

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Banca Sella SPA

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 183/15

Giudice Dr. V.M. Pipitone

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1121
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 359
C.F. MRCNGL57H14A089A- P.Iva 02282230842

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto 88
telefono: 092220071
cellulare: 3287590824
Pec: angelo.marchica@ingpec.eu



**Beni in Agrigento Via Abatellis n° 16 (Villaseta)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento Via Abatellis n° 16 (Villaseta).
Composto da quattro vani oltre ai seguenti servizi: bagno, ripostiglio, cucina, corridoio e balconi (allegato n°1), posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **115,00**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] distinto al foglio 97 mappale 269 subalterno 18, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 112 mq, composto da vani 6,5, posto al piano 4, - rendita: 328,98 (allegato n°2) .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozi al dettaglio di vario genere, centro commerciale, asilo nido, scuola elementare e media
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Porto Empedocle e Agrigento
Collegamenti pubblici (km): superstrada (0,2 km), autobus (0,1 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dai proprietari.

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. Spese condominiali: **condominio non costituito**

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca di Palermo Spa Via Villareale n° 2 Palermo, contro [REDACTED]
[REDACTED] trascritta ad Agrigento il 14-09-2014 ai nn°4244/22835 (allegato n°3)

Importo ipoteca: € 180.000,00

Sorte capitale € 90.000,00

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di Banca Sella Spa con sede a Biella [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 21/09/2015 ai nn. 2553/2015 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 13/10/2015 ai nn. 13100/17450 (allegato n°4)

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **difformità per diversa distribuzione spazi interni.**

4.3.3. Conformità edilizia: **difformità dell'altezza minima utile dei vani**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa: **€ 300,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Claudia Gucciardo di Agrigento ai nn. 4377/1328 di repertorio (allegato n°5), trascritto a Agrigento in data 14/09/2004 ai nn. 17661/22834 (allegato n°6)

6.2 Precedenti proprietari:

- 1) [REDACTED] proprietaria dal 28/05/2001 al 07/09/2004 in forza cessione gratuita in proprietà (a norma dell'art.6 lett."C" legge 283/1974) di alloggio costruito ai sensi della legge 25/03/1982 n° 4, con atto registrato a Agrigento in data 18/06/2001 al n. 1973 serie 1/V (allegato n°7), trascritto a Agrigento in data 26/06/2001 al n. 9457 del registro particolare.
Immobile precedentemente apparteneva al demanio dello Stato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n°142 del 1983 per lavori di costruzione di n°172 alloggi per i sinistrati della frana. Concessione Edilizia n°685 dello 03/09/1983, presentata in data 05/08/1983 protocollo n°37957 (allegato n°8)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento Via Abatellis n° 16 (Villaseta).

Composto da quattro vani oltre ai seguenti servizi: bagno, ripostiglio, cucina, corridoio e balconi (allegato n°1), posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 107,00

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]
[REDACTED] distinto al foglio 97 mappale 269 subalterno 18, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 112 mq, composto da vani 6,5, posto al piano 4, - rendita: 328,98 (allegato n°2).

L'edificio è stato costruito nel 1984.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di centimetri 267, inferiore di centimetri 3 rispetto all'altezza minima consentita dalle norme tecniche di attuazione, che prescrivono un'altezza minima utile di centimetri 270,00 misurata tra pavimento e soffitto per i soli locali abitabili.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona omogenea "B2.3" area di completamento edilizio

Norme tecniche ed indici: vedi allegato n°9.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Salone	Sup. reale netta	18,60	1,00	18,60
Letto 1	Sup. reale netta	15,15	1,00	15,15
Letto 2	Sup. reale netta	23,65	1,00	23,65
Ripostiglio 1	Sup. reale netta	2,50	1,00	2,50
Bagno	Sup. reale netta	7,15	1,00	7,15
Cucina/Soggiorno	Sup. reale netta	23,35	1,00	23,35
Corridoio	Sup. reale netta	3,20	1,00	3,20
Balcone Sud	Sup. reale netta	7,20	0,30	2,16
Ripostiglio 2 (lato Sud)	Sup. reale netta	2,10	0,30	0,63
Balcone Nord/Veranda	Sup. reale netta	3,60	0,30	1,08
	Sup. reale netta	106,50		97,47



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: discrete.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna all'appartamento, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse
Pareti esterne: materiale: rivestimento: intonaco.
Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone
Portone Ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:
Ascensore: tipologia: inesistente.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficiente.
Gas: tipologia: a bombola, alimentazione: gas GPL.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato il metodo sintetico, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato equivalente, ossia, comprensivo delle superfici nette dei vani nonché delle superfici ragguagliate dei balconi. Si è assunto come valore medio di stima l'importo di € 400,00 (quattrocento /00), che moltiplicato per la superficie equivalente dell'unità immobiliare si ottiene il valore venale del bene.

Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre, incluse le spese occorrenti per i lavori di ripristino dell'altezza utile e risanamento murario dell'umidità.

DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra, mancante di ascensore, è stato realizzato nella parte sud ovest della frazione agrigentina di Villaseta in un contesto residenziale periferico, che gode in parte dei benefici riservate alle zone con presenza di attività commerciali. L'edificio ha forma geometrica rettangolare comprendente numero due scale, la struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato ordinario, con copertura a terrazzo (piana). La pavimentazione è di ceramica, mentre le pareti delle murature sono rivestite di intonaco del tipo civile, le porte sono del tipo tamburate in scarso stato di conservazione, le pareti dei bagni e della cucina sono di ceramica.



Gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato con vetri singoli, gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. L'approvvigionamento idrico, attualmente sospeso avviene mediante condotta comunale. L'appartamento presenta su gran parte della superficie del solaio evidenti danni causati da infiltrazione di acqua e lesioni. Inoltre, la parete divisoria tra bagno e salone mostra rigonfiamenti di porzioni di superfici dal lato del salone. Gli angoli dei balconi, attraversati dai discendenti pluviali provenienti dal lastrico solare, presentano macchie di umidità sulla parete per mancanza di manutenzione condominiale (foto da 1 a 14). Sul sovrastante solaio, che serve da copertura anche all'edificio, sono collocati recipienti di acqua per l'approvvigionamento idrico di altre unità immobiliari. Il certificato di abitabilità, pur se richiesto in data 25-7.2017 con prot. 58726, non è stato prodotto dall'Amministrazione comunale, precisando che il sottoscritto unitamente all'impiegata addetta a tale mansione, ha effettuato una ricerca a nome della IACP, della ditta esecutrice dei lavori e del presidente della IACP con esito negativo (allegato n°10).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato del settore.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Salone	18,60	€ 400,00	€ 7.440,00
Letto 1	15,15	€ 400,00	€ 6.060,00
Letto 2	23,65	€ 400,00	€ 9.460,00
Ripostiglio 1	2,50	€ 400,00	€ 1.000,00
Bagno	7,15	€ 400,00	€ 2.860,00
Cucina/Soggiorno	23,35	€ 400,00	€ 9.340,00
Corridoio	3,20	€ 400,00	€ 1.280,00
Balcone Sud	2,16	€ 400,00	€ 864,00
Ripostiglio 2 (balcone sud)	0,63	€ 400,00	€ 252,00
Balcone/veranda (nord)	1,08	€ 400,00	€ 432,000
	97,47		€ 38.988,00

- Valore corpo: € 38.988,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	97,47	€ 400,00	€ 38.988,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 38.288,00

In cifra tonda € 38.300,00,00

Si allega:

- documentazione fotografica
- verbale di sopralluogo
- attestato di prestazione energetica
- n° 10 allegati.

