
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
contro
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

N. Gen. Rep. Es. Imm. 166/2016

Giudice Dott.ssa Maria Cultrera

ELABORATO ANALITICO RIEPILOGATIVO

Tecnico incaricato: Ing. Angelo Calamita
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 11518
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 612
C.F. CLMNGL76E09A089A - P.Iva 02657690844

con studio in Agrigento (Agrigento) via Minerva 21/A
telefono: 0922.596536
cellulare: 340.6037953
fax: 0922.596536
email: a.calamita@aol.com

Beni in Agrigento (Ag) Via Barone Francesco Celsa n. 22
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (AG) frazione Fontanelle Via Barone Francesco Celsa n. 22.
Composto da n. 4 vani principali più accessori posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **114,77**
Identificato al catasto fabbricati: intestato [REDACTED] foglio 119 mappale 473 subalterno 188, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 103 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3, - rendita: € 383,47, - registrato in Catasto con la scheda 1844618
Coerenze: a partire da nord e in senso orario, altra proprietà (fabbricato in adesione), via BARONE CELSA, vano scala condominiale e proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] viale SICILIA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (degradata) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), supermercato (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,200).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da [REDACTED] qualità di proprietario 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 giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] ontri [REDACTED] firma di Tribunale di Palermo in data 31.7.12 ai nn. 2987/2012 di rep. iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Agrigento - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 04.6.13 ai nn. 10265/542
importo ipoteca: Euro 45.000,00
importo capitale: Euro 26.881,86
L'ipoteca grava anche su altro cespite.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO DI PRECETTO a favore di [REDACTED] ontri [REDACTED] a firma di Funzionario UNEP S. Morello in data 04.7.16 registrato a Tribunale di Agrigento in data 24.6.16 ai nn. 1021/2016 di rep. trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Agrigento - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 21.7.16 ai nn. 11437/9700

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: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.300,00
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:

██████████ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Saieva Giuseppe in data 13.2.95 ai nn. 53565 di rep., 16372 di racc. registrato a Agrigento in data 01.3.95 ai nn. 988 trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Agrigento - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 01.3.95 ai nn. 4373/3929

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. - e successive varianti per lavori di costruzione di alloggi di tipo economico e popolare in contrada Fontanelle intestata a ██████████ Variante alla Concessione Edilizia n. 155 dell'11.5.1979, presentata in data 28.12.83 al n. prot. 10769, rilasciata in data 30.6.84 al n. prot. 813; l'agibilità è stata rilasciata in data 26.5.93 n. prot. -

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (AG) frazione Fontanelle Via Barone Francesco Celsa n. 22.

Composto da n. 4 vani principali più accessori posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **114,77**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ██████████ foglio 119 mappale 473 subalterno 188, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 103 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3, - rendita: € 383,47, - registrato in Catasto con la scheda 1844618

Coerenze: a partire da nord e in senso orario, altra proprietà (fabbricato in adesione), via BARONE CELSA, vano scala condominiale e proprietà ██████████, proprietà ██████████ e viale SICILIA

L'edificio è stato costruito nel periodo 1988-1993.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. n. 18 del 01-02-2012 l'immobile è identificato nella sottozona C1 delle Zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate Norme tecniche ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria $I_t = 1,52 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per ulteriori approfondimenti cfr doc. E in appendice alla relazione peritale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente di rapporto mercantile	Valore equivalente
n. 4 vani principali	Sup. reale lorda	77,10	1,00	77,10
vani accessori	Sup. reale lorda	12,78	1,00	12,78
balcone	Sup. reale lorda	8,57	0,30	2,57
ripostiglio	Sup. reale lorda	2,24	0,25	0,56
muri perimetrali esterni	Sup. reale lorda	5,61	1,00	5,61
muri perimetrali interni	Sup. reale lorda	8,47	0,50	4,24
	Sup. reale lorda	114,77		102,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera in laterizi, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: laminati, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: da ristrutturare.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico o per comparazione diretta - anche detto metodo del confronto di mercato - nella fattispecie il più consono giacché esprime al meglio l'apprezzamento di un bene in una libera contrattazione.

Il valore del bene è stato dedotto da indagini di mercato aventi per oggetto beni con caratteristiche simili o assimilabili a quelle dell'immobile da stimare e altresì sulla scorta di informazioni assunte in loco da osservatori del mercato immobiliare, che tengono conto di caratteristiche peculiari quali ubicazione/esposizione/conformazione del bene immobile, suo stato di conservazione e conseguente grado di appetibilità.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: presso Agrigento, Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
n. 4 vani principali	77,10	€ 750,00	€ 57.825,00
vani accessori	12,78	€ 750,00	€ 9.585,00
balcone	2,57	€ 750,00	€ 1.927,50
ripostiglio	0,56	€ 750,00	€ 420,00
muri perimetrali esterni	5,61	€ 750,00	€ 4.207,50
muri perimetrali interni	4,24	€ 750,00	€ 3.180,00
	m² 102,86		€ 77.145,00

- Incremento monetario: coefficiente globale unico (1,02) € **1.542,90**- Valore corpo: € **78.687,90**- Valore complessivo intero: € **78.687,90**- Valore complessivo diritto e quota: € **78.687,90****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	114,77	€ 78.687,90	€ 78.687,90

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:

€ **11.571,30**

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:

€ **67.116,60**

Valore dell'immobile in cifra tonda:

€ **67.000,00**

Il Ctu
(ing. Angelo Calamita)