
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N°121/2020 promossa da

[REDACTED]
nei confronti di

[REDACTED]
Giudice: Dr. ROSSANA MUSUMECI

Creditore procedente: [REDACTED]

PERIZIA

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Inscritto all'ordine degli Architetti della provincia
di Agrigento al n°652 dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 – 3397277518

e-mail: giovanna.casalicchio@alice.it

pec: giovannamcasalicchio@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.121/2020 RGE promossa da
[REDACTED] nei confronti di
[REDACTED]

Giudice: Dr. ROSSANA MUSUMECI

Creditore procedente: [REDACTED]

Perito: Arch. GIOVANNA M. CASALICCHIO

**Bene in AGRIGENTO
Via Magellano n.32-34
LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL TERZO PIANO IN VIA MAGELLANO N.32-34, NEL COMUNE DI AGRIGENTO.

in ragione di:

1000/1000 di [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio condominiale costituito da quattro elevazioni fuori terra privo di ascensore, con copertura a falde spioventi.

Tale edificio è sito lungo la via Magellano, nella zona extraurbana a sud della città di Agrigento, vicino la frazione balneare di S.Leone che è raggiungibile percorrendo per pochi chilometri il viale delle Dune.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione si trova al terzo e penultimo piano di un complesso residenziale; attraverso un atrio di ingresso recintato e munito di cancello pedonale si accede al vano scala che serve più appartamenti per piano, senza ascensore.

L'appartamento ha una forma planimetrica irregolare ed occupa una superficie commerciale di mq.72 e una superficie utile residenziale di circa mq 61.

Identificato in catasto:

foglio 173 del comune di Agrigento,

part.IIa 687 sub 20 z.c. 3 cat. A/3, classe 3, cons. 3,5 vani sup. catastale mq 72 rendita € 244,03

via Magellano piano 3°

registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale

intestati:

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze:

L'unità immobiliare al terzo piano risulta libera sul lato nordovest, che si affaccia sugli spazi di pertinenza delle abitazioni del piano terra confinanti con la via Magellano, confina a sud con vano scala e corridoio condominiale dove si trovano gli ingressi alle varie unità immobiliari del piano terzo, ad est con appartamento complanare di altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona suburbana, c/da Le Dune zona OMI E8

Caratteristiche zone limitrofe: distanza di circa 500metri dalle spiagge, circa 3Km dal Villaggio Mosè e dalla frazione balneare di S. Leone.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali,

3. STATO DI POSSESSO:

La signora ██████████ possiede l'unità immobiliare al terzo piano, in cui abita con la propria famiglia durante il periodo estivo.

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:

l'edificio ricade all'interno del Piano Paesistico D.legs.n.42/2004 art.142c liv. Zona PL 30, Liv.10, Tutela1 per il quale al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria per l'unità immobiliare in oggetto è necessario richiedere il preventivo N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

1)Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del territorio di Agrigento il 10/07/2008 ai nn.17312/2926 a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede in Reggio Emilia contro l'esecutata e sull'immobile in oggetto per l'importo complessivo di €170.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

1)Atto di pignoramento immobiliare del 13/10/2020 rep.n.1663/2020 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 16/11/2020 ai nn.17820/13477 a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede in Reggio Emilia contro l'esecutata e sull'immobile in oggetto

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare è in corso di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 in virtù all'istanza di condono edilizio presentata in data 09/10/86 prot.67517 a nome del ██████████ già proprietario, pratica di sanatoria n.5455.1.

Il c.t.u. ha fatto richiesta di accesso agli atti della suddetta pratica di sanatoria presso l'ufficio tecnico del comune di Agrigento settore V territorio ed ambiente, che, non avendo reperito il relativo fascicolo presso gli archivi, ha provveduto alla ricostruzione della relativa pratica attraverso i dati presenti sul programma Urbix di informatizzazione delle pratiche di sanatoria, ma soprattutto con i numerosi e dettagliati documenti forniti dal sottoscritto c.t.u., quali visure, planimetria catastale, titolo di proprietà ricomprendente la domanda di sanatoria mod.A-R e gli elaborati grafici di rilievo. Sulla scorta di tali dati, al fine del rilascio della concessione in sanatoria per l'appartamento al terzo piano in oggetto, l'ufficio ha determinato l'importo del conguaglio dell'oblazione pari a € 1.121,33, compresi gli interessi ad oggi, e la somma di € 352 per gli oneri concessori, nonché € 344 per diritti di segreteria e tributi per trascrizione della concessione. Da aggiungere inoltre l'importo forfettario di € 2.000 per la documentazione richiesta dall'ufficio e ancora da produrre, quali il certificato di idoneità statica e il N.O. Soprintendenza oltre che gli elaborati progettuali. La somma complessiva di €3.817 sarà detratta dal prezzo di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

4.3.2. *Conformità catastale*: la distribuzione interna attuale dell'unità immobiliare al terzo piano è conforme alla planimetria della scheda catastale relativa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<i>quota condominiale</i> € 16,00 al mese
Importo totale delle quote condominiali insolute:	€ 3.316,48

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione. La classe energetica è C con prestazione energetica globale pari a 94,98 kWh/m2 anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

██████████ per la piena proprietà dell'immobile giusto atto di acquisto in regime di separazione dei beni del 24/06/2008 rogato dal notaio ██████████ repertorio n.122849/28875, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 10/07/2008 al n. 12500 da potere ██████████

6.2 Proprietari precedenti

██████████ per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, per averla acquistata giusto atto del 01/07/1992 rogato dal notaio ██████████ repertorio n.39881/12735, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 7/07/1992 al nn. 11156 da potere ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di sanatoria n.5455.1 sensi della L.47/85 in corso di istruttoria.

Descrizione dell'unità immobiliare al 3°p. di cui al punto A

L'appartamento al terzo piano ha un'altezza utile interna di ml.2,90. E' composto da un ingresso corridoio di mq 6,22 sul quale si trovano due camere rispettivamente di mq17,13 e mq 13,06, quest'ultima al buio priva di aperture esterne. Dall'ingresso si procede verso un disimpegno di mq2,45 che conduce alla cucina-pranzo di mq 16,24, al wc di mq 4,89 e al ripostiglio di mq 0,99. La superficie utile interna è complessivamente di mq 60,98. L'appartamento ha inoltre un balcone di mq 3,78 sul prospetto sud, a cui si accede dalla cucina-pranzo.

Superficie utile interna mq 60,98

Superficie lorda mq 70,50

Superficie utile non residenziale mq 3,78

Totale superficie commerciale mq 70,50+mq 3,78x0,50= mq 72,39

<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> scarse, Intonaco interno in pessime condizioni per presenza di ammaloramenti e distacchi significativi in corrispondenza del solaio del vano pranzo, causati da infiltrazioni persistenti provenienti dal terrazzo dell'appartamento sovrastante
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> monocottura e ceramica <i>condizioni:</i> discrete pareti wc con rivestimento in piastrelle di ceramica <i>condizioni:</i> discrete
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> legno laccato <i>condizioni:</i> sufficiente
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> alluminio preverniciato a caldo e vetro camera, <i>condizioni:</i> ottime serrande in plastica
<i>Impiantotermico</i>	Non presente, solo un condizionatore nella cucina pranzo
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Non presente, solo scaldacqua elettrico
<i>Impianto elettrico</i>	Funzionante, privo di certificazione di conformità alle norme vigenti
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da vasca condominiale interrata

PERTINENZE CONDOMINIALI

A.1.Androne esterno condominiale

Antistante l'edificio trovasi un piccolo spazio condominiale identificato al sub1 come bene comune non censibile, delimitato da recinzione in muratura sormontata da ringhiera metallica, cancello pedonale, su cui si apre il portone di accesso al vano scala condominiale.

Caratteristiche Descrittive

Rifinito con mattoni di cemento

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 osservatori del mercato di Agrigento

8.3. Valutazioni delle superfici

Considerato che trattasi di immobile degli ottanta non ristrutturato, posto al terzo piano senza ascensore, con un vano camera privo di aperture esterne, il valore sul mercato risulta modesto. Ciò malgrado, considerando la sua posizione di vicinanza alla zona balneare e alla zona commerciale del villaggio Mosè, il suo grado di appetibilità risulta essere discreto.

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 € 700 al mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A.appartamento al 3°piano	mq 72	€ 50.400,00	€ 50.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri per condono edilizio € 3.817 ,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi € 5.040,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: € 41.543,00

Agrigento li 25 ottobre 2022

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio