

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

N. Gen. Rep. **76/2023**

Giudice dell'esecuzione Dr. **Dott.ssa Beatrice Ragusa**

RELAZIONE SINTETICA
LOTTO UNICO

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO
iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848

Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167
Telefono: 092224215
Cellulare: 3386380480
Fax: 092224215
e-mail: palumbostudioimmobiliare@gmail.com

LOTTO UNICO**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Consiste in un **appartamento per civile abitazione**, della consistenza di vani 6,5, facente parte del fabbricato denominato “Palazzina B” della Cooperativa “La Giovanissima”, sito in Porto Empedocle presso Via Leonardo Sciascia SN piano quarto e di un **box garage** al piano terra, sito in Via Leonardo Sciascia SN dello stesso fabbricato. Nello specifico l'appartamento occupa il piano quarto alla sinistra della scala condominiale.

Fa parte del lotto il vano garage posto al piano terra dello stesso edificio, alla destra del portone d'ingresso.

L'immobile che ricade in un edificio costruito in cooperativa, è limitato al diritto di superficie per il tempo e secondo le modalità risultanti dalla convenzione stipulata tra il Comune di Porto Empedocle e i soci della cooperativa stessa.

DATI CATASTALI DEL BENE:Identificativo catastale:

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare, risultano così individuate nel Catasto Fabbricati, Comune di Porto Empedocle; (*Vedi allegato Documenti catasto*):

- Foglio 21_ Particella 673_ subalterno 35_Categoria A/2_ Classe 2_ Consistenza 6,5 vani_ Superficie catastale Totale:137 mq_ Escluse le aree scoperte 129 mq_ Rendita € 402,84_ Indirizzo Via Leonardo Sciascia SN Piano 4
- Foglio 21_ Particella 673_ subalterno 27_Categoria C/6_ Classe 2_ Consistenza 26 mq_ Rendita € 114,03_ Indirizzo Via Leonardo Sciascia SN Piano T

Provenienza:

L'immobile è stato assegnato con contratto notarile di assegnazione a soci di cooperativa del 10.04.2012 ai rogiti del Notaio Cutaia Fabio repertorio n. 176086 raccolta n. 27202, trascritto il 16.04.2012 ai nn. 8817/7502.

Coerenze Catastali:

Analizzate le ultime planimetrie in atti al catasto fabbricati riportante una data di presentazione del 08.07.2010, e dopo un raffronto con lo stato di fatto, si riferisce che gli immobili sono catastalmente conformi.

Confini catastali:

L'unità immobiliare (posta al piano quarto) confina con detta Via Leonardo Sciascia da dove ha accesso, con vano scala condominiale, con appartamento censito catastalmente al Sub 34 dello stesso fabbricato, con appartamento facente parte della “Palazzina A” della stessa cooperativa e da un lato con terreno residuo alla costruzione.

Il vano garage confina con detta Via Leonardo Sciascia da cui ha accesso, con vano scala condominiale e con garage censiti catastalmente ai Sub 24 e Sub 26 dello stesso fabbricato.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima, come già detto sopra, è un'abitazione unifamiliare facente parte del fabbricato denominato "Palazzina B" della Cooperativa "La Giovanissima".

Fermo restando quanto sopra riportato in merito al diritto di superficie.

Tale fabbricato condominiale in cui ricade l'immobile si sviluppa in 5 piani fuori terra: piano terra, primo, secondo, terzo e quarto; (*Vedasi elaborato fotografico*)

Il complesso edilizio presenta due prospetti aperti, e due in aderenza con la "Palazzina A" e la "Palazzina C" della stessa cooperativa: il prospetto principale si affaccia sulla Via Leonardo Sciascia da cui il condominio ha ingresso.

In fase di sopralluogo avvenuto il 13.10.2023, l'immobile si mostrava nel modo seguente:

L'abitazione (posta al piano quarto) presenta una pianta regolare, con superficie utile escluse le aree scoperte di circa mq 129, costituita da un corridoio centrale che disimpegna: cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio; (*Vedasi elaborato fotografico e la planimetria catastale*).

Tutti gli ambienti presentano delle aperture verso l'esterno eccetto il ripostiglio, nello specifico l'immobile è dotato di quattro balconi, due posti a sud dove si affacciano il soggiorno, la cucina e una camera da letto, e due posti a nord dove prospettano due camere da letto ed un servizio igienico.

Le finiture dell'immobile sono di buona qualità e comprendono: pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti della cucina e dei servizi igienici in piastrelle in ceramica e pittura a ducotone, mentre per gli altri ambienti i rivestimenti sono soltanto con pittura a ducotone con colori tenui, i serramenti esterni sono tutti in alluminio doppio vetro con distanziale metallico schermati da avvolgibili in pvc, mentre le porte interne in legno di tipo laminato e l'arredamento è di tipologia classico con mobili in legno in buono stato conservativo, tuttavia nonostante la recente realizzazione del fabbricato, è evidente come l'immobile presenti evidenti danni in più punti ed in diverse camere, certamente dovuti da infiltrazioni d'acqua da parte del solaio di copertura; (*Vedasi elaborato fotografico*).

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'immobile in esame è discreto ad eccezione dei tetti delle varie camere che presentano i sopra citati danni da infiltrazioni d'acqua.

Il garage (posta al piano terra) è accessibile direttamente dalla Via Leonardo Sciascia a mezzo di saracinesca, presenta una pianta rettangolare costituita da un solo vano con superficie utile di circa 24 mq; lo stato conservativo è buono e non presenta danni o particolari da dover attenzionare. (*Vedasi elaborato fotografico*).

STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE:

Sul bene oggetto di esecuzione immobiliare non grava nessun contratto di locazione parziale o totale ed è in pieno uso dei proprietari esecutati, costituendo la loro abitazione principale

ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI:

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori
esecutati limitato ai pignoramenti

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente e dall' analisi del contratto di assegnazione del 10.04.2012 ai rogiti del Notaio Cutaia Fabio repertorio n. 176086 raccolta n. 27202, trascritto il 16.04.2012 ai nn. 8817/7502, risulta che l'immobile è stato realizzato in esecuzione a concessione edilizia n. 3514 del 17.08.2006 e concessione in variante in corso d'opera n. 4127 del 09.06.2010 rilasciata dal Comune di Porto Empedocle.

CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA:

L'immobile come sopra descritto risulta pienamente conforme sia da un punto di vista catastale che urbanistico.

SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Da quanto è emerso dalla dichiarazione del _____, il condominio è privo di amministratore condominiale esterno ma bensì gestito internamente da un condomino, quindi mancano i rendiconti condominiale gli stati patrimoniali e i riparti tra condomini dal quale evincere eventuali pendenze. Lo stesso Sig. _____ in fase di sopralluogo dichiarava di non avere debiti condominiali rilevanti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

In seguito al sopralluogo effettuato presso l'abitazione posta in esecuzione, sono state rilevate tutte le caratteristiche relative agli impianti, isolamenti, infissi e quant'altro necessario per la redazione del certificato di classificazione energetica (APE), dal quale si evince che l'appartamento ricade nella classe "E". Per il garage non è necessario redigere il certificato di classificazione energetica. *(Vedi certificato allegato)*

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

L'immobile è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati reperimenti da informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, unitamente ai valori medi dettati dall'OMI.

È stata altresì, fatta indagine su siti specializzati.

Valutazione

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della ubicazione, e dei dati ufficiali OMI, che raffrontato con il valore di siti specializzati e conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene che il bene abbia un valore pari a:

Abitazione superficie coperta mq. 129,00 (al 100%) mq. 129,00 * € 600,00 = € 77,400

Abitazione superficie scoperta mq. 8,00 (al 25%) mq. 2,00 * € 600,00 = € 1,200

Garage mq. 26,00 (al 100%) mq. 26,00 * € 400,00 = € 10,400

€ 89.000,00 (diconsi Ottantanovemila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per crisi del mercato immobiliare **€ 17.800,00**

Riduzione del 15% per interventi necessari di impermeabilizzazione del solaio di copertura condominiale e ripristino tetti delle camere dell'appartamento **€ 13.350,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto: € 57.850,00

Valore dell'immobile (app.to e magazzino) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed all'adeguamento del valore di stima:

€ 57.800,00 (Cinquantasettemilaottocento/00)

AGRIGENTO IL 11.12.2023

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO

