
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 26/2017 R.G.E.

promossa da

FIRE SPA

nei confronti di

[REDACTED]

Giudice: Dr.ssa VITALBA PIPITONE

Creditore procedente: Avv. [REDACTED]

**RELAZIONE
INTEGRATIVA**

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.26/17 promossa da FIRE SPA

nei confronti di [REDACTED]

Giudice: Dr.ssa VITALBA PIPITONE

Creditore procedente: Avv. ALESSANDRO BARBARO

Perito: Arch. GIOVANNA M. CASALICCHIO

Bene in AGRIGENTO

Via Papa Luciani n.75

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL QUINTO PIANO IN VIA PAPA LUCIANI n.75, NEL COMUNE DI AGRIGENTO

in ragione di:

1000/1000 [REDACTED]
[REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio condominiale ad uso residenziale, composto da sette elevazioni fuori terra oltre il seminterrato. Tale edificio, sito nella zona nord ovest della città di Agrigento, è servito da ascensore. L'appartamento è adiacente al vano scala ed ha una forma planimetrica rettangolare; occupa una superficie commerciale di circa mq.132 e una superficie utile residenziale di circa mq 110.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL QUINTO PIANO

foglio 143 del comune di Agrigento,

part.lla 541 sub 27 cat. A/3, classe 5, cons. 5,5 vani rendita € 539,70

via Vincenzo Favara n.75 piano 5

registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale

intestato:
[REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze:

L'unità immobiliare al quinto piano risulta libera su due lati, confina a nord e ad est con area demaniale, a sud con appartamento di proprietà [REDACTED]

Note:

La visura catastale riporta la via Vincenzo Fanara 75, secondo la variazione toponomastica derivante da aggiornamento del 2015, tale dato risulta difforme a quanto riportato nel certificato di residenza del [REDACTED] de [REDACTED] emesso dall'ufficio anagrafe di Agrigento, nel quale risulta la via Papa Luciani 75.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona urbana semicentrale, codice OMI zona C2

Caratteristiche zone limitrofe: centro urbano

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, oratorio parrocchiale.

3. STATO DI POSSESSO:

██ in qualità di proprietaria possiede l'immobile, che attualmente risulta disabitato.

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: Nessuna

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:

1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17/06/2002, Tribunale di Palermo repertorio 1488, iscritta il 29/11/2003 ai nn. ██████████ sull'immobile in oggetto e su altri beni, a favore della Banca Nuova spa ex Banca del Popolo di Trapani contro ██████████, per un montante ipotecario di € 28.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 16.343,19.

2) Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 31/03/2004 rep. 4197 trascritta il 3/04/2004 ai nn.8132/6328 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scarl a Licata e contro ██████████ ██████████ sull'immobile in oggetto e su altri beni.

██████████ Ipoteca giudiziale derivante da "Ordinanza di liquidazione compenso all'ausiliario del giudice dell'esecuzione art.179 bis Disp.Att.Cpc" del 13/01/2006 presso Tribunale di Agrigento repertorio 47/2006, iscritta il 26/05/2006 ai nn.14248/3604 sull'immobile in oggetto, a favore di ██████████ ██████████

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del 04/01/2017 rep.30/2017 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 15/02/2017 ai nn.2267/1912 a favore Banca Popolare Sant'Angelo scarl a Licata e contro ██████████ ██████████ sull'immobile in oggetto.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio condominiale realizzato con Licenza di Costruzione n.720 del 31/05/66 riguardante la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in via Nuova Favara.

Su espressa richiesta da parte del c.t.u. l'ufficio tecnico del comune di Agrigento ha comunicato che la suddetta licenza non è reperibile nel fascicolo e che altresì agli atti del registro generale delle concessioni edilizie ne risulta il rilascio alla ditta ██████████.



Descrizione dell'unità immobiliare al 5°p. di cui al punto A

L'appartamento al quinto piano ha un'altezza utile interna di ml.2,95. E' composto da un ingresso di mq 8,27 ed un disimpegno di mq 8,02 due camere da letto di mq 23,10 e mq 15,78 un ripostiglio di mq 3,64, un vano cucina di mq 15,67, un soggiorno di mq 21,00, un bagno di mq 6,16, un vano camerino di mq 8,08. La superficie utile interna è complessivamente di mq 109,72. L'appartamento ha inoltre un balcone di mq 6,70 sul prospetto nord a cui si accede dal soggiorno e dalla cucina, e una porzione di mq 2,36 di balcone, comunicante con l'appartamento adiacente, in corrispondenza del vano camerino.

Superficie utile interna mq 109,72

Superficie lorda mq 128

Superficie utile non residenziale mq 9,06

Totale superficie commerciale mq128+mq 9,06x0,50= mq132,53

Caratteristiche descrittive unità immobiliare al piano quinto

<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 soprattutto nei sottobalconi Intonaco civile interno <i>condizioni:</i> scarse, con diffusa presenza di parti deteriorate, scrostate e distaccate
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> gres porcellanato <i>condizioni:</i> discrete rivestimento bagno wc con piastrelle in ceramica <i>condizioni:</i> scarse
<i>Pavim. esterna</i>	balconi in ceramica <i>condizioni:</i> scarse
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> legno tamburato e vetri <i>condizioni:</i> discrete
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> alluminio anodizzato e serrande in plastica <i>condizioni:</i> scarse
<i>Impianto termico</i>	presente impianto con termosifoni non funzionante perché privo di caldaia
<i>Impianto idro-sanitario</i>	presente solo scaldacqua elettrico
<i>Impianto elettrico</i>	funzionante ma privo di certificazione di conformità secondo normativa di legge
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da recipiente idrico sulla copertura dell'edificio



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 osservatorio quotazioni immobiliari del mercato di Agrigento

8.3. Valutazioni delle superfici

Nella presente relazione integrativa la valutazione dell'immobile viene necessariamente ricalcolata in conseguenza alla variazione di superficie utile dell'appartamento, modificata con l'aggiunta del vano camerino e del balcone ad esso adiacente, ma soprattutto per il forte calo dei prezzi registratosi dal 2018 ad oggi. Dalla consultazione infatti dei valori dell'osservatorio immobiliare per immobili simili siti nella zona, emerge che dai valori di €650/mq-€960/mq dell'anno 2018 si passa oggi ad un valore minimo di €500/mq ad un valore massimo di €750/mq.

Considerata la posizione dell'immobile in una zona semicentrale della città, ciò malgrado dovendo rilevare che non risultano essere stati effettuati lavori interni di manutenzione e che pertanto l'immobile si presenta in condizioni mediocri, si conclude che il valore dell'immobile può oscillare intorno ad €625 al mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento al 5° piano	mq 132,53	€ 82.831,00	€ 82.831,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi € 8.283,00

Costo forfettario per apertura vano porta nel camerino, collocazione telaio e porta esistenti, intonaco di rifinitura € 1.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: € 73.548,00

Agrigento li 02 gennaio 2023

IL PERITO
Arch. G. Casalicchio

