Conservatoria di Agrigento in data 20/05/80 ai nn. 7696-8540

Riferito limitatamente a: A

6.2 **Precedenti proprietari**

1)

2)

con

Ca

fatti

Rit

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. L'immobile ricade secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Casteltermeni in zona "B", l'anno di costruzione è antecedente al 1967 è pertanto si attesta la sua regolarità edilizia limitatamente al vecchio corpo di fabbrica. Per la parte eccedente posta nel lato Ovest occorre fare richiesta di condono edilizio.

Riferito limitatamente a: A

P.E. n. per lavori di ampliamento Il fabbricato per tutto il lato Ovest è stato ampliato per una superficie lorda di mq. 30,00 ed una superficie utile di mq. 24,78 per tale abuso occorre richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

Riferito limitatamente a: A

Descrizione negozio di cui al punto A

Giudice Dr. LORENZO MASSARELLI

Curatore/Custode:

Perito: Geom. Rosario Vincenzo Farulla

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di CASTELTERMINI -AG- ,via Matteotti n. 10-12 Piano Terra.

Composto da N° 6 vani comunicanti tra di loro di cui N° 2 destinati all'attività di rivendita di carte da parati e colori e N° 4 locali di deposito merce. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 142,45²

Identificato in catasto: intestata a

proprietari per 1/2 ciascuno foglio 40 mappale 233 categoria A/4, classe 2, composto da vani 4, posto al piano Terra, - rendita: 70,24.

Coerenze: Ad Est con via Matteotti, a Nord con prop. [redacted] a Ovest con giardino condominiale a Ovest con traversa di via Matteotti

L'edificio è stato costruito nel 1961.

Costituito da 4 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50.

Dotazioni condominiali: - spazio condominiale di mq. 50 circa per tutto il frontale Ovest della larghezza di mt. 3,00 destinato a Verde;

- spiazzale di mq. 30 circa per tutto il frontale Est della larghezza di mt. 2,60; millesimi di comproprietà 500/000

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Negozi	22,23	1	22,23	Est	Buone
Negozi	17,82	1	17,82	Interno	Buone
Deposito merce	5,66	0,8	4,528	Ovest	Da ristrutturare
W.C.	4,41	0,8	3,528	Ovest	Da ristrutturare
deposito merce	14,71	0,8	11,768	Sud	Da ristrutturare
deposito merce	20,38	0,8	16,304	Sud	Da ristrutturare
cucina	17,56	0,8	14,048	Sud - Est	Da ristrutturare
corridoio	5,63	0,7	3,941	Interno	Da ristrutturare
	108,4		94,167		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue, materiale: muratura, condizioni: buone.

Si riferisce limitatamente a: A.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Si riferisce limitatamente a: A.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

Si riferisce limitatamente a: A.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Note: La porta d'ingresso è fornita di saracinesca in lamiera zincata

Si riferisce limitatamente a: A.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scurettili, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Si riferisce limitatamente a: A.

Fognatura (impianto):

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Si riferisce limitatamente a: A.

Elettrico (impianto):

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Si riferisce limitatamente a: A.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. LORENZO MASSARELLI

Curatore/Custode:

Perito: Geom. Rosario Vincenzo Farulla

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: W.C. e Cucina.
Pavim. esterna (componente edilizia): Si riferisce limitatamente a: A. materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
Strutture verticali (struttura): Si riferisce limitatamente a: A. materiale: muratura, condizioni: buone.
Copertura (struttura): Si riferisce limitatamente a: A. tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
 Si riferisce limitatamente a: A.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nel caso in esame si adatterà il criterio di stima sintetico, assegnando il valore unitario a metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di U.T.C. del comune di Casteltermini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari del luogo, Tecnici liberi professionisti.

8.3. Valutazioni delle superfici

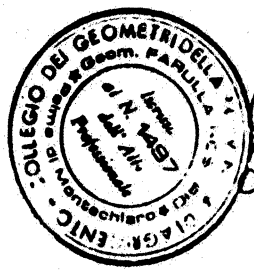
Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. negozio	142,45	€ 141.038,70	€ 70.519,35

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: € 10.577,90
 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: € 7.158,64

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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: € 59.941,45
 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: € 52.782,81



Rosario Vincenzo Farulla

Giudice Dr. LORENZO MASSARELLI
 Curatore/Custode:
 Perito: Geom. Rosario Vincenzo Farulla

Consistenza fisica e catastale: art. 12 comma 1, da € 145,12 a € 970,42
Regolarità urbanistica: art. 12, comma 1, da € 145,12 ad € 970,42

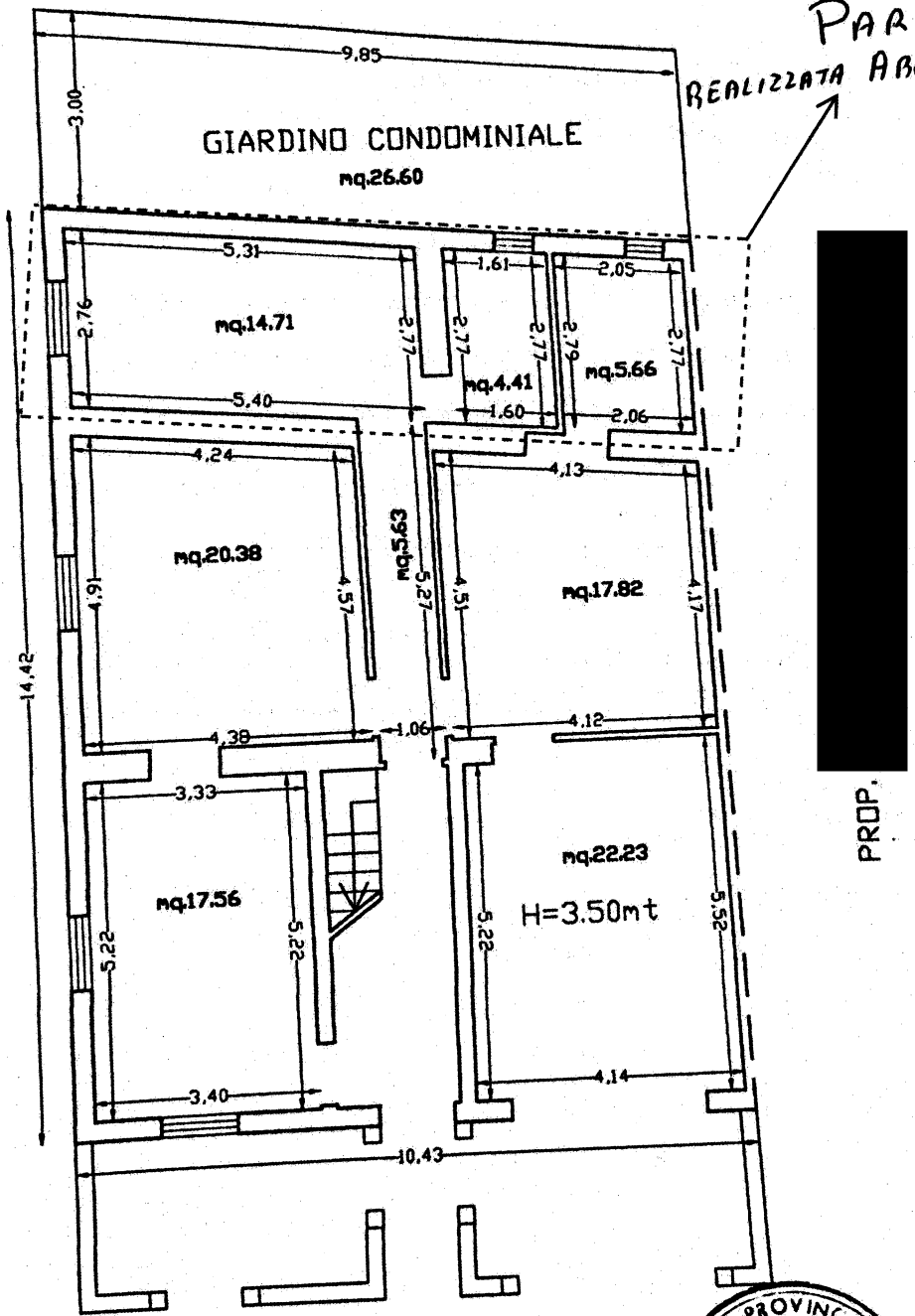
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PRDC.130/02 R.G.E.
PRDC.39/02 R.G.E.

LE

PARTE
REALIZZATA ABUSIVAMENTE

TRAVERSA DI VIA MATTEOTTI



Pianta Piano Terra
Scala 1:100
VIA MATTEOTTI



PROP.

3/03
52

bollo 3)

12/1998

amento