

**Beni in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Edison n. 162
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Edison n. 162.

Composto da un appartamento posto a piano secondo, con copertura a soffitto inclinato la cui altezza media è di ml 2,70 con accesso autonomo dalla scale a rampa esterna che si presentano allo stato grezzo ubicata sul lato Est dell'immobile.

L'ingresso agli appartamenti è consentito da un cancello in ferro prospiciente la via Edison (2° ingresso) che porta ad una stradella interna che costeggia lateralmente l'edificio sul lato Sud che immette su un'area ad uso esclusivo delle unità abitative di circa mq 200,00.

L'appartamento ha una planimetria allungata prospiciente la via Edison.

Si compone, entrando sulla destra da una cucina-soggiorno posta a Nord, da due camere e da un bagno.

Tutti gli ambienti ricevono aria e luce direttamente dall'esterno.

L'appartamento è corredato da tre terrazzi uno prospiciente la via Edison di mq 40,18, uno posto a sud di mq 24,58 ed uno più piccolo posto a Nord di mq 14,38.

L'appartamento possiede le seguenti caratteristiche:

- pavimento costituito da un unico tappeto in gres ceramica con riquadri decorativi centrali.
- intonaco interno in gesso scagliola;
- infissi interni con persiane in legno;
- porta d'ingresso in legno massello;
- porte interne assenti;
- bagno munito di vasca con quattro sanitari con pareti rivestite in ceramica.
- Impianto elettrico sottotraccia;

L'approvvigionamento idrico è consentito da una vasca interrata di mc 50 corredata da autoclave per consentire gli usi potabili alle varie unità abitative.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 108

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2 foglio 11 mappale 963 subalterno 13, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 122 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2, - rendita: € 411,87.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: [redacted] centrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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:

Pignoramento derivante da Debito € 294.126,32 a favore di Siena NPL 2018 SRL con sede a Roma [redacted]

[redacted] di Agrigento in data 16/03/2021 ai nn. rep

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Irene Fragapani
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Credito Fondiario S.p.A. contro [REDACTED]

524/2021 in data 26/03/2021 ai nn. 5166/4538

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 legale (Attiva) derivante da Debito a favore di **SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE CON SEDE AD AGRIGENTO**, contro [REDACTED]

[REDACTED] 1/2, in data 30/09/2010 ai nn. 22234/2899

importo ipoteca: € 38.901,92

importo capitale: € 19.450,96

Annotazione A iscrizione 11463/967 del 29/05/2012 derivante da restrizione dei beni del 09/05/2012 di Serit Sicilia Spa di Agrigento rep 30735/2010 che esclude le p.lle 963 sub 3,65,7,11,12,13.

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE CON SEDE AD AGRIGENTO**, contro [REDACTED]

[REDACTED] 2, in data 26/05/2017 ai nn. 8095/718

nascente da atto del 22/05/2017 di Serit Sicilia Spa di Agrigento rep. 37719/2016.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA CON SEDE A SIENA**, contro [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2, a firma di Tribunale di Agrigento in data 24/07/2017 ai nn. 11686/1058

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 294.126,32

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA CON SEDE A SIENA**, [REDACTED]

[REDACTED] firma di [REDACTED] di Canicattì in data 20/02/2020 ai nn. 4336/172 in data 18/03/2000 ai nn. 416 rep. 47348

importo ipoteca: € 361.519,83

importo capitale: € 180.759,91

sopra le p.lle 963 su 11, sub 12 e sub 13.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Debito € 294.126,32 a favore di Credito fondiario SPA mandataria della soc. Siena NPL 2018 SRL con sede a Roma contro [REDACTED] per 1/2 a firma di Tribunale di Agrigento in data 16/03/2021 ai nn. rep 524/2021 in data 26/03/2021 ai nn. 5166/4538

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:	€ 0,00
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:

[REDACTED] proprietario dal 24/10/2021 ad oggi in forza di atto di compravendita del Terreno a firma di Antonina Ferraro in data 16/04/1998 ai nn. 43018 in data 13/05/1998 ai nn. 7483/6732 Realizzati su Terreno p.lle 550, 551 e 554

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia N° 4168 per lavori di realizzazione di un immobile per usi commerciali e abitativi intestata a [redacted]

Concessione Edilizia rilasciata in data 19/03/1999- n. prot. 4168

P.E. n. Variante in corso d'opera della Concessione n° 4869 per lavori di realizzazione di un immobile per usi commerciali e abitativi intestata a [redacted]

Concessione Edilizia rilasciata in data 25/08/2000- n. prot. 4869

P.E. n. Certificato di Agibilità intestata a [redacted]

[redacted] rilasciata in data 04/12/2000

P.E. n. Concessione Edilizia N. 6701 Pratica N. 17/13 per lavori di Cambio di destinazione d'uso da Locale Bar- Ristorante - Pizzeria a Locale Bar Ristorante - Pizzeria e sala da Ballo e sanatoria per un pergolato in legno nonché realizzato di un gazebo ottagonale in legno, nel fabbricato sito in via Edison, in catasto al foglio 11, p.lla 963 sub 5 realizzato con concessione edilizia n. 4168/1999, zona C.2/1 del vigente P.R.G. intestata [redacted]

Descrizione appartamento di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Campobello Di Licata (Agrigento) Via Edison n. 162.

Composto da un appartamento posto a piano secondo, con copertura a soffitto inclinato la cui altezza media è di ml 2,70 con accesso autonomo dalla scale a rampa esterna che si presentano allo stato grezzo ubicata sul lato Est dell'immobile, ha una planimetrica allungata prospiciente la via Edison.

Si compone ,entrando sulla destra da una cucina-soggiorno posta a Nord, da due camere e da un bagno.

Tutti gli ambienti ricevono aria e luce direttamente dall'esterno.

L'appartamento è corredato da tre terrazzi uno prospiciente la via Edison di mq 40,18, uno posto a sud di mq 24,58 ed uno più piccolo posto a Nord di mq 14,38.

L'appartamento possiede le seguenti caratteristiche:

- pavimento costituito da un unico tappeto in gres ceramica con riquadri decorativi centrali.
- intonaco interno in gesso scagliola;
- infissi interni con persiane in legno;
- porta d'ingresso in legno massello ;
- porte interne assenti ;
- bagno munito di vasca con quattro sanitari con pareti rivestite in ceramica.
- Impianto elettrico sottotraccia;

L'approvvigionamento idrico è consentito da una vasca interrata di mc 50 corredata da autoclave per consentire gli usi potabili alle varie unità abitative.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 108

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]

[redacted] 1/2 foglio 11 mappale 963 subalterno 13, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 122 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2, - rendita: € 411,87.

L'edificio è stato costruito nel 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 162 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera parere 1/7 della Commissione Edilizia Comunale espressa in seduta del 11/02/1999 l'immobile è identificato nella zona C.2/1

Norme tecniche ed indici: **Zona C.2/1 AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

Nelle aree C.2 e C.2/1 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i mc/mq 2,00 -1,5;
- b) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
- c) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10,00;
- d) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt 5,00;
- e) l'arretramento delle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale non può essere inferiore a mt 5,00
- f) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 10,50, con un numero di piani fuori terra non superiore a tre;
- g) possono essere realizzati fabbricati isolati a schiera in linea o a nuclei;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	108,00	1,00	108,00
	Sup. reale lorda	108,00		108,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nel determinare la presente valutazione, la scrivente C.T.U. ha ritenuto congruo adottare il metodo del confronto di mercato. Tale metodo è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzo noto ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo di confronto si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo di stima scelto è un procedimento che traduce i confronti tra l'immobile da valutare e un insieme di immobili simili.

PROCEDIMENTO DI STIMA VALUTAZIONE SINTETICA PER CONFRONTO

Metodo della comparazione

Come da prassi estimativa, elemento di riferimento e riscontro permane la ricerca delle offerte di vendita nell'area cosiddetta *omogenea*, che nel caso di scarsità di dati rinvenuti, potrà estendersi anche alle aree elementari simili, affinché si possa effettivamente assimilare la realtà esaminata con il potenziale "prezzo" da attribuire in una libera contrattazione. Per tali motivi, al fine di individuare il parametro di stima, si è fatto riferimento ad immobili posti sul mercato in zona per analoga tipologia e medesima destinazione d'uso, applicando "coefficienti di equivalenza", in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene preso a confronto con quello oggetto di valutazione.

Dal momento che scopo della presente stima è quello di fornire un valore di mercato ad un immobile oggetto di un giudizio che potrebbe anche portare alla vendita all'incanto del bene stesso, lo scrivente farà riferimento alla media dei valori praticati nella zona per immobili simili.

Alla luce di quanto sopra esposto, dalle comparazioni è risultato che le valutazioni attribuiti agli immobili simili a quello in esame variano da **700,00 a 1.300,00 Euro al mq** in funzione delle qualità delle rifiniture dell'ubicazione e dell'esposizione. Tenuto conto dell'attuale periodo di forte contrazione dei volumi di vendite immobiliari innescato dalla crisi generale che investe tutti i settori produttivi e commerciali, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle rifiniture interne dell'immobile rapportati con i valori unitari praticati in zona di immobili simili, si è ritenuto congruo adottare il valore promosso del mercato pari a **€ 1.000,00 al metro quadrato**, per cui il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, considerato libero, risulta:

$$V = \text{€/mq. } 1.000,00 \times \text{mq. } 108,00 = \text{€ } 108.000,00$$

Stima dell'appartamento **€ 108.000,00**

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

D. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	108,00	€ 1.000,00	€ 108.000,00
- Valore corpo:			€ 108.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 108.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 108.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	---------------------	----------------------------------	------------------------

D	appartamento	108	€ 108.000,00	€ 108.000,00
---	--------------	-----	--------------	--------------

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 16.200,00
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:	€ 91.800,00
--	-------------

Relazione lotto 004 creata in data 04/11/2021
Codice documento: E002-21-000031-004

il perito
Ing. Anna Laura Caraccioli

Elaborazione:			
Immobile	Superficie m ²	Valore base m ²	Valore globale e quote
Appartamento	108,00	€ 1.080,00	€ 108.000,00
- Valore corpo:			€ 108.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo interno:			€ 108.000,00
- Valore complessivo diritto e quote:			€ 108.000,00

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Irene Fragapani
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli