Beni in Agrigento (Agrigento) VIA TOMMASO GALLO AFFLITTO n°27
(ex Via dietro San Giacomo)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) VIA TOMMASO GALLO AFFLITTO n°27 (ex Via dietro San Giacomo).
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al NCEU del Comune di Agrigento al FG. 142 part. 564 sub. 8 ed ha accesso dalla via Gallo Afflitto, ex via dietro San Giacomo, ed è ubicata al piano seminterrato di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene tramite una scala interna allo stato finita. Il cespite risulta rifinito in tutte le sue parti e presenta i seguenti vani: un disimpegno che permette l'accesso a numero tre vani, ad una cucina che si affaccia su un balcone/terrazzo, ad un W.C. ed un ad un ripostiglio (sottoscala). I vani ubicati a nord, sono ubicati in parte ad una quota sotto il livello stradale e presentano le pareti poste a nord ammalorate da umidità di risalita.
L'unità è posta al piano 1ss e sviluppa una superficie reale equivalente complessiva di circa mq **78,62.**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 142 mappale 564 subalterno 8, categoria A/2, classe 1, superficie catastale Totale: 83 m Totale escluse aree scoperte**: 83 m , composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 371,85, - registrata all'UTE con la scheda Codice: A089.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (buono), municipio (buono), palestra (sufficiente), teatro (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali/commerciali i principali centri limitrofi sono Porto Empedocle, Canicattì, Favara.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (3), ferrovia (2.5).

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: ***Nessuna***
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 [redacted] contro [redacted] firma di Tribunale di Agrigento in data 20/05/2015 ai nn. rep. n.81 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento in data 23/01/2015 ai nn. reg. pert 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 22/11/2018 lo scrivente CTU ha potuto appurare una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria presente in atti presso il comune di Agrigento in riferimento alla C.E. n° 35 del 01/04/1978 e alla C.E. 226/80 del 23/05/1980 sia dei frazionamenti delle unità originarie. Regolarizzabili mediante Art. 36 D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L. 47/85).
Sanzione amministrativa con versamenti di diritti di segreteria (art. 36 D.P.R. 380/01): € 1.500,00
Oneri tecnici per redazione progetto (art. 36 D.P.R. 380/01): € 2.500,00
Oneri totali: € 4.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato il 22/11/2018 lo scrivente CTU ha potuto appurare delle difformità in riferimento alla planimetria presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento. Regolarizzabili mediante pratica DOCFA.
oneri di presentazione pratica DOCFA: € 50,00
oneri tecnici per redazione pratica DOCFA: € 1.950,00
Oneri totali: € 2.000,00

4.3.3. Conformità energetica:

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.142 part. 564 sub. 8, ha riscontrato la mancanza della redazione dell'attestato di prestazione enrgetica (APE) e così pure effettuando la visura al CEFA della regione Sicilia. regolarizzabili mediante redazione APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)
Redazione e trasmissione APE alla Regione Siciliana (CEFA): € 500,00
Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 414,98**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
QUOTE STRAORDINARIE URGENTI 2018	**€ 979,37**
QUOTE STRAORDINARIE URGENTI 2015-2017	**€ 865,56**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia :	
Saldo al 31/12/2018 (Quote proprietario)	**€ 599,24**
Saldo al 31/12/2018 (Quote inquilino)	**€ 281,21**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]

proprietario dal 09/03/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Guido Favarino in data 09/03/1977 ai nn. rep 234.837 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 22/03/1977 ai nn. reg gen 5343 reg part 4942.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia n. 35 del 01/04/1978 per lavori di Rinsaldamento conservativo di un edificio per civile abitazione sito in piazza San Giacomo intestata a Rinsaldamento conservativo di un edificio per civile abitazione sito in piazza San Giacomo. Concessione Edilizia presentata in data 06/09/1977- n. prot. 36169 rilasciata in data 01/04/1978- n. prot. conc. n. 35.

P.E. n. Concessione Edilizia n. 226 del 23/05/1980 per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato e trasformazione di un sottotetto in appartamento sito in via San Giacomo intestata a Ristrutturazione di un fabbricato e trasformazione di un sottotetto in appartamento sito in via San Giacomo. Concessione Edilizia presentata in data 17/04/1979- n. prot. 17017 rilasciata in data 23/05/1980- n. prot. conc. n. 226.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) in via TOMMASO GALLO AFFLITTO n°27 (ex Via dietro San Giacomo).
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita al NCEU del Comune di Agrigento al FG. 142 part. 564 sub. 8 ha accesso dalla via Gallo Afflitto, ex via dietro San Giacomo, ed è ubicata al piano seminterrato di maggiore edificio. L'accesso al cespite avviene tramite una scala interna allo stato finita. Il cespite risulta rifinito in tutte le sue parti, presenta i seguenti vani: un disimpegno che permette l'accesso a numero tre vani, ad una cucina che si affaccia su un balcone/terrazzo, ad un W.C. ed un ad un ripostiglio (sottoscala). I vani ubicati a nord, sono ubicati in parte ad una quota sotto il livello stradale e presentano le pareti poste a nord ammalorate da umidità di risalita. Il cespite è posto al piano 1ss e sviluppa una superficie reale equivalente complessiva di circa mq **78,62.**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 142 mappale 564 subalterno 8, categoria A/2, classe 1, superficie catastale Totale: 83 m Totale escluse aree scoperte**: 83 m , composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 371,85, - registrata all'UTE con la scheda Codice: A089
L'edificio è stato costruito nel circa nel 1978 e ristrutturato nel circa nel 1980.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 27 di interno, ha un'altezza interna di circa 3.00 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 zona A (sottozona A1) Centro Antico di Agrigento.
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 zona A (sottozona A1) Centro Antico di Agrigento.
Norme tecniche ed indici: Vedasi allegato-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano 1	Sup. reale netta	17,78	1,00	17,78
Vano 2	Sup. reale netta	13,37	1,00	13,37
Vano 3	Sup. reale netta	12,78	1,00	12,78
WC	Sup. reale netta	4,31	1,00	4,31
Cucina	Sup. reale netta	12,45	1,00	12,45
Terrazzo	Sup. reale netta	13,27	0,35	4,64
ripostiglio	Sup. reale netta	3,57	1,00	3,57
Disimpegno	Sup. reale netta	9,72	1,00	9,72
	Sup. reale netta	**87,25**		**78,62**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

Accessori: **non sono presenti.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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 550,00 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.esecuzionefallimenti.com ;

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie reale/equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	mq. 78,62	€ 43.243,48	**€ 43.243,48**

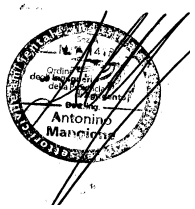
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	**€ 6.486,52**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 6.500,00**
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:	**€ 36.756,95**
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:	**€ 30.256,95**

Relazione lotto 002 creata in data 22/03/2019
Codice documento: E002-15-000013-002

Agrigento , 22/03/2019

Il Tecnico
Ing. Mangione Antonino