



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

APERIZIA TECNICA
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED], non in proprio conto ma quale procuratrice di [REDACTED]
[REDACTED] e per essa la [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Margherita Domenegotti
pec : margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it ed elettivamente
domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Roberta Contrino pec :
robertacontrino@avvocatiagrigeno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

e/

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode della Procedura : avv. Militello Maria

pec : avv.mariamilitello@avvocatiagrigeno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N°01

N. Gen. Rep. 169/2019
Giudice Dr. Ragusa Beatrice

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato : ing. ANTONINO MANGIONE
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 1418
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 592
C.F. MINGNN78L04A089E- P.Iva 02496520848

con studio in Agrigento via Federico Fellini n°3, c.a.p. 92100 Agrigento
cellulare : 339/3155309
email: ing.mangioneantonino@gmail.com
PEC : antonino.mangione@tribunale.ag

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MANGIONE ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1965R4 16c1770cd1213417fd23a206

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano terzo-terra con annesso locale accessorio al piano terra (Box) sito in Aragona (Agrigento) nella via F24 (contrada Poveromo) Cooperativa edilizia "Il Garofano".

I cespiti oggetto di pignoramento immobiliare fanno parte di un complesso edilizio ad uso residenziale costituito da numero due palazzine servite da un'ampia corte di pertinenza, ad uso parcheggio, ubicati nella via F24 nella zona periferica nord-est del Comune di Aragona nella contrada Poveromo. L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al terzo piano della palazzina denominata B (così definita dagli atti presenti nel Comune di Aragona) la quale è composta da tre piani oltre il piano terra dove sono situati la cantina ed i box-auto. Dalla corte di pertinenza è possibile accedere, attraverso due ingressi, ad un luminoso vano scala con ascensore che serve due appartamenti per piano. Le palazzine hanno una forma regolare rettangolare ed ogni palazzina è costituita da quattro livelli fuori terra. Al piano terra troviamo le cantine ed i box-auto (garage) mentre al piano primo, secondo, terzo sono allocati numero due unità abitative per piano. All'atto del sopralluogo l'immobile si presenta occupato dal debitore, arredato e rifinito in tutte le sue parti. Il cespite presenta all'ingresso un agevole corridoio/disimpegno che ci permette di immetterci alle varie stanze dell'immobile. All'interno del cespite troviamo le seguenti stanze dal lato est: un'ampia cucina con annessa lavanderia e provvista di veranda con tettoia, un W.C. e un bagno entrambi ben rifiniti con i sanitari installati, sempre sul lato est abbiamo una stanza di 11,18 mq. Dal lato ovest abbiamo un ampio salone di mq. 15,50 e due vani rispettivamente di mq. 18,73 adibita a stanza da letto e munita di cabina armadio e una stanzetta di mq. 10,71. Il salone e la camera da letto danno accesso a numero due balconi. Alla fine del corridoio/disimpegno troviamo un ripostiglio di mq. 2,25. All'interno del complesso condominiale l'appartamento è dotato al piano terra di un vano utilizzato come cantina di circa mq. 4,52 e di un locale accessorio ubicato al piano terra censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Aragona al Fg. 62 part. 1403 sub. 3 adibito come garage-box auto.

L'immobile è posto al piano terzo-terra e sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. 122,36.

Identificato in catasto:

- fabbricati: [redacted] nata a Favara il 10/07/1978 proprietà superficaria per 1000/1000 foglio 62 mappale 1403 subalterno 14, categoria A/2, classe 3; superficie catastale Totale :136 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 3-T scala : A, - rendita: 379,60, - registrata all'UTE con la scheda Codice (A351).
- fabbricati: intestata a Comune di Aragona c.f. 80000360844 (proprietà per l'area 1000/1000); [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà superficaria per 1000/1000) foglio 62 mappale 1403 subalterno 3, categoria C/6, classe 4, superficie catastale Totale :28 mq, composto da vani 24 mq, posto al piano T edificio: C, - rendita: 97,92, - registrata all'UTE con la scheda Codice (A351).

A.1. Box: fabbricati: intestata a [redacted] c.f. [redacted] (proprietà per l'area 1000/1000); [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà superficaria per 1000/1000) foglio 62 mappale 1403 subalterno 3, categoria C6, classe 4, superficie catastale 28, composto da vani 24, posto al piano T, - rendita: 97,92, - registrata all'UTE con la scheda A351.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale-di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: supermercato (buono), scuola elementare (buono), campo da calcio (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono), municipio (buono), piscina (buono).

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km):

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

residenziali. I principali centri limitrofi sono Agrigento, Casteltermeni, Comitini, Santa Elisabetta, Sant'Angelo, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle dei templi, lidi balneari, scala dei turchi.

autobus (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] in qualità di proprietario del bene. In relazione alla titolarità del bene si precisa che nel caso specifico, trattandosi di unità abitativa posta all'interno di un edificio realizzato con un programma di edilizia convenzionata su aree concesse dal [redacted] in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, dell'art. 51 della Legge 142/90 e succ. modifiche ed integrazioni, l'attuale esecutato è titolare del diritto di proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 mentre il [redacted] è titolare per la proprietà dell'area per la quota di 1000/1000.

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 prove d'assegnazione caso coniugali. 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 volontaria (Attiva) derivante da MUTUO condizionato del 11/10/2004 a favore di [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] a firma di Notaio Gucciardo Claudia di Agrigento in data 11/10/2004 ai nn. Rep. n. 4586/1377 iscritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Agrigento - Servizio di pubblicità immobiliare in data 13/10/2004 ai nn. 25658/4914.
importo ipoteca: €. 1.983.194,40
importo capitale: €. 991.597,20

a) In data 27/08/2007 al nn. 23296/1956 di erogazione a saldo.
b) In data 27/08/2007 al nn. 23297/1957 di frazionamento in quota derivante da atto notarile pubblico del 13/06/2007 ai rogiti del Notaio Claudia Gucciardo da Agrigento rep. 9990/2984, che frazionava e suddivideva in quote sia il capitale che il montante ipotecario. A seguito di detto frazionamento il mutuo e l'ipoteca veniva così suddivisa :

- 1) Fg. 62 part. 1403 sub.9 - sub. 6 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 2) Fg. 62 part. 1403 sub.10 - sub. 7 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 3) Fg. 62 part. 1403 sub.11 - sub. 4 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 4) Fg. 62 part. 1403 sub.12 - sub. 8 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 5) Fg. 62 part. 1403 sub.13 - sub. 5 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 6) Fg. 62 part. 1403 sub.14 - sub. 3 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 7) Fg. 62 part. 1403 sub.22 - sub. 19 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 8) Fg. 62 part. 1403 sub.23 - sub. 16 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 9) Fg. 62 part. 1403 sub.24 - sub. 20 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 10) Fg. 62 part. 1403 sub.25 - sub. 17 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 11) Fg. 62 part. 1403 sub.26 - sub. 18 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);
- 12) Fg. 62 part. 1403 sub.27 - sub. 21 (Quota capitale €. 82.633,10 ; Quota ipoteca € 165.266,20);

Riferito limitatamente a: L'ipoteca grava sui terreni censiti in Catasto del Comune di Aragona al foglio 62 particella 1357 ex (54/A), 1360 ex 427/B, 1362 ex 428/B, 1364 ex 456/B, 1366 ex 457/B, 1367 ex 768/A, 370 ex 783/B, 1371 ex 784/A, 1374 ex 785/B, 1376 ex 786/B per il diritto di superficie.



Firmato Da: MANDICONE ANTONINO Emesso Da: ARUBAPREC S.P.A. NO CA 3 Sempr. 190064 19017 Mitti:21241794236286

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da MUTUO condizionato del 11/10/2006 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], a firma di Notaio Gucciardo Claudia di Agrigento in data 11/10/2006 ai nn. Rep. n. 8919/2507 iscritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Agrigento - Servizio di pubblicità immobiliare in data 16/10/2006 ai nn. 26997/6674, importo ipoteca: € 172.402,80 importo capitale: € 86.201,40

a) In data 27/08/2007 ai nn. 23296/1956 di erogazione a saldo, b) In data 27/08/2007 ai nn. 23297/1957 di frazionamento in quota derivante da atto notarile pubblico del 12/06/2007 ai rogiti del Notaio Claudia Gucciardo da Agrigento rep. 9990/2989, che frazionava e suddivideva in quote sia il capitale che il montante ipotecario. A seguito di detto frazionamento il mutuo e l'ipoteca veniva così suddivisa:

- 1) Fg. 62 part. 1403 sub.9 - sub. 6 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 2) Fg. 62 part. 1403 sub.10 - sub. 7 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 3) Fg. 62 part. 1403 sub.11 - sub. 4 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 4) Fg. 62 part. 1403 sub.12 - sub. 8 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 5) Fg. 62 part. 1403 sub.13 - sub. 5 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 6) Fg. 62 part. 1403 sub.14 - sub. 3 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 7) Fg. 62 part. 1403 sub.22 - sub. 19 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 8) Fg. 62 part. 1403 sub.23 - sub. 16 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 9) Fg. 62 part. 1403 sub.24 - sub. 20 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 10) Fg. 62 part. 1403 sub.25 - sub. 17 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 11) Fg. 62 part. 1403 sub.26 - sub. 18 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90);
- 12) Fg. 62 part. 1403 sub.27 - sub. 21 (Quota capitale €. 7.183,4 ; Quota ipoteca € 14.366,90).

Riferito limitatamente a: L'ipoteca grava sui terreni censiti in Catasto del Comune di Aragona al foglio 62 particella 1357 ex (54/A), (360 ex 427/B,1362 ex 428/B,1364 ex 456/B,1366 ex 457/B, 1367 ex 768/A, 370 ex 783/B, 1371 ex 784/A, 1374 ex 785/B,1376 ex 786/B per il diritto di superficie.

4.2.2. Pignoramenti.

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento immobili del 09/10/2019 a favore di [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] a firma del Tribunale di Agrigento in data 09/10/2019 ai nn. 2334/2019 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Agrigento-Servizio di pubblicità immobiliare in data 08/01/2020 ai nn. 162/139. Sugli immobili censiti nel Comune di Aragona al Fg. 62 part. 1403 sub. 14 e sub. 3.

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: Lo scrivente C.T.U., avendo confrontato la pianta "TAV. 1 -PIANTA PIANO TERZO-PALAZZINA B-INTERNO 3" allegata a corredo dell'Autorizzazione Edilizia n°06 del 09/02/2006 con lo stato attuale dell'immobile, denota una lieve difformità opportunamente evidenziata dallo stesso negli elaborati grafici a corredo con l'elaborato peritale. Regularizzabili mediante : CILA in sanatoria.

Oneri previsti CILA in Sanatoria (sanzione) (Fg. 62 part. 1403 sub.14) : € 1.000,00
Oneri tecnici per la redazione della CILA in sanatoria : € 1.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. **Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (VSI) relativamente al piano terzo, inoltre in visura deve essere indicata anziché scala A la scala B, Regularizzabili mediante : Pratica docfa

Oneri presentazione: € 50,00

Oneri tecnici per pratica docfa: € 1.850,00

Oneri totali: € 1.900,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 300,00

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Per quanto concerne le spese ordinarie e straordinarie condominiali, il C.T.U. ha stimato una spesa ordinaria media annua di euro 300,00 rifacendosi a quanto dichiarato e sottoscritto dalla debitrice nel verbale di primo sopralluogo in data 27/07/2020 (allegato alla presente relazione),

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

██████████ con sede in ██████████ Partita Iva ██████████ (proprietà per l'area 1000/1000).

██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ (proprietà superficaria per 1000/1000). Proprietario dal 06/07/2007 ad oggi in forza di atto di verbale di separazione consensuale a firma di Notaio Fanara Giuseppe di Porto Empedocle in data 28/03/2010 ai nn. Rep.34071/14051 trascritto a Agrigento in data 14/04/2010 ai nn. n. 8878/6763. Vedasi certificazione notarile allegata alla presente procedura pag.2-pag.3.

6.2 **Precedenti proprietari:**

██████████ con sede in ██████████ Partita Iva ██████████ (proprietà per l'area 1000/1000).

██████████ con sede in ██████████ Partita Iva ██████████ Proprietario da data antecedente il ventennio al 20/02/2022 in forza di atto pubblico amministrativo di espropriazione per pubblica utilità a firma di Comune di Aragona in data 22/03/2007 ai nn. 1/2007, trascritto a Agrigento in data 02/04/2007 ai nn. 8818/6073. Vedasi certificazione notarile allegata alla presente procedura pag.4-pag.5.

██████████ nato ad ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ (proprietà superficaria per 1000/1000). Da data antecedente il ventennio al 09/02/2020 in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa a firma di Notaio Gucciardo Claudia di Agrigento in data 01/08/2007 ai nn. Rep.10242/3095, trascritto a Agrigento in data 31/08/2007 ai nn. n. 23580/15672. Vedasi certificazione notarile allegata alla presente procedura pag.3-pag.4.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Pratica edilizia n°27/03 per lavori di per la costruzione di N° 12 alloggi sociali in contrada Poveromo e di cui alla convenzione n.9446 del 20/12/2002 reg. in Agrigento il 27/12/2002 al n. 4068. Concessione Edilizia 44 del 31/08/2003 presentata in data 16/04/2003- n. prot. 5654 rilasciata in data 31/08/2003- n. prot. PROT. U.T.C. 409/03.

P.E. n. Pratica edilizia n°82/05 per lavori di per la costruzione di N° 12 alloggi sociali in contrada Poveromo e di cui alla convenzione n.9446 del 20/12/2002 reg. in Agrigento il 27/2/2002 al n. 4068. Autorizzazione edilizia n. 06 del 09/02/2006 presentata in data 09/08/2005- n. prot. 11195 rilasciata in data 09/02/2006- n. prot. PROT. U.T.C. 1011/05.

P.E. n. Reg. U.T.C. n°16 del 10/04/2002 ASSEGNAZIONE AREE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO AI SENSI DELL'ART. 9 L.R. N.25/97 ALLA ~~XXXXXXXXXX~~ DETERMINA DIRIGENZIALE DEL 12/04/2002 presentata in data 18/07/2001- n. prot. 10319 rilasciata in data 12/04/2002- n. prot. Reg. n° 118.

P.E. Pratica edilizia n. Prot. Gen. n° 11145/09 per lavori di Autorizzazione Edilizia per lavori di " Realizzazione di una copertura parziale di balconi, in edifici adibiti a civile abitazione". Autorizzazione edilizia n. 06/09 presentata in data 08/07/2009- n. prot. 11145 rilasciata in data 09/07/2009- n. prot. 11145.

Descrizione appartamento posto al piano terzo-terra con annesso locale accessorio al terra (Box) di via al pomo A

Piena proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano terzo-terra con annesso locale accessorio al terra (Box) sito in Aragona (Agrigento) via F24 (contrada Poveromo) Cooperativa edilizia "Il Garofano".

I cespiti oggetto di pignoramento immobiliare fanno parte di un complesso edilizio ad uso residenziale costituito da numero due palazzine servite da un'ampia corte di pertinenza, ad uso parcheggio, ubicati nella via F24 nella zona periferica nord-est del Comune di Aragona nella contrada Poveromo. L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al terzo piano della palazzina denominata B (così definita dagli atti presenti nel Comune di Aragona) la quale è composta da tre piani oltre il piano terra dove sono situati la cantina ed i box-auto. Dalla corte di pertinenza è possibile accedere, attraverso due ingressi, ad un luminoso vano scala con ascensore che serve due appartamenti per piano. Le palazzine hanno una forma regolare rettangolare ed ogni palazzina è costituita da quattro livelli fuori terra. Al piano terra troviamo le cantine ed i box-auto (garage) mentre al piano primo, secondo, terzo sono allocati numero due unità abitative per piano. All'atto del sopralluogo l'immobile si presenta occupato dal debitore, ammobiliato e rifinito in tutte le sue parti. Il cespite presenta all'ingresso un agevole corridoio/disimpegno che ci permette di immetterci alle varie stanze dell'immobile. All'interno del cespite troviamo le seguenti stanze dal lato est: un'ampia cucina con annessa lavanderia e provvista di veranda con tettoia, un W.C. e un bagno entrambi ben rifiniti e con i sanitari installati, sempre sul lato est abbiamo una stanza di 11,18 mq. Dal lato ovest abbiamo un ampio salone di mq. 15,50 e due vani rispettivamente di mq 18,73 adibita a stanza da letto e munita di cabina armadio e una stanzetta di mq. 10,71. Il salone e la camera da letto danno accesso a numero due balconi. Alla fine del corridoio/disimpegno troviamo un ripostiglio di mq. 2,25. All'interno del complesso condominiale l'appartamento è dotato di un vano utilizzato come cantina di circa mq. 4,52 e di un locale accessorio ubicato al piano terra censito catastalmente al NCEU del Comune di Aragona al Fg. 62 part. 1403 sub. 3 adibito corte garage-box auto.

E' posto al piano terzo-terra e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 122,36.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ~~XXXXXXXXXX~~ c.f. ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per l'area 1000/1000) ; ~~XXXXXXXXXX~~ a Favara ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà superficaria per 1000/1000) foglio 62 mappale 1403 subalterno 14, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Totale :136 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano T scala : A, - rendita: 379,60, - registrata all'UTE con la scheda Codice (A351).
- fabbricati: intestata a ~~XXXXXXXXXX~~ c.f. ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per l'area 1000/1000) ; ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà superficaria per 1000/1000) foglio 62 mappale 1403 subalterno 3, categoria C/6, classe 4, superficie catastale Totale :28 mq, composto da vani 24 mq, posto al piano T edificio: C, - rendita: 97,92, - registrata all'UTE con la scheda Codice (A351).

L'edificio è stato costruito nel tra il 2003 e il 2006.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc della via F24 (contrada Poveromo) di interno, ha un'altezza interna di circa 2,80 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente e adottato : in forza di delibera Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica n.109/DRU del 07/03/2002. L'immobile è identificato nella zona C.1-35.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Drainaggio	Sup. reale lorda	12,90	1,00	12,90
Letto 1	Sup. reale lorda	11,18	1,00	11,18
K	Sup. reale lorda	24,98	1,00	24,98
W.C. 1	Sup. reale lorda	6,61	1,00	6,61
Letto 2	Sup. reale lorda	10,71	1,00	10,71
Letto 3	Sup. reale lorda	18,73	1,00	18,73
Balcone 1	Sup. reale lorda	4,43	0,30	1,33
Rinquinamento	Sup. reale lorda	2,23	1,00	2,23
Salone	Sup. reale lorda	15,90	1,00	15,90
Balcone 3 +lettona in legno	Sup. reale lorda	8,78	0,30	2,63
Balcone 2	Sup. reale lorda	4,43	0,30	1,33
Lav.	Sup. reale lorda	3,04	1,00	3,04
Cantina (PT)	Sup. reale lorda	4,52	1,00	4,52
W.C. 2	Sup. reale lorda	6,62	1,00	6,62
	Sup. reale lorda	134,72		122,36

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazione:

tipologia: travi continue, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infilati esterni:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infilati interni:

tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Facce esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Facce interne:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Rivestimenti:

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Aerazione:

tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.I. Box:

fabbricati: intestata a [redacted] c.f. [redacted] (proprietà per l'area 1000/1000); [redacted] data a [redacted] il [redacted] proprietà superficiale per 1000/1000 foglio 62 mappale 1403 subalterno 3, categoria C6, classe 4, superficie catastale 28, composto da vani 24, posto al piano 1, - rendita: 97,92, - registrata all'UTE con la scheda A351.

E' posto al piano terra ed è composto da un unico vano al piano terra destinato a box-garage.

Svilupa una superficie catastale complessiva di 28 mq.

La REDAZIONE DELL'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) per il suddetto locale censito nel Fg. 62 part. 1403 sub 3 del Comune di Aragona rientrando nella categoria catastale C6 (Stalle/autorimesse/rimesse/garage) non vi è necessità della sua redazione secondo art. 3 D.P.R. 26/08/1993 N.412 e s.m.i.

Destinazione urbanistica: PRG "zona C.1-35".

Struttura verticale: materiale: c.a., condizioni: buone.
 Infilati esterni: tipologia: fissi, materiale: ferro, protezione: inesistente, materiale: protezione: ferro, condizioni: buone.

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 in presenza 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 nonché al prezzo di vendita di immobili con caratteristiche similari che viene fissato ad un prezzo medio di euro 650,00 al metro quadrato per quanto concerne l'unità ad uso residenziale. Per quanto concerne il locale accessorio il valore è stato determinato a corpo. Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre nonché 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 Aragona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Aragona, sito internet : www.esecuzioneefallimenti.com; OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ. TERRITORIO DI AGRIGENTO; mediatori locali, www.borsinoimmobiliare.it ; www.rqquot.com.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento posto al piano terzo-terra con annesso locale accessorio al terra (Box)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Dati ponderati - I
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Dormitorio	12,90	€ 650,00	€ 8.385,00

Letto 1	11,18	€ 650,00	€ 7.267,00
K	24,98	€ 650,00	€ 16.237,00
W.C. 1	6,63	€ 650,00	€ 4.309,50
Letto 2	10,71	€ 650,00	€ 6.961,50
Letto 3	18,73	€ 650,00	€ 12.174,50
Balcone 1	1,33	€ 650,00	€ 867,75
Ripostiglio	2,25	€ 650,00	€ 1.462,50
Salone	13,50	€ 650,00	€ 10.075,00
Balcone 3 +tettina in legno	2,63	€ 650,00	€ 1.708,20
Balcone 2	1,33	€ 650,00	€ 867,75
Lav.	3,04	€ 650,00	€ 1.976,00
Cantina (PT)	4,57	€ 650,00	€ 2.938,00
W.C. 2	6,62	€ 650,00	€ 4.303,00
	122,36		€ 79.532,70

- Valore corpo:	€ 79.532,70
- Valore accessori:	€ 10.500,00
- Valore complessivo intero:	€ 90.032,70
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 90.032,70

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equiv.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento posto al piano terzo-terra con annesso locale accessorio al terra (box)	mq 122,36 + locale accessorio	€ 90.032,70	€ 90.032,70

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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.

€ 13.504,90

- 8.4.1 Riduzione del 5% : Abbattimento per eventuali trasformazioni della "proprietà superficaria" in piena proprietà sul valore stimato.

€ 4.501,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 4.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non applicabile

Nota al p.to 8.4.1 (Adeguamenti e correzioni della stima)

Essendo l'immobile oggetto dell'esecuzione una "proprietà superficaria", cioè un diritto reale di godimento con un tempo limitato, decaduto questo, per il principio di accessione, il proprietario del terreno (nel caso in specie il Comune) su cui sorge la costruzione edificata secondo tale diritto diviene diritto della costruzione stessa, a differenza della "piena proprietà" cioè diritto reale di godimento senza limiti temporali. Sostanzialmente con la piena proprietà si è titolari assoluti del bene in questione, compreso il terreno su cui esso sorge (o la porzione di terreno ad esso annessa). Mentre con la proprietà superficaria, si è possessori solamente e per un determinato periodo di tempo, del bene edificato sopra il terreno (di proprietà del Comune). Con la Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti (testo collegato alla Legge Finanziaria per l'anno 1999), ha consentito ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e dell'art. 51 della Legge 142/90 e succ. modifiche ed integrazioni. Sostanzialmente consente di acquisire la piena proprietà dell'alloggio edificato in diritto di superficie, mediante atto pubblico con cessione pro-quota, da parte del Comune, dell'area su cui insiste il fabbricato, a seguito del pagamento di un corrispettivo dovuto, calcolato sulla base dei millesimi di proprietà. Pertanto per i motivi sopra descritti lo scrivente C.T.U. ha considerato un ulteriore abbattimento del 5% per eventuali trasformazioni della "proprietà superficaria" in "piena proprietà" pari ad euro € 4.501,63 sul valore stimato.



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:

€ 72.026,16

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:

€ 67.626,16

Relazione lotto 001 creata in data 22/02/2022
Codice documento: E002-19-000469-001

Aragona, 22/02/2022



Il Tecnico
Ing. Mangione Antonino



Firmato Da: MANGIONE ANTONINO Emesso Da: ANUGAPIC S.P.A. NO. CA. 3 Serial#: 106564196177012124170224676

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®