Beni in Agrigento (Agrigento) Via Imera n.50 (a valle)

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento in via Imera n.50 (a valle).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al NCEU del Comune di Agrigento al FG. 126 part. 360 sub. 77 ed è posta al piano secondo seminterrato di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene sia dalla via Imera a valle n. 50 che dalla via Imera a monte, tramite uno spazio condominiale che presenta una scala allo stato finita ed un ascensore condominiale. Il cespite si trova al piano secondo seminterrato dalla via Imera a monte e risulta rifinito in tutte le sue parti, presenta i seguenti vani: un ampio disimpegno/ingresso di circa mq. 33,74, numero tre vani rispettivamente di mq. 15,25, 16,56 e 25,08, un ripostiglio di circa mq. 3,03, un bagno di mq. 4,45. Il ripostiglio e il bagno sono privi di aperture. All'atto del sopralluogo l'immobile si presenta non occupato e privo di mobilio. L'unità è posta al piano 2° seminterrato e sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq **102,87.**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 126 mappale 360 subalterno 77, categoria A/2, classe 6, superficie catastale Totale: 118 m Totale escluse aree scoperte**: 118 m , composto da vani 5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 606,84, - registrata all'UTE con la scheda Codice: A089.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale/commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	biblioteca (buono), cinema (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), polizia (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Porto Empedocle, Favara, Canicattì.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.50), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Custode giudiziario del Tribunale di Agrigento Avv. Sonia Sinaguglia.

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:

Sentenza emessa dal TRIBUNALE DI AGRIGENTO derivante da domanda giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted] e depositata in cancelleria in data 18/04/2001.

Vedasi certificazione ipocatastale contenuta nel fascicolo procedurale.

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Sentenza Corte di Appello di Palermo-seconda sez. civile n. 993/2014 depositata 14/06/2014 a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 20/01/2015 ai nn. rep. n.81 trascritto in Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento in data 23/01/2015 ai nn. reg. part. 787 reg. gen. n 1007.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato il 20/11/2018 si riscontra la mancata realizzazione di un tramezzo nel vano 3 come si evince nell'allegato grafico a corredo dell'elaborato peritale in riferimento alla pianta allegata alla concessione edilizia in sanatoria n 106 del 28/11/2006 rilasciata ai sensi della L.326/03. Regolarizzabili mediante presentazione mancata CILA.
oneri sanzione mancata CILA: € 516,00
oneri tecnici presentazione mancata CILA: € 1.700,00
Oneri totali: € 2.216,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile secondo il titolo edilizio rilasciato dal Comune di Agrigento ed in particolare la C.E. in sanatoria n°106 del 28/11/2006 ai sensi della L.326/03 è destinato ad uso ufficio, ma dalla visura catastale effettuata dallo scrivente C.T.U. l'unità immobiliare risulta censita nella categoria A2 anzicchè A10. Regolarizzabili mediante pratica DOCFA (VDE).
oneri di presentazione: € 50,00
oneri tecnici presentazione DOCFA: € 1.550,00
Oneri totali: € 1.600,00

4.3.3. Conformità enegetica:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lo scrivente C.T.U. avendo effettuato opportuna richiesta presso il Comune di Agrigento in data 05/10/2017 con prot. 76413 ed avendo ricevuto con prot. n°98914 del 18/12/2017 opportuna documentazione relativamente alla procedura esecutiva rge 13/2015 del Tribunale di Agrigento ed in particolare relativamente all'immobile censito al Fg.126 part. 360 sub. 77, ha riscontrato la mancanza della redazione dell'attestato di prestazione enrgetica e così pure effettuando la visura al CEFA della regione Sicilia. Regolarizzabili mediante APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA). Effettuata la regolarizzazione edilizia/urbanistica e la variazione catastale secondo quanto prescritto nel titolo edilizio prodotto dal Comune di Agrigento e riportato nella C.E. in sanatoria n°106 del 28/11/2006 della L.326/03 si dovrà effettuare un nuovo APE con i dati catastali aggiornati e la nuova destinazione d'uso opportunamente evidenziata nella sezione precedente.
Redazione APE e trasmissione al CEFA (REGIONE SICILIA): € 500,00
Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 360,00**
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 26/05/2000 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Silvio Scaglia di Agrigento in data 26/05/2000 ai nn. rep 21501.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia in sanatoria L.326/2003 per lavori di Richiesta di concessione in sanatoria di un locale ubicato al 2° piano seminterrato sito in via Imera a valle ad Agrigento intestata a Richiesta di concessione in sanatoria di un locale ubicato a 2°piano seminterrato sito in via Imera a valle Agrigento. Concessione Edilizia in Sanatoria L.326/2003 n. 106 presentata in data 05/05/2004- n. prot. 19227 rilasciata in data 28/11/2006- n. prot. n. 106. Si segnala che l'intero edificio è stato realizzato dal [redacted] secondo la C.E. n°330 del 04/08/1981 rilasciata dal Comune di Agrigento secondo quanto riportato nella relazione tecnica a corredo della C.E. in sanatoria n°106 del 28/11/2006.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) in via Imera n.50.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al NCEU del Comune di Agrigento al FG. 126 part. 360 sub. 77 ed è posta al piano secondo seminterrato di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene sia dalla Via Imera a valle n. 50 che dalla via Imera a monte, tramite uno spazio condominiale che presenta una scala allo stato finita ed un ascensore condominiale. Il cespite si trova al piano secondo seminterrato dalla via Imera e risulta rifinito in tutte le sue parti e presenta i seguenti vani: un ampio disimpegno/ingresso di circa mq. 33,74, numero tre vani rispettivamente di mq. 15,25, 16,56 e 25,08, un ripostiglio di circa mq. 3,03, un bagno di mq. 4,45. Il ripostiglio e il bagno sono privi di aperture. All'atto del sopralluogo l'immobile si presenta non occupato e privo di mobilio. L'unità è posta al piano 2° seminterrato e sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq **102,87.**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 126 mappale 360 subalterno 77, categoria A/2, classe 6, superficie catastale Totale: 118 m Totale escluse aree scoperte**: 118 m , composto da vani 5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 606,84, - registrata all'UTE con la scheda Codice: A089.
L'edificio è stato costruito circa nel 1981.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 50 di interno, ha un'altezza interna di circa 3 ml.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.G.n°1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n°760/2010-D.D.G. n°459/2010-D.D.G. 538/2011 l'immobile è identificato nella sottozona B5-Aree comprese entro il vincolo di zona C del DA 23/12/68 "Grappelli".
Norme tecniche ed indici: Vedasi allegato-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.
Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.D.G.n°1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n°760/2010-D.D.G. n°459/2010-D.D.G. 538/2011 l'immobile è identificato nella sottozona B5-Aree comprese entro il vincolo di zona C del DA 23/12/68 "Grappelli".
Norme tecniche ed indici: Vedasi allegato-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Disimpegno/Ingresso	Sup. reale netta	33,74	1,00	33,74
Vano 1	Sup. reale netta	15,25	1,00	15,25
Vano 2	Sup. reale netta	16,56	1,00	16,56
Vano 3	Sup. reale netta	29,84	1,00	29,84
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,03	1,00	3,03
WC	Sup. reale netta	4,45	1,00	4,45
	Sup. reale netta	**102,87**		**102,87**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastelle ceramica, condizioni: ottime.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno (blindata), accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Accessori: non sono presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO

Dai dettami dell'estimo sappiamo che ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il più probabile valore è quello attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che possa applicarsi quello analitico dato che la situazione del mercato è tale da non esservi attualmente rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente cioè vi è una forte incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato anch'esso di non facile individuazione. Pertanto per la stima dell'immobile descritto in perizia si è scelto il metodo di stima sintetico comparativo che normalmente si esplica in due fasi :

-) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

-) attribuzione del prezzo del bene da stimare in riferimento ai prezzi noti (da indagine di mercato). Tale metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie". Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazione analoghe. Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento ad un'indagine di mercato effettuata presso proprietari di immobili analoghi ed operatori del settore che operano nella zona nonchè al prezzo di vendita di immobili con caratteristiche similari che viene fissato ad un prezzo medio di euro 850,00 al metro quadrato. Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre nonchè delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della destinazione d'uso dell'immobile stesso, dal quale si deduce il valore di vendita al metro quadro che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determina il valore venale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito internet : www.esecuzioniefallimenti.com; OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ. TERRITORIO DI AGRIGENTO;

8.3. Valutazione corpi

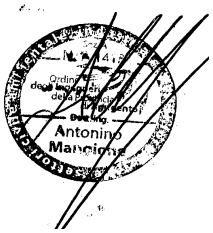
ID	Immobile	Superficie reale netta equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	**mq 102,87**	€ 87.439,50	**€ 87.439,50**

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:	**€ 13.115,93**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 4.316,00**
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	**€ 74.323,58**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	**€ 70.007,58**

Agrigento , 28/02/2019

Il Tecnico
Ing. Mangione Antonino