

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ASTE
GIUDIZIARIE® ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare N°34/2024 R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nei confronti di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dr. MATTEO DE NES

Creditore procedente: Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode giudiziario: Dr. LUIGI MICCICHE'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxlxxx

pec: xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxc.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.34/2024 RGE promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Giudice: Dr. MATTEO DE NES
Creditore procedente: Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Custode giudiziario: Dr. LUIGI MICCICHE'
Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

**Bene in CASTELTERMINI
Via Bonfiglio n.14
LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO TERZO IN VIA BONFIGLIO N.14, NEL COMUNE DI CASTELTERMINI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

in ragione di:

500/1000 di xxxxxxxxxxxxxxxxx (nato ad Agrigento xxxxxxxxxxxxx)

500/1000 di xxxxxxxxxxxxxxxxx (nata ad Agrigento xxxxxxxxxxxxx)

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è un appartamento per civile abitazione sito al terzo piano di un fabbricato sito in una zona semiperiferica del comune di Casteltermini.

L'edificio, di forma articolata, è costituito da sei piani oltre il piano terra, ciascuno costituito da tre un'unità immobiliari servite da un vano scala centrale con ascensore, a cui si accede attraverso un lungo corridoio con ingresso su via Bonfiglio n.14. L'appartamento in oggetto, costituito da ingresso corridoio, soggiorno, cucina/pranzo, due camere da letto, un bagno, lavanderia e un ripostiglio con altezza utile m.2,90, occupa una superficie commerciale di mq.132 e una superficie utile di circa mq101.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL TERZO PIANO

foglio 42 del comune di CASTELTERMINI
part.IIa 212 sub 12, cat.A/3, cl.3 cons. 6 vani, rendita € 238,60
via Onorevole Giulio Bonfiglio n.29 piano 3
dati superficie totale 118mq totale escluse aree scoperte 112mq

intestati:
XXXXXXXXXXXX (nato ad Agrigento il xxxxxxxx) per la proprietà di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con Xxxxxxxxxxxxx
XXXXXXXXXXXX(nata ad Agrigento xxxxxxxxx) per la proprietà di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con Xxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Coerenze:

L'appartamento al piano terzo si affaccia su via Bonfiglio, confina con appartamento di proprietà Cannelle e si affaccia sul piazzale retrostante l'edificio.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona residenziale

Fascia OMI codice zona semiperiferica D1 residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare al piano terzo è in possesso dell'esecutata XXXXXXXXXXXXX

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: nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) *Ipoteca volontaria n. 2992 del 2/05/2006 a garanzia di mutuo fondiario rogato dal notaio xxxxxxxxxxxxxx il 28/04/2006 repertorio n.97335 sede Canicattì a favore di xxxxxxxxxxxxxx. contro Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sull'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione per un montante ipotecario di €120.000,00 a fronte di un capitale di € 80.000 per la durata di 23 anni;*

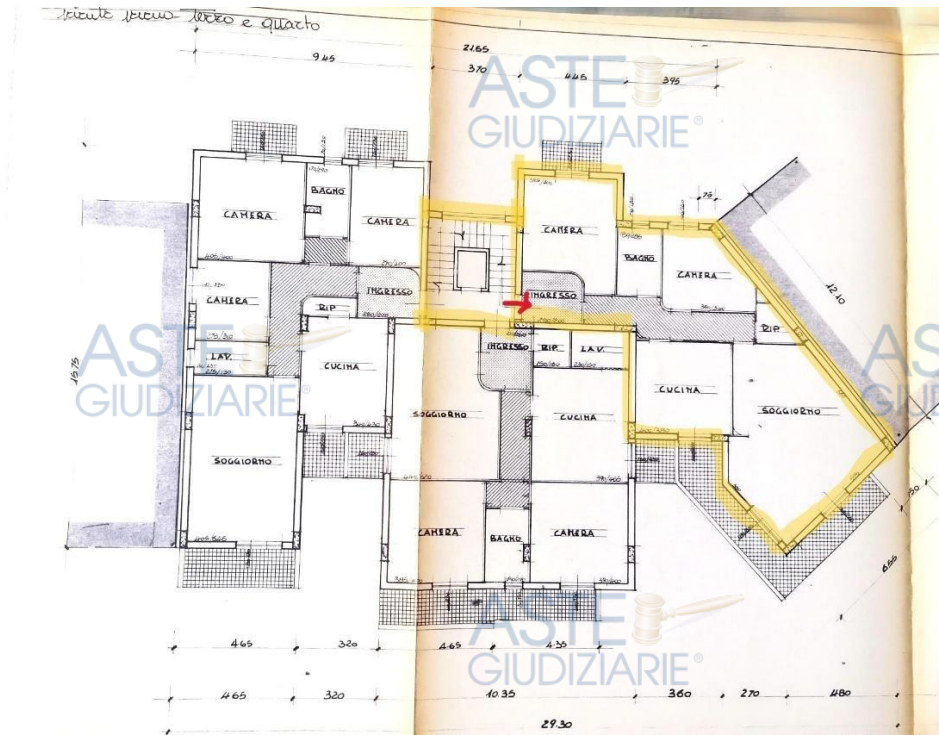
4.2.2 Pignoramenti:

1) *Atto di pignoramento immobiliare del 08/02/2024 n.2375, UNEP del tribunale di Agrigento del 12/01/2024 rep.2746/2023 contro Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sull'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione*

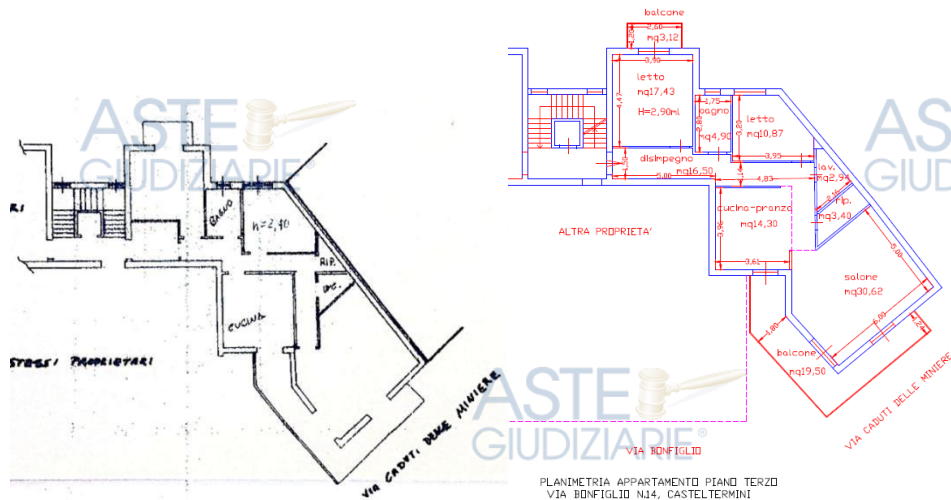
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In merito alla regolarità edilizia del fabbricato di cui fa parte il cespite, dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Casteltermini risulta presente la pratica edilizia del progetto per la realizzazione di un edificio residenziale di sei piani oltre i magazzini al piano terra, per il rilascio della Concessione Edilizia n.47 del 13/10/1981 e la variante n. 18 del 3/06/1983 a nome di xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx. Per l'intero fabbricato sono stati rilasciati: certificato di abitabilità del 4/06/1984, certificato di collaudo delle opere in cemento armato e certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Agrigento in data 01/12/1983. La distribuzione interna dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione non risulta del tutto conforme alla pianta di progetto illustrata di seguito, pertanto sarà considerata la spesa preventiva di € 1.000 per la regolarizzazione tramite presentazione di una CILA da defalcare dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.



PIANTA DI PROGETTO



PLANIMETRIA CATASTALE

4.3.2. *Conformità catastale:* la scheda della planimetria catastale necessita di un aggiornamento per alcune piccole variazioni nella distribuzione interna che comunque non incidono sulla rendita catastale dell'immobile. Il costo della pratica catastale DOCFA sarà detratto dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

Si sottolinea inoltre che nella mappa catastale ad oggi non risulta inserito il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, perché risulta necessario presentare il tipo mappale per l'intero fabbricato ora per allora, secondo quando comunicato il 23 ottobre 2025 dall'Agenzia del Territorio di Agrigento in risposta alla richiesta inoltrata dal sottoscritto c.t.u. a mezzo pec il 6 maggio e il sollecito il 15 ottobre.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Somme condominiali non pagate ad oggi

quota condominiale mensile
di € 18,40
€ 1.920,50

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Gli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietari dell'unità immobiliare in oggetto per averla acquistata per ½ ciascuno in comunione legale dei beni con atto di compravendita rogato dal notaio XXXXXXXXXXXX il 28/04/2006 repertorio n.97334/3976, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 02/05/2006 al n. 7903 da potere di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

6.2 Proprietari precedenti

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per averla acquistata per ½ ciascuno con atto di compravendita rogato dal notaio XXXXXXXXXXXXXXXX il 18/06/1984 repertorio n.5109/2859*, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 03/07/1984 ai nn. 12244/10793 da potere di della società "XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX snc"

*Nella certificazione notarile la data e il numero di repertorio del titolo di provenienza rogato dal notaio XXXXXXXXXXXXXXXX non è esatta in quanto riporta erroneamente "il 30/05/1984 repertorio n.5026".

Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al terzo piano di cui al punto A

L'appartamento ha un'altezza utile interna di m.2,90. All'interno è composto da un ingresso-corridoio di mq 16,50, due camere da letto di mq 17,43 e mq 10,87, un bagno di mq 4,90, un vano lavanderia di mq 2,94 e un ripostiglio di mq 3,40, cucina/pranzo di mq 14,30 e un salone di mq 30,62.

L'appartamento ha un balcone di mq 3,12 sul retro dell'edificio e un ampio balcone di mq19,50 che si affaccia su via Bonfiglio e via Caduti delle miniere.

Superficie utile mq 100,96

Superficie lorda mq 121,00

Superficie utile non residenziale mq 22,62

Totale superficie commerciale mq121,00+mq 22,62x0,50= mq 132,31

Caratteristiche descrittive appartamento per civile abitazione al piano terzo

<i>Struttura</i>	<i>materiale:</i> struttura in cemento armato, solai in latero cemento <i>condizioni:</i> discrete
<i>Intonaco esterno</i>	<i>materiale:</i> prospetti con intonaco e strato di rifinitura <i>condizioni:</i> discrete
<i>Intonaco interno</i>	<i>materiale:</i> Intonaco interno in tonachina e idropittura <i>condizioni:</i> discrete
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> monocottura <i>condizioni:</i> discrete
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> porte in legno <i>condizioni:</i> discrete

Infissi esterni

materiale: infissi in alluminio condizioni:scarse

Impianto termico e idro-sanitario

Termosifoni con caldaia a gas. Impianto dismesso dalla rete cittadina

Impianto idrico e fognario

Collegato alla vasca condominiale e al recipiente collocato sulla copertura dell'edificio

Impianto elettrico

Impianto dismesso dalla rete cittadina

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 Casteltermini, Agenzie immobiliari, osservatorio del mercato e borsino di Casteltermini.

8.3. Valutazioni delle superfici

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare, le cui rifiniture interne sono modeste. Altresì si è reso necessario considerare la tipologia edilizia dell'edificio, la collocazione in una zona semiperiferica del paese, e la posizione al terzo piano con ascensore. Valutando i prezzi sul mercato di immobili simili, nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'immobile può oscillare intorno ad € 376 al mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento piano terzo	mq 132	€ 49.632,00	€ 49.632,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costi per regolarizzazione catastale	€ 500,00
Costi per regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	€ 4.963,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: € 43.169,00

Agrigento li 10 novembre

IL PERITO
Arch. Giovanna Maria Casalicchio