

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da



LOTTO N°2

N. Gen. Rep. 13/21

Giudice Dott.ssa. 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 002**

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).

Composto da: una camera da letto, cucina, soggiorno/pranzo, W.C., cameretta e terrazzino coperto,. Posto al sesto piano
sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **104,00** (allegato n°1)

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: 1) [REDACTED]
[REDACTED] distinto al foglio 23 mappale 25 subalterno 78, categoria A/3, classe 3,
superficie totale 100 mq escluse aree scoperte, composto da vani 4,5, posto al piano 6° - rendita: 223,11
(allegato n°2).

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: pochi negozi al dettaglio di vario genere,
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 marittimo (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 allo 02/03/2022: € 1.181,58 (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 m [REDACTED]
S.P.A con sede in Palermo, [REDACTED] iscritta 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 (oggi 77) piano quinto) e foglio 23 particella 25 subalterno
65(oggi 78) piano sesto lastrico solare. (allegato n°4).
- 4.2.2. **Pignoramenti:**
Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore [REDACTED] contro
[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 (oggi 77 e 78) comune di Porto Empedocle (allegato n°5). Più altri cespiti

4.2.3. **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. **Conformità urbanistico: nessuna difformità**
- 4.3.2. **Conformità catastale: nessuna difformità**

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **350,00**

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

██ ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Pierina Saguto di Porto Empedocle ai nn. 3404/440 di repertorio (allegato n°6), trascritto a Agrigento in data 16/07/1993 ai nn. 12188/10644 (allegato n°7).

6.2 Precedenti proprietari:

██ con atto a rogito del notaio Pierina Saguto di Porto Empedocle ai nn. 3404/440 di repertorio (allegato n°6), ha venduto ai ██ l'appartamento distinto al F 23; P 25, S 65.

7.PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n°1.116 dell'12/02/1986 per lavori di costruzione di un edificio alloggi per civile abitazione, (allegato n°8). Concessione in sanatoria n°3795 dell' 09/07/2008 (allegato n°9). Regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 legge 4/03 prot. n°16245 dello 07/11/08 (allegato n°10).

Descrizione appartamento di cui al punto A

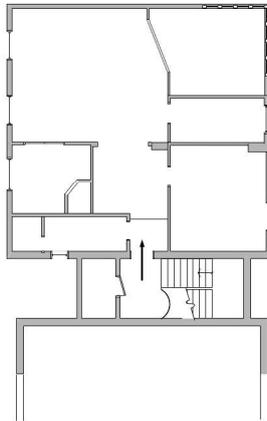
Composto da: una camera da letto, cucina, ampio soggiorno pranzo, W.C., camerino e terrazzino, (allegato n°1). Posto al sesto piano sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **104,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a: ██

██ distinto al foglio 23 mappale 25 subalterno 78, categoria A/3, classe 3, superficie totale 100 mq escluse aree scoperte, composto da vani 4,5, posto al piano 6° - rendita: 223,11

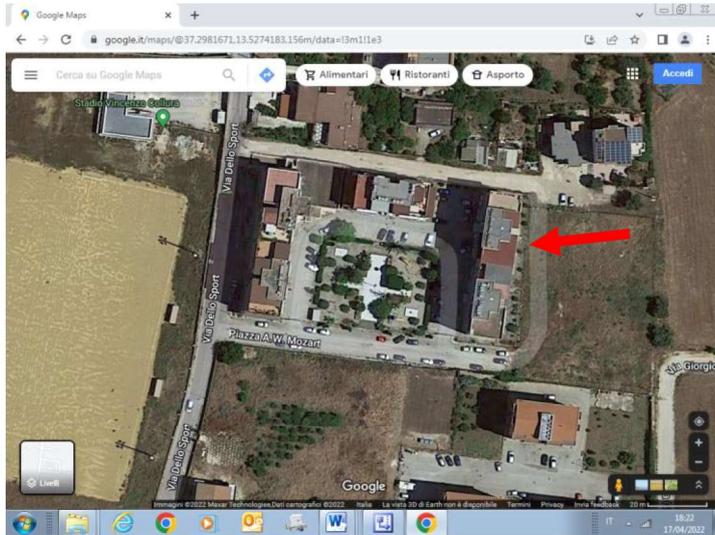
(allegato n°2). L'immobile è stato

realizzato tra il 1986 e il 2003. L'unità immobiliare possiede un'altezza media netta di cm 256.



Destinazione urbanistica:

Nel PRGV/82 : l'immobile è identificato nella sub zona "C2a" area poco edificata



Destinazione	Parametro	Superficie netta	Coefficiente	Superficie raggugliata
SOGGIORNO PRANZO	Sup. reale netta	43,95	1,00	43,95
CAMERA LETTO	Sup. reale netta	17,50	1,00	17,50
CAMERETTA	Sup. reale netta	7,40	1,00	7,40
CUCINA	Sup. reale netta	9,25	1,00	9,25
W. C.	Sup. reale netta	4,95	1,00	4,95
RIPOSTIGLIO	Sup. reale netta	1,80	1,00	1,80
INGRESSO	Sup. reale netta	2,10	1,00	2,10
TERRAZZINO	Sup. reale netta	15,65	0,40	6,25
Superficie Netta		mq 102,60		
Superficie Raggugliata		mq 93,20		
Superficie Commerciale		mq 104,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone
Pareti esterne: materiale: muratura e pannelli di alluminio
Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina, e W.C. : materiale mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone
Portone Ingresso: tipologia: ante a battente; materiale: alluminio/vetro; apertura: elettrica.
cancello di ingresso al complesso: elettrico non funzionante;

Impianti:

- Ascensore:* esistente, arrivo al piano sottostante
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, delle superfici ragguagliate 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 € 900,00 (novecento/00), che moltiplicati per la superficie commerciale dell'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 e da un piano seminterrato (foto n° 9 e 10), 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 dell'unità immobiliare è parte intelaiata in cemento armato ordinario e parte in muratura di forati. La pavimentazione è di ceramica, mentre le pareti esterne sono sia in muratura, sia in pannelli di alluminio, le porte interne sono del tipo tamburate in ottimo stato di conservazione, le pareti del W.C e della cucina sono rivestite di ceramica di buona qualità (foto nn°11, 12,13, 14, 15, 16, 17, e 18) .

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°1 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 del corpo

A. appartamento

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	104,00	900,00	93.600,00
Valore corpo:			€ 93.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

8.5	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuna
8.6.	Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
8.7.	Spese separazione impianti idrico-elettrico	€ 1.000,00
8.8.	Riduzione per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	€ 14.040,00

8.9. Prezzo base d'asta del lotto

8.9.	Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.560,00
9.0.	In cifra tonda	€ 78.500,00

Si allega:

- documentazione fotografica
- verbale di sopralluogo
- attestato di prestazione energetica
- n° 10 allegati.