

**Beni in Grotte (Agrigento) Via Giacinto n.4  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Grotte (Agrigento) frazione Grotte Via Giacinto n.4.  
Composto da L'immobile è composto da quattro stanze più servizi, nel dettaglio da un salone di mq 33,20, un ufficio di mq 15,28, una stanza di mq 16,32, un disimpegno di mq 14,08, un w.c. di mq 1,40, un w.c. di mq 3,67, un ripostiglio di mq 2,16, due corridoi di cui uno di mq 3,43 ed uno di mq 3,30. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **146,28**  
Identificato al catasto fabbricati: partita 3684 intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 21 mappale 1089 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: 178,95, - registrata all'UTE con la scheda 54468

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (di pregio) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone residenziali  
limitrofe:  
Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

**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 **BANCO DI SICILIA, contro** [REDACTED] [REDACTED], a firma di Notar Pecoraro Antonio in data 11/08/2004 ai nn. 61796 iscritto a Agrigento in data 18/08/2004 ai nn. 20719/3925 importo ipoteca: € 76.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro** [REDACTED], a firma di Tribunale di Agrigento - sez. dist. Canicatti in data 18/07/2006 ai nn. 130/2006 iscritto a Agrigento in data 31/07/2006 ai nn. 20489/5163 importo ipoteca: € 53.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da provvedimento art. 77 DPR 602/73 a favore di **SE.RI.T SICILIA SPA, contro** [REDACTED], a firma di SE.RI.T Sicilia spa in data 15/06/2007 ai nn. 1226/2007 iscritto a Agrigento in data 17/07/2007 ai nn. 19791/5153 importo ipoteca: € 10.150,52

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico presso il Tribunale di Agrigento in data 31/10/1991 trascritto a Agrigento in data 26/11/1991 ai nn. 21923/19530

Pignoramento a favore di Banco di Sicilia contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico presso il Tribunale di Agrigento in data 04/04/2008 ai nn. 665 trascritto a Agrigento in data 07/05/2008 ai nn. 11662/8383

#### 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: *Nessuna difformità*

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lieve difformità tra la planimetria catastale e la reale distribuzione degli spazi interni. regolarizzabili mediante Variazione catastale con procedura DOCFA La spesa complessiva della suddetta procedura ammonta ad € 700,00 comprensive di diritti catastali  
Procedura DOCFA: € 700,00  
Oneri totali: € 700,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notar [REDACTED] in data 08/06/1982 ai nn. 30937/6700 registrato a Agrigento in data 28/06/1982 ai nn. 4135 trascritto a Agrigento in data 23/06/1982 ai nn. 10802/9520

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **ufficio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Grotte (Agrigento) frazione Grotte Via Giacinto n.4.

Composto da L'immobile è composto da quattro stanze più servizi, nel dettaglio da un salone di mq 33,20, un ufficio di mq 15,28, una stanza di mq 16,32, un disimpegno di mq 14,08, un w.c. di mq 1,40, un w.c. di mq 3,67, un ripostiglio di mq 2,16, due corridoi di cui uno di mq 3,43 ed uno di mq 3,30. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **146,28**

Identificato al catasto fabbricati: partita 3684 intestata a [REDACTED] foglio 21 mappale 1089 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: 178,95, - registrata all'UTE con la scheda 54468 L'edificio è stato costruito nel anteriormente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
L'immobile attualmente è sfitto e libero, una potenziale utilizzazione è per uso ufficio	Sup. reale lorda	146,28	1,00	146,28
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>146,28</b>		<b>146,28</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Note: La tipologia delle fondazioni è stata desunta dalla tipologia totale della costruzione e dalla possibile tecnica usata all'epoca della costruzione che risale a prima del 1967

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Note: La tipologia dei solai si desume da notizie tratte direttamente dall'esecutato e confermate dalla possibile tipologia costruttiva dell'epoca.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

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

*Pareti esterne:*

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

*Pavim. Interna:*

materiale: cotto, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

*Scale:*

posizione: interna, rivestimento: granito, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

## Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

sintetico comparativa

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Grotte, esperienza maturata nel settore, colleghi operanti nel settore.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	146,28	€ 175.536,00	€ 175.536,00

### 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:	<b>€ 26.330,40</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 700,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

### 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:

**€ 149.205,60**

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:

**€ 148.505,60**