

ALLEGATI LOTTO

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2) PLANIMETRIA CATASTALE
- 3) VISURA CATASTALE STORICA
- 4) PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- 5) PLANIMETRIA DI CONFRONTO CON IL VANO MANCANTE
- 6) COPIA REGISTRO LICENZA EDILIZIA
- 7) ELABORATI DI PROGETTO C.E.
- 8) TITOLO DI PROPRIETA'
- 9) VERBALE DI SOPRALLUOGO



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.26/17 promossa da
BANCA POPOLARE SANT'ANGELO s.c.p.a.
nei confronti di [REDACTED]
Giudice: Dr.ssa MARIA CULTRERA
Creditore procedente: Avv. GIUSEPPE TAIBI
Perito: Arch. GIOVANNA M. CASALICCHIO

**Bene in AGRIGENTO
Via Papa Luciani n.75
LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL QUINTO PIANO IN
VIA PAPA LUCIANI n.75, NEL COMUNE DI AGRIGENTO**

in ragione di:

1000/1000 di [REDACTED]
[REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio condominiale ad uso residenziale, composto da sette elevazioni fuori terra oltre il seminterrato. Tale edificio, sito nella zona nord ovest della città di Agrigento, è servito da ascensore. L'appartamento è adiacente al vano scala ed ha una forma planimetrica rettangolare; occupa una superficie lorda di mq.120 e una superficie utile residenziale di circa mq 102.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL QUINTO PIANO
foglio 143 del comune di Agrigento,
part.lla 541 sub 27 cat. A/3, classe 5, cons. 5,5 vani rendita € 539,70
via Vincenzo Favara n.75 piano 5
registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale
intestato:

C.F. [REDACTED]

Coerenze:

L'unità immobiliare al quinto piano risulta libera su due lati, confina a nord e ad est con area demaniale, a sud con appartamento di proprietà [REDACTED]

Note:

La visura catastale riporta la via Vincenzo Fanara 75, secondo la variazione toponomastica derivante da aggiornamento del 2015, tale dato risulta difforme da quanto riportato nel certificato di residenza del [REDACTED] emesso dall'ufficio anagrafe di Agrigento, nel quale risulta la via Papa Luciani 75.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona urbana semicentrale, codice OMI zona C2

Caratteristiche zone limitrofe: centro urbano

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, oratorio parrocchiale.

3. STATO DI POSSESSO:

La [REDACTED] in qualità di proprietaria possiede l'immobile, che attualmente risulta occupato in affitto dalla signora [REDACTED] nata [REDACTED] per la somma mensile di € 250, come da dichiarazione del terzo occupante in allegato.

Il contratto di locazione non è stato fornito al C.T.U.

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. Vincoli urbanistici: Nessuna

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:

1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17/06/2002, Tribunale di Palermo repertorio 1488, iscritta il 29/11/2003 ai nn. [REDACTED] sull'immobile in oggetto e su altri beni, a favore della Banca Nuova spa ex Banca del Popolo di Trapani contro [REDACTED], per un montante ipotecario di € 28.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 16.343,19.

2) Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 31/03/2004 rep. 4197 trascritta il 3/04/2004 ai nn. [REDACTED] a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scarl a Licata e contro [REDACTED] sull'immobile in oggetto e su altri beni.

3) Ipoteca giudiziale derivante da "Ordinanza di liquidazione compenso all'ausiliario del giudice dell'esecuzione art.179 bis Disp.Att.Cpc" del 13/01/2006 presso Tribunale di Agrigento repertorio 47/2006, iscritta il 26/05/2006 ai nn.14248/3604 sull'immobile in oggetto, a favore [REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del 04/01/2017 rep.30/2017 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 15/02/2017 ai nn.2267/1912 a favore Banca Popolare Sant'Angelo scarl a Licata e [REDACTED].

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio condominiale realizzato con Licenza di Costruzione n.720 del 31/05/66 riguardante la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in via Nuova Favara.

Su espressa richiesta da parte del c.t.u. l'ufficio tecnico del comune di Agrigento ha comunicato che la suddetta licenza non è reperibile nel fascicolo e che altresì agli atti del registro generale delle concessioni edilizie ne risulta il rilascio alla ditta [REDACTED].



4.3.2. Conformità catastale:

Da un attento confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda della planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio, sono emerse notevoli difformità in quanto nell'unità immobiliare non risulta presente il vano indicato nella suddetta planimetria catastale quale "camerino" (v. planimetria catastale allegata).

Da un ulteriore sopralluogo effettuato successivamente nell'unità immobiliare adiacente, censita al sub 28 e di proprietà della signora [REDACTED], si è potuto constatare la presenza di un vano porta che dà accesso al suddetto camerino, all'interno del quale è ancora visibile la muratura realizzata per la chiusura del vano porta che ne consentiva la comunicazione con l'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Pertanto il c.t.u., giusta disposizione del G.E. emessa il 14/02/18, ha determinato i costi per la regolarizzazione catastale da effettuare secondo lo stato attuale in cui trovasi l'immobile, e che ammontano a circa € 1200, comprese le spese tecniche, da defalcare dal prezzo a base d'asta.

Tale regolarizzazione catastale consiste nell'articolata redazione di n.3 procedure docfa per divisione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (sub 27) in due unità, con variazione del sub esistente e costituzione di un nuovo subalterno come porzione di u.i.u. del sub 28, e recante la stessa intestazione del sub 27, ed infine variazione del sub 28 per porzione di u.i.u. con il nuovo sub costituito, lasciandone invariato sia il numero del subalterno, sia l'intestazione che la consistenza.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

quota condominiale
€ 48,00 al mese

L'appartamento non è dotato di **attestato di prestazione energetica (APE)** pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione; l'immobile risulta con classe energetica F

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

La [REDACTED] per la piena proprietà in virtù dell'atto di vendita rogato dal notaio [REDACTED] il 3/11/2003 repertorio n.24580, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. l'11/11/2003 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]. Tale nota di trascrizione risulta annotata il 27/05/2010 ai nn.12862/1456 da annotazione di sentenza dell'1/12/2008 rep.1511/2008 secondo cui il Tribunale di Agrigento dichiarava l'inefficacia nei confronti della Banca Popolare Sant'Angelo srl degli atti rogati dal notaio [REDACTED] il 10/10/2003 e il 3/11/2003 in cui [REDACTED] vendeva all'esecutata l'immobile oggetto del pignoramento e altri immobili.

6.2 Proprietari precedenti

[REDACTED] per la piena proprietà giusto atto di donazione del 5/11/1990 rogato dal notaio [REDACTED] repertorio n.5830, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 4/12/1990 ai nn. [REDACTED] da potere della madre [REDACTED].



Descrizione dell'unità immobiliare al 5°p. di cui al punto A

L'appartamento al quinto piano ha un'altezza utile interna di ml.2,95. E' composto da un ingresso di mq 8,27 ed un disimpegno di mq 8,02 due camere da letto di mq 23,10 e mq 15,78 un vano cucina di mq 15,67; un soggiorno di mq 21,00, un bagno di mq 6,16. La superficie utile interna è complessivamente di mq 101,64. L'appartamento ha inoltre un balcone di mq 6,70 sul prospetto nord a cui si accede dal soggiorno e dalla cucina.

Superficie utile interna mq 101,64

Superficie lorda mq 120

Superficie utile non residenziale mq 6,70

Totale superficie commerciale mq120+mq 6,7x0,50= mq123,35

Caratteristiche descrittive unità immobiliare al piano quinto

<i>Struttura</i>	<i>materiale:</i> intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento <i>condizioni:</i> discrete
<i>Intonaco</i>	Intonaco esterno ai minerali <i>condizioni:</i> discrete
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> gres porcellanato <i>condizioni:</i> buone rivestimento bagno wc con piastrelle in ceramica <i>condizioni:</i> scarse
<i>Pavim. esterna</i>	balconi in ceramica <i>condizioni:</i> scarse
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> legno tamburato e vetri <i>condizioni:</i> discrete
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> alluminio anodizzato e serrande in plastica <i>condizioni:</i> scarse
<i>Impianto termico</i>	presente impianto con termosifoni non funzionante perché privo di caldaia
<i>Impianto idro-sanitario</i>	presente solo scaldacqua elettrico
<i>Impianto elettrico</i>	funzionante ma privo di certificazione di conformità secondo normativa di legge
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da recipiente idrico sulla copertura dell'edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatorio quotazioni immobiliari del mercato di Agrigento

8.3. Valutazioni delle superfici

Considerato che l'immobile si trova in una zona semicentrale, tenuto conto delle rifiniture di scarso pregio, valutando i prezzi sul mercato di immobili simili nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'immobile può oscillare intorno ad €850 al mq, avendo consultato anche i valori dell'osservatorio immobiliare per immobili siti nella zona, che variano da un minimo di €650/mq ad un valore massimo di €960/mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al 5° piano	mq 123,35	€ 104.848,00	€ 104.848,00

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 € 15.727,00

Costi per regolarizzazione catastale € 1.200,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: € 87.920,00

Agrigento li 12 aprile 2018

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

