
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 52/2012

Giudice Dr. Nelly Gaia Mangiameli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1090
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 511
C.F. LNGFNC73R08A089G- P.Iva 02332720842

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Polibio n°7
telefono: 0922 26307
cellulare: 331 3935020
fax: 0922 26307
email: francescoalongi@libero.it

**Beni in Agrigento (Agrigento) Via Celauro n° 7 (traversa di Via Atenea)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) Via Celauro n° 7 (traversa di Via Atenea).

L'appartamento con ingresso da Via Celauro n°7 è posto al piano secondo ed è prospiciente su via Atenea e sul Cortile Pancucci ove risulta situato al terzo piano; esso è composto nell'ala Nord da: ingresso, corridoio, camera da letto con bagno, soggiorno-pranzo e cucina; nell'ala Sud da: ingresso, corridoio, soggiorno, ampia cucina, bagno e camera da letto con bagno annesso oltre ad un ulteriore livello "soppalco" al di sotto della zona cucina composto da altra stanza che da' accesso al vano recipienti.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **239,99**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 142 mappale 2839 subalterno 19.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (ottimo), supermercato (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (20 metri).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *** in qualità di proprietaria del bene.

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 (Attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di ***, **contro *** e *****, con atto iscritto a Agrigento in data 28/01/1993 ai nn. reg. part. *** reg. gen. ***

importo ipoteca: lire 300.000.000,00

importo capitale: lire 100.000.000,00

Ipoteca in Rinnovazione su richiesta della *** Iscritta il 21/01/2013 reg. part.

*** reg. gen. *** a favore del *** - Credito Fondiario ;

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto Presidente del Tribunale di Agrigento del 23/06/1994 a favore di ***, **contro *** e *****, con atto iscritto a Agrigento in data 26/01/1996 ai nn. reg. part. *** reg. gen. ***

importo ipoteca: lire 225.000.000,00

importo capitale: lire 123.906.742,00

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di ***, contro ***,
con atto iscritto a Agrigento in data 21/07/2007 ai nn. *** reg. part. *** reg. gen. ***
importo ipoteca: € 63.568,30
importo capitale: € 31.784,15
Riferito limitatamente a: 1/2 di Appartamento sito in Agrigento identificato al N.C.E.U. al foglio 142 particella 2839 sub. 19

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di *** contro *** e *** con atto trascritto a Agrigento in data 12/08/1996 ai nn. Reg. Particolare *** Reg. Generale ***
Riferito limitatamente a: Appartamento sito in Agrigento identificato al N.C.E.U. al foglio 142 particella 2839 sub. 19 per la quota di 1/2 *** e ulteriore 1/2 nei confronti dell'esecutata *** ;
- Pignoramento a favore di *** contro *** con atto trascritto a Agrigento in data 24/05/2012 ai nn. Reg. Particolare *** Reg. Generale ***
Riferito limitatamente a: 1/2 di Appartamento sito in Agrigento identificato al N.C.E.U. al foglio 142 particella 2839 sub. 19

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:*

i lavori relativi alla realizzazione del fabbricato di cui è parte sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967; o meglio: l'immobile in oggetto fa' parte del più ampio edificio settecentesco denominato "Palazzo Celauro" di pregevole stile barocco costituito da quattro elevazioni fuori terra.

Per il suo particolare interesse architettonico il palazzo in data 11/04/1994 è stato sottoposto a vincolo ai sensi della ex legge 1089/39 con notifica alla Sovrintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento, al Ministero dei BB.CC.AA. di Roma e al Comune di Agrigento.

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:**

*** proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di ***, ***, ***,
*** e Notaio dott. *** in data 01/04/1980 ai nn. n° *** di repertorio e n° *** di raccolta, registrato a Agrigento in data 14/04/1980 ai nn. n° ***, trascritto a Agrigento in data 15/04/1980 ai nn. reg. part. *** reg. gen. ***.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Agrigento e la Sovrintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento non risultano pratiche che interessano il suddetto immobile oggetto di esecuzione.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) Via Celauro n° 7 (traversa di Via Atenea).

Appartamento con ingresso da Via Celauro n°7 posto al piano secondo e prospiciente su via Atenea e sul Cortile Pancucci ove risulta situato al terzo piano; esso è composto nell'ala Nord da: ingresso, corridoio, camera da letto con bagno, soggiorno-pranzo e cucina; nell'ala Sud da: ingresso, corridoio, soggiorno, ampia cucina, bagno e camera da letto con bagno annesso oltre ad un ulteriore livello "soppalco" al di sotto della zona cucina composto da altra stanza che da' accesso al vano recipienti. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **239,99**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 142 mappale 2839 subalterno 19.

L'edificio è stato costruito nel settecento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superfici calpestabili e/o pareti divisorie interne	Sup. reale netta	206,32	1,00	206,32
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	Sup. reale netta	20,63	0,50	10,31
balconi	Sup. reale netta	9,49	0,25	2,37
	Sup. reale netta	236,44		219,01

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: legno, condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: acciaio/marmo, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno/alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: parquet incollato, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Scale: posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: ristrutturato.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Valore di Mercato

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	239,99	€ 492.766,89	€ 246.383,45

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:

€ 36.957,52

-

€ 0,00

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:

€ 209.425,93

Relazione lotto 001 creata in data 23/06/2014
Codice documento: E002-12-000052-001

il perito
Arch. Francesco Alongi

Elenco allegati:

- **titoli di proprietà:**
 - Atto di Vendita in Notaio *** del 01/04/1980 n° *** di repertorio e n° *** di raccolta, Registrato in Agrigento il 14/04/1980 al n° ***, Trascritto in Agrigento il 15/04/1980 reg. part. *** reg. gen. ***.
- **Trascrizioni Contro:**
 - Ipoteca Volontaria – Iscritta il 28/01/1993 reg. part. *** reg. gen. *** a favore del *** - Credito Fondiario *** Ipoteca in Rinnovazione su richiesta della ***, Iscritta il 21/01/2013 reg. part. *** reg. gen. *** a favore del *** - Credito Fondiario ;
 - Ipoteca Giudiziale – Iscritta il 26/01/1996 reg. part. *** reg. gen. *** a favore della ***,
 - Verbale di Pignoramento Immobili – Trascritto il 12/08/1996 Reg. Particolare *** Reg. Generale *** a favore del ***;
 - Ipoteca Legale – Iscritta il 21/07/2007 reg. part. *** reg. gen. *** a favore di ***;
 - Verbale di Pignoramento Immobili – Trascritto il 24/05/2012 Reg. Particolare *** Reg. Generale *** a favore di ***.
- **Verbale delle operazioni peritali**
- **documentazione catastale:**
 - Visura Storica
 - foglio di mappa
 - Planimetria catastale
- **elaborati grafici:**
 - Individuazione
 - Dettaglio individuazione
 - Pianta scala 1:100
- **documentazione fotografica**
- **attestato di prestazione energetica (Ape)**