

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da



LOTTO N°1

N. Gen. Rep. 13/21

Giudice Dr. D.M. Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1121
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 359
C.F. MRCNGL57H14A089A- P.Iva 02282230842

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto 88
cellulare: 3287590824
Pec: angelo.marchica@ingpec.eu

**Beni in Porto Empedocle (AG)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Piazza Mozart N°11 Porto Empedocle (AG).

- A. Composto da: due camere da letto, cucina, salone, bagno, spogliatoio, camerino, corridoio e balconi con affacci su due lati opposti, (allegato n°1). Posto al piano quinto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **118,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
distinto al foglio 23 mappale 25 subalterno 77, categoria A/2, classe 2, superficie totale 119 mq escluse aree scoperte, composto da vani 6, posto al piano 5° - rendita: 371,85 (allegato n°2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozi al dettaglio di vario genere in zona la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono: Agrigento e Realmonte
Collegamenti pubblici (km): superstrada (1,0 km), autobus urbano (0,3 km), porto (3 km)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dai proprietari.

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. *Spese condominiali: € 501,05 allo 02/03/2022(allegato n°3).*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di contratto di mutuo a favore di [REDACTED] con sede in Palermo, [REDACTED] [REDACTED] ad Agrigento lo 28/04/2006 ai nn°11674/2973 per un montante di € 135.000,00 a fronte di una sorte di € 90.000,00
Sui cespiti del foglio 23 particella 25 subalterno 57 e 65 (oggi 77 e 78) piani 5° e 6° (allegato n°4).

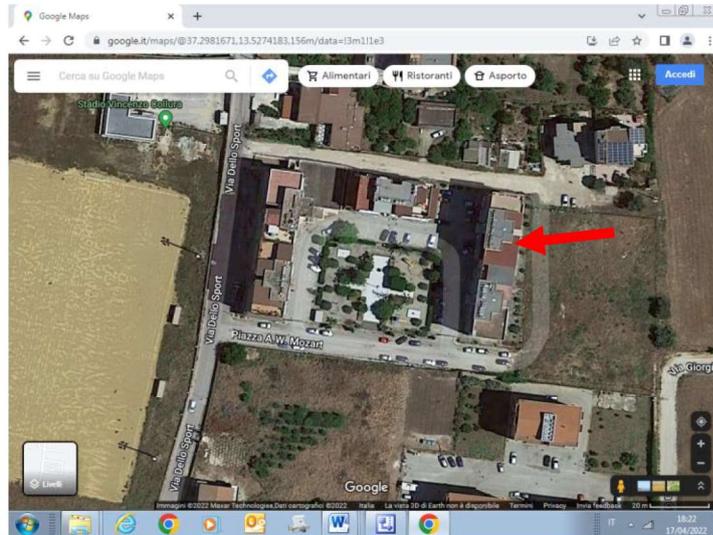
4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] con sede a Bergamo, [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 21/01/2021 ai nn. 105/2121 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 12/02/2021 ai nn. 2423/2171 per l'immobile distinto al foglio 23, particella 25, subalterno 68 piani 5° e 6° (oggi 77 e 78) comune di Porto Empedocle (allegato n°5). Più altro cespite

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna ad eccezione della tettoia del balcone lato ovest da rimuovere*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna.*



Destinazione	Parametro	Superficie netta	Coefficiente	Superficie raggugliata
SALONE	Sup. reale netta	43,00	1,00	43,00
CAMERA MATRIMONIALE	Sup. reale netta	16,50	1,00	16,50
CAMERA LETTO	Sup. reale netta	14,10	1,00	14,10
SPOGLIATOIO	Sup. reale netta	2,90	1,00	2,90
BAGNO	Sup. reale netta	6,60	1,00	6,60
CAMERINO	Sup. reale netta	2,10	1,00	2,10
CORRIDOIO	Sup. reale netta	4,20	1,00	4,20
CUCINA	Sup. reale netta	7,20	1,00	7,20
BALCONE EST	Sup. reale netta	9,20	0,25	2,30
BALCONE OVEST	Sup. reale netta	9,80	0,25	2,45
Totale Superficie Netta		mq 115,60		
Totale Superficie Raggugliata		mq 101,35		
Totale superficie Commerciale		mq 118,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.
Scale edificio: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna all'appartamento, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: alluminio/vetro, protezione: tapparelle, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone
Pareti esterne: materiale: rivestimento: intonaco
Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina, bagno e lavanderia: materiale mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica lavanderia, bagno e balconi; parquet in legno le altre camere, condizioni: buone
Portone Ingresso: tipologia: ante a battente; materiale: alluminio/vetro; apertura: elettrica; condizioni: non funzionante; cancello di ingresso al complesso: metallico; posti macchina: uno.

Impianti:	
Ascensore:	esistente.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: non funzionante.
Gas:	tipologia: a bombola, alimentazione: gas GPL.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato il metodo sintetico, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato commerciale, ossia, comprensivo delle superfici nette dei vani calpestabili, nonché, delle superfici ragguagliate dei balconi e degli spessori murari, il tutto, definiti secondo il criterio per il calcolo delle *superfici commerciali*. Si è assunto come valore medio di stima l'importo di € 1.000,00 (mille/00), che moltiplicato per la superficie commerciale delle unità immobiliare si ottiene il valore venale del bene.

Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre.

DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

L'edificio, dotato di ascensore è composto da sei elevazioni fuori terra, oltre a un piano seminterrato, realizzato nella parte nord del comune di Porto Empedocle in un contesto residenziale periferico, che gode dei benefici riservate alle zone con presenza di attività commerciali. L'edificio di forma geometrica rettangolare in aderenza con altri corpi di fabbrica, comprende numero uno scala. La struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato ordinario, con coperture piana e a falda. La pavimentazione è sia di ceramica sia di parquet, mentre le pareti delle murature sono rivestite con intonaco del tipo civile, le porte interne sono del tipo tamburate in ottimo stato di conservazione, le pareti dei bagni sono rivestite di ceramica di buona qualità. Foto da n°1 a n°10 .

Gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato con vetri camera, gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia e condividono con il lotto n°2 le utenze, l'approvvigionamento idrico avviene mediante collegamento alla rete comunale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, agenzie immobiliari mediante internet

8.3. Valutazione corpo

A. appartamento

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	118,00	1.000,00	118.000,00
	118,00	1.000,00	€ 118.000,00
- Valore corpo:			€ 118.000,00

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

8.4 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

8.5 Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente **Nessuna**

8.4 Riduzione per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile € 17.700,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto € 100.300,00

Si allega:

- documentazione fotografica
- verbale di sopralluogo
- attestato di prestazione energetica
- n° 8 allegati.