

**Beni in Cattolica Eraclea (Agrigento) VIA GIOVANNI XXIII 17-19
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cattolica Eraclea (Agrigento) VIA GIOVANNI XXIII 17-19.

Composto da posto al piano T-1-2-3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 551

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 4 mappale 426 subalterno 2-3, categoria C2, classe 7, superficie catastale 139, composto da vani 124, posto al piano S1, - rendita: 140,89, - registrata all'UTE con la scheda Presente
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 4 mappale 426 subalterno 5, categoria A2, classe 2, superficie catastale 144, composto da vani 6,5, posto al piano 2, - rendita: 402,34, - registrata all'UTE con la scheda Presente
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 4 mappale 426 subalterno 6, posto al piano 3, - registrata all'UTE con la scheda Non presente (in corso di definizione)
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 4 mappale 426 subalterno 7, categoria A2, classe 2, superficie catastale 139, composto da vani 6,5, posto al piano 21, - rendita: 402,84, - registrata all'UTE con la scheda Presente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da MUTUO a favore di [redacted], contro [redacted], a firma di NOTAIO SILVIO SCAGLIA in data 28/09/2006 iscritto a AGRIGENTO in data 03/10/2006 ai nn. 25832/6406

importo ipoteca: 105.000,00

importo capitale: 70.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA a favore di [redacted], contro [redacted], con atto iscritto a Agrigento in data 24/10/2007 ai nn. 30682/7115

importo ipoteca: 40.366,82

importo capitale: 20.183,1

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento derivante da IPOTECA a favore di [REDACTED]
 contro [REDACTED] con atto trascritto a
 Agrigento in data 11/03/2016 ai nn. 3817/3314

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: OCCORRE COMPLETARE
 PRATICA DI SANATORIA 724/1994 regolarizzabili mediante Condono Edilizio
 ONERI TECNICI: € 9.000,00

TRIBUTI ED ONERI DA CORRISPONDERE AL COMUNE: € 19.400,00

Oneri totali: € 28.400,00

E' necessario redigere Attestazione di Prestazione Energetica APE

Oneri tecnici : € 200,00

Oneri Totali € 200,00

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** € 0,00
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
 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 08/09/1986 ad oggi in
 forza di atto di compravendita a firma di Rosario Marsala in data 23/08/1986 trascritto a
 Agrigento in data 08/09/1986 ai nn. 13375/11629 Il titolo si riferisce all'acquisto del
 terreno su cui è stato realizzato successivamente il fabbricato oggetto di esecuzione.
 Il terreno riviene da potere dei Sigg. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 841/90 per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione costituito da tre
 elevazioni fuor terra, intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data
 16/12/1989- n. prot. 309/8/1989 rilasciata in data 08/01/2000 l'agibilità non è ancora stata
 rilasciata Sull'immobile è stata realizzata abusivamente una superfetazione di altro piano
 (sottotetto) per la quale è stata formulata istanza di sanatoria ai sensi della L 724/1994.

Va segnalato che comparando gli elaborati di progetto e lo stato attuale dell'immobile risultano
 delle difformità interne che possono essere risolte presentando un organico progetto in variante
 che vada ad integrarsi con la sanatoria del sottotetto.

P.E. n. 1646 per lavori di Realizzazione di un sottotetto in difformità alla Concessione Edilizia
 n. 841/90 intestata a [REDACTED] Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 presentata in
 data 24/02/1995- n. prot. 1646 la pratica non è ancora stata rilasciata

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cattolica Eraclea (Agrigento)
 VIA GIOVANNI XXIII 17-19.

Composto da posto al piano T-1-2-3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 551

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 4 mappale
 426 subalterno 2-3, categoria C2, classe 7, superficie catastale 139, composto da vani 124,
 posto al piano S1, - rendita: 140,89, - registrata all'UTE con la scheda Presente
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 4 mappale
 426 subalterno 5, categoria A2, classe 2, superficie catastale 144, composto da vani 6,5, posto
 al piano 2, - rendita: 402,34, - registrata all'UTE con la scheda Presente



- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 4 mappale 426 subalterno 6, posto al piano 3, - registrata all'UTE con la scheda Non presente (in corso di definizione)
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 4 mappale 426 subalterno 7, categoria A2, classe 2, superficie catastale 139, composto da vani 6,5, posto al piano 21, - rendita: 402,84, - registrata all'UTE con la scheda Presente

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PREVALENZA RESIDENZIALE	Sup. reale lorda	551,00	1,00	551,00
	Sup. reale lorda	551,00		551,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: Q.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non a norma.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

comparazione diretta

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cattolica Eraclea, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento e Cattolica Eraclea, Omi e Notarili.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	551	€ 330.600,00	€ 330.600,00

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:

€ 49.590,00

Attestazione di Prestazione Energetica APE

€ 200,00

€ 28.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuna

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

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:

€ 281.010,00

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:

€ 252.410,00

Relazione lotto 001 creata in data 10-01-2019
Codice documento: E002-16-000061-001

