

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 75/2021

- **GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. MATTEO DE NES**
- **CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DINO RUSSO**
- **ESPERTO TECNICO DEL GIUDICE: ING. LUIGI MESSINA**

FASCICOLO LOTTO 2

- **ALL. 2.1: Relazione di stima Lotto 2;**
- *ALL. 2.2: Elaborato Fotografico Lotto 2;*
- *ALL. 2.3: Documentazione catastale Lotto 2;*
- *ALL. 2.4: Elaborati grafici Lotto 2;*
- *ALL. 2.5: Allegati documentali Lotto 2;*

Agrigento, 13/novembre/2023

L'E.d.G.
Ing. Luigi Messina



LOTTO 2

APPARTAMENTO IN FAVARA (AG) VIA PIER PAOLO PASOLINI 3 - PIANO 2° INTERNO OVEST -

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Quota Proprietà

Intera proprietà per quota di 1000/1000

1.2 Tipologia Edilizia

Civile abitazione – Appartamento

1.3 Ubicazione

Via Pier Paolo Pasolini 3 – Favara (AG) – Piano 2°

1.4 Catasto

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbano	44	1146	7	A/2	5^	8,5 vani	€ 570,68

1.5 Confini

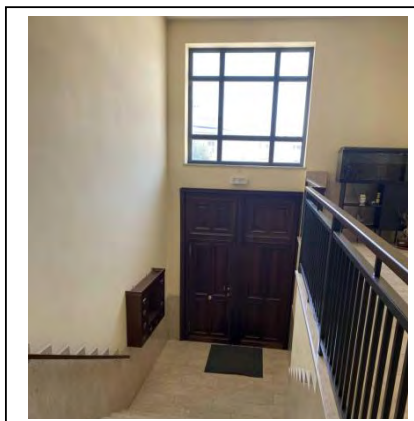
Confina prospettando a nord sulla via Pio La Torre, a est con subalterno 6, a sud in parte con il sub 6, in parte con il subalterno 8 ed in parte ancora con sub 1 – Parti condominiali al piano, ad ovest prospetta sulla via Pier Paolo Pasolini.

2. Descrizione

Unità immobiliare a destinazione residenziale ricadente in Favara (Ag) in via Pier Paolo Pasolini, con accesso da parti comuni condominiali (androne e vano scala) al civico n. 3, posta al piano secondo di stabile comune di complessivi quattro elevazioni fuori terra a struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, murature e tramezzi in laterizi forati con intonaco cementizio e finitura in gesso per le murature interne e intonaco minerale per le murature esterne dei prospetti. È dotato di ascensore dal cui servizio, in atto, è esclusa l'u.i. staggita. Le caratteristiche generali della zona di ubicazione sono di cintura urbana semiperiferica posta a sud/est del centro abitato di Favara.

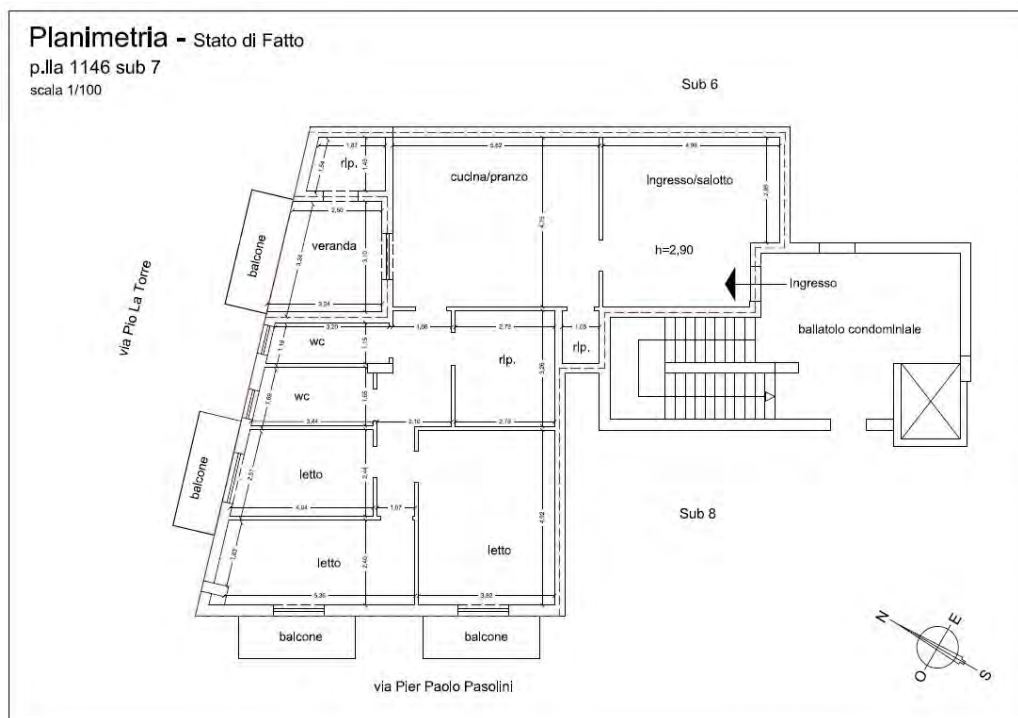


Esterno fabbricato e vano scala

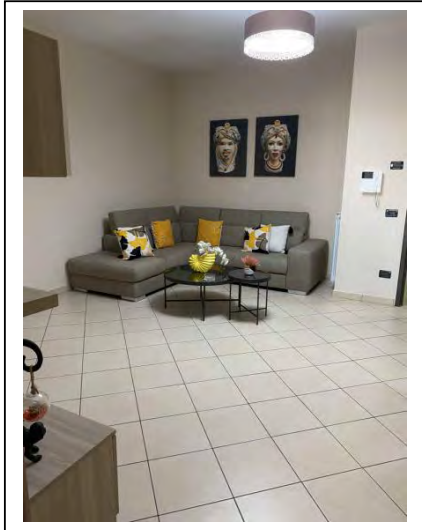


Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes
Custode Giudiziario: Avv. Dino Russo
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

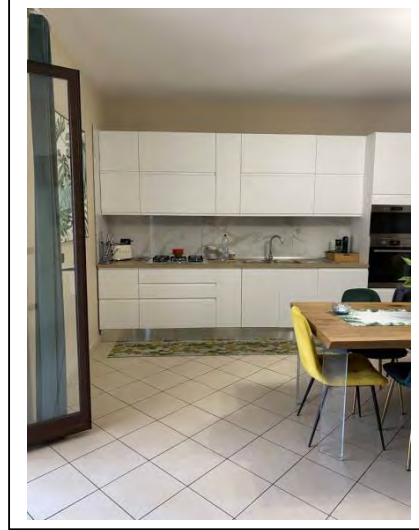
L'unità immobiliare si compone di ingresso/salotto, cucina/soggiorno, tre vani letto, bagno e doppio servizio, doppio vano ripostiglio oltre veranda chiusa su tre lati e balconi in aggetto sui prospetti nord sulla via Pio La Torre e ad ovest sulla via Pier Paolo Pasolini. La superficie convenzionale commerciale è determinata in mq 146,00 di superficie coperta, oltre mq 8,00 di superfici scoperte a balconi e pertanto ammonta complessivamente a mq 154. L'altezza utile dell'interpiano è H=2,90m.



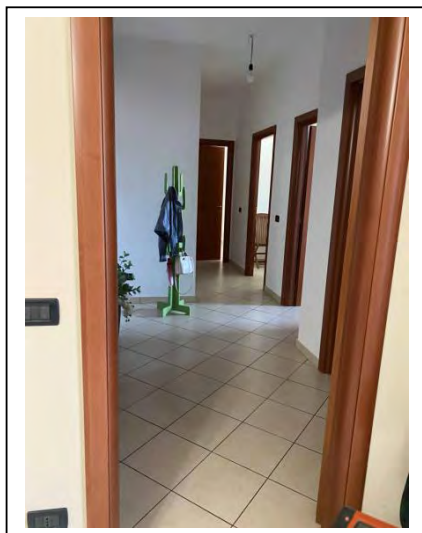
Si presenta con buona esposizione e adeguati parametri di aero-illuminazione degli ambienti che sono in condizioni di ottimo stato d'uso e manutenzione. Le rifiniture sono di recente realizzazione e di discreta fattura: pavimentazioni e rivestimenti murari di bagni e cucine in gres porcellanato; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in alluminio a taglio termico con persiane. È dotata di tutti gli impianti, funzionanti e regolarmente in uso: elettrico, citofonico, idrico, igienico/sanitario, con l'acqua calda sanitaria e climatizzazione invernale assicurata da caldaia murale a gas Gpl in bombole.



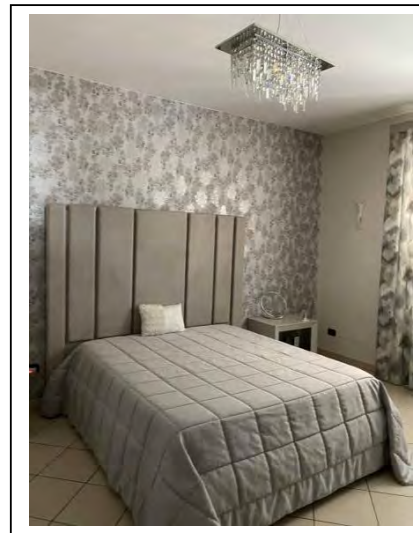
Ingresso/salotto



Cucina



Disimpegno



Letto

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato in forza dei seguenti titoli: contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento il 22/12/2014 al n. 1615 Serie3.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1. *Iscrizioni:*
Nessuna

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Trascrizione verbale pignoramento immobiliare rep. n. 995 del 09/05/2021 all'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentazione nota n. 99 del 09/06/2021, Reg. Generale n. 9839, Reg. Particolare n. 8541, in favore di [REDACTED]

- Trascrizione verbale pignoramento immobiliare rep. n. 1282 del 21/06/2021 all'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentazione nota n. 56 del 13/07/2021, Reg. Generale n. 12234, Reg. Particolare n. 10514, in favore di [REDACTED]

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:*

L'unità immobiliare è in regolare sotto il profilo urbanistico/edilizio.

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'unità immobiliare è in regola sotto il profilo catastale.

4.3.3. *Giudizio di libera commerciabilità*

L'unità immobiliare è libera da pregiudizi di libera commerciabilità ai sensi degli artt. 17 e 40 della legge 47/1985 e dell'art. 46 del d.p.r. 380/2001.

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes
Custode Giudiziario: Avv. Dino Russo
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare classificata, ai sensi dell'art. 3 del DPR 412/93, "E.1" - Immobili adibiti alla residenza, "A/2" Abitazione di tipo civile. Non è stato possibile reperire il Libretto di impianto della caldaia murale a gas installata presso l'u.i. staggita, di obbligatoria registrazione al Catasto Energetico regionale ex legge n.90/2103 e DPR 74/2013. Ciò determina l'impossibilità della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica con la sua classificazione ai sensi del punto 5.1 dell'Allegato 1 al DM 26/06/15.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1	Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile (stima)	€	250,00
6.2	Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate		nessuna
6.3	Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia		nessuna
	TOTALE SPESE CONDOMINIALI INSOLTE		nessuna

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Provenienza del bene:

Costruito in proprio su terreno di proprietà esclusiva da parte dell'esecutato.

8. PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE RELATIVE ALL'U.I.

Nessuna

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Sintetico - comparativo

9.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Favara (AG), Agenzie di intermediazione immobiliare di Favara (AG); Osservatorio Quotazioni Immobiliari OMI; Siti web specializzati compravendite immobiliari on-line; Trasferimenti immobiliari.

9.3. Valutazione dei corpi

Lotto 1: Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata con calcolo della superficie convenzionale equivalente al lordo delle murature:

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes
Custode Giudiziario: Avv. Dino Russo
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

Identificativo Lotto	Superficie convenzionale commerciale	Valore Unitario di mercato	Quota di vendita dell'intera proprietà	Valore Venale Lordo complessivo della compravendita
LOTTO 1 Favara via Pier Paolo Pasolini 3 P. 2° Foglio 44 Particella 1146 Sub 6	mq 154	€/mq 600,00	1000/1000	€ 92.400,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Prospetto delle riduzioni di valore della stima ex art. 568 c.p.c.

• Riduzione percentuale del valore lordo complessivo nella misura del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 4.620,00
• Spese condominiali insolute	nessuna
• Spese forfetarie per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali	nessuna
• Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	nessuna
Totale ammontare delle detrazioni	€ 4.620,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

LOTTO 1

- VALORE VENALE ATTUALE DEL BENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 87.780,00
- VALORE VENALE ATTUALE **ARROTONDATO** DEL BENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 87.800,00
[Euro ottantasettemilaottocento/00]

Agrigento, 13/novembre/2023

L'E.d.G.
Ing. Luigi Messina



Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes
Custode Giudiziario: Avv. Dino Russo
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina