

**Immobile posto nel comune di Agrigento (Ag) in località Villaggio Mosè,
nella via Agena n. 22
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Agrigento (Ag) in località Villaggio Mosè, nella via Agena n. 22.

L'immobile in trattazione, altri non è che un appartamento a piano primo, di un edificio costituito da più unità immobiliari. Lo stesso è costituito da 4,5 vani catastali, nello specifico, da un ingresso-corridoio, un soggiorno-pranzo, un piccolo cucinino, una terrazza, una cameretta da letto, un bagno, una camera da letto padronale e un piccolo balcone. Il tutto confinante da un lato con via pubblica (Via Agena) di cui ha accesso e da tre lati con proprietà privata di altra ditta. L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **125**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 168 mappale 392 subalterno 501, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 107, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: 232,41.

Coerenze: Allo stato attuale la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento risulta coerente con lo stato di fatto, ad eccezione della tettoia realizzata sul terrazzo (opera da rimuovere) che non ha alcuna valenza in termini di attribuzione rendita catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (buono), farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono), campo da calcio (buono), parco giochi (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche limitrofe: zonerisidenziali i principali centri limitrofi sono Comuni di Porto Empedocle, Agrigento, Palma di Montechiaro, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle dei Templi, centro storico di Agrigento e centro storico di Favara, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi, centro storico di Agrigento e Favara.

Collegamenti (km): pubblicautobus (0,20), autostrada (1), ferrovia (1,5), porto (6).

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:

Giudice: Dr. Spanò Domenica Maria
Perito: Geom. Alfonso Vella



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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.COOP. PER AZIONI**, contro [REDACTED], a firma di Bonomo Maria in data 19/11/2019 ai nn. 47723/23820
importo ipoteca: [REDACTED]
importo capitale: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo Cautelare a favore di Banca Popolare Sant'Angelo SCPA contro [REDACTED] a firma di Avv. Carmen Marchese Aragona in data 31/12/2015 ai nn. 3758/2015 trascritto a Agrigento in data 26/01/2016 ai nn. 1183/1073

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: Nessuna difformità

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], nato ad [REDACTED] cf. [REDACTED], proprietà per 1/1 proprietario dal 19/11/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Bonomo Maria in data 19/11/2009 ai nn. 47722/23819 registrato a Palermo in data 26/11/2009 ai nn. 23097.1/2009 trascritto a Agrigento in data 24/11/2009 ai nn. 29420/23097

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED], nato a [REDACTED] cf. [REDACTED], proprietà per 1/1 proprietario da data antecedente il ventennio al 31/10/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Gucciardo Claudia in data 31/10/2002 al n. 1790 registrato a Agrigento in data 18/11/2002 al n. 4471 trascritto a Agrigento in data 05/11/2002 ai nn. 20285/17819

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. N. 8771/47 (47/85) e 1340/724 (L. 724/94) intestata a [REDACTED] e [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47 e Legge 724/94) presentata in data 04/06/1986- n. prot. 40802 rilasciata in data 15/10/2002- n. prot. 136. Si precisa l'immobile è stato oggetto di due sanatorie edilizie regolarmente rilasciate, di seguito riportano i dati delle medesime:

- 1°) Istanza di condono edilizio, intesta a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], del 04/06/1986, prot. n. 40802, ai sensi della Legge 47/85;
- 2°) Istanza di condono edilizio presentata da [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], del 02/03/1995, prot. n. 10865, ai sensi della Legge 724/94.

Giudice: Dr. Spanò Domenica Maria
Perito: Geom. Alfonso Vella



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a piano primo, sito in Agrigento (Ag) in località Villaggio Mosè, nella via Agena n. 22.

Composto da 4,5 vani catastali, nello specifico, da un ingresso-corridoio, un soggiorno-pranzo, un piccolo cucinino, una terrazza, una cameretta da letto, un bagno, una camera da letto padronale e un piccolo balcone. Il tutto confinante da un lato con via pubblica (via Agena) di cui ha accesso e da tre lati con proprietà privata di altra ditta. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 168 mappale 392 subalterno 501, categoria A/2, classe I, superficie catastale 107, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: 232,41.

Coerenze: Allo stato attuale la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento risulta coerente con lo stato di fatto, ad eccezione della tettoia realizzata sul terrazzo (opera da rimuovere) che non ha alcuna valenza in termini di attribuzione rendita catastale.

L'edificio è stato costruito nel 1978-1990, ristrutturato nel 1990

L'unità immobiliare ha accesso esclusivo da piano terra al civico "22", ed ha un'altezza interna media di mt. 2,80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Stesura definitiva comprendenti le modifiche conseguenti ai Decreti di approvazione D.D.G. n. 1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n. 760/2010 - D.D.G. n. 459/2010 - D.D.G. n. 538/2011 l'immobile è identificato nella zona B3.4 - Villaggio Mosè (Cannatello).

Norme tecniche ed indici: Riguardala zona inclusa nei PPR adiacenti alle zone "D" del PRG/1978, che presentano le caratteristiche di zona di completamento, ampliate entro le nuove strutture urbanistiche. Il piano propone l'ampliamento della funzione abitativa, l'adeguamento dei servizi e la ristrutturazione viaria.

Sono permessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, opere interne, opere complesse, opere minoro.

Il tutto operato secondo le prescrizioni tecniche approvate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-corridoio	Sup. reale netta	10,50	1,00	10,50
Sogg.-pranzo	Sup. reale netta	23,54	1,00	23,54
Terrazza	Sup. reale netta	15,01	0,60	9,01
Cucinino	Sup. reale netta	5,70	1,00	5,70
Letto 1	Sup. reale netta	12,26	1,00	12,26
Bagno	Sup. reale netta	7,92	1,00	7,92
Letto 2	Sup. reale netta	22,13	1,00	22,13
Balcone	Sup. reale netta	5,03	0,60	3,02
	Sup. reale netta	102,09		94,07

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Giudice: Dr. Spanò Domenica Maria
Perito: Geom. Alfonso Vella

- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
- Impianti:**
- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nel caso specifico, lo scrivente, per la determinazione del valore dell'immobile in trattazione, si è avvalso del metodo di stima sintetico comparativo. Tale procedimento, consiste, nella determinazione del valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si sono eseguite accertamenti di compravendita verificatesi "negli ultimi tre anni" di immobili simili a quelli in oggetto. Si è tenuto conto anche del valore di mercato di immobili con caratteristiche similari "€/mq" riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Delle Entrate(OMI) per il comune di Agrigento. Tali Valori sono stati riferiti all'unità di consistenza. La conoscenza di tali dati, con l'esclusione degli estremi, per portare il valore al reale mercato ordinario, ha consentito la costruzione di una serie di prezzi unitari omogeni dove sono stati collocati i beni oggetto della presente stima. In sintesi, per immobili in questione, si è potuto stabilire un valore di mercato pari a €/mq. 1.100,00 per superficie complessiva netta.

Giudice: Dr. Spanò Domenica Maria
Perito: Geom. Alfonso Vella



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Agrigento.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso-corradoio	10,50	€ 1.100,00	€ 11.550,00
Sogg.-pranzo	23,54	€ 1.100,00	€ 25.894,00
Terrazza	9,01	€ 1.100,00	€ 9.906,60
Cucinino	5,70	€ 1.100,00	€ 6.270,00
Letto 1	12,26	€ 1.100,00	€ 13.486,00
Bagno	7,92	€ 1.100,00	€ 8.712,00
Letto 2	22,13	€ 1.100,00	€ 24.343,00
Balcone	3,02	€ 1.100,00	€ 3.319,80
	94,07		€ 103.481,40

- Valore corpo:	€ 103.481,40
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 103.481,40
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 103.481,40

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero ponderale	medio	Valore diritto e quota
A appartamento	125	€ 103.481,40		€ 103.481,40

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:

	€ 15.522,21
- Riduzione percentuale: per mediocre stato di manutenzione	€ 10.348,14
- Riduzione monetaria: per spese di rimozione tettoia e spese di conferimento in discarica	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 75.111,05

Giudice: Dr. Spanò Domenica Maria
Perito: Geom. Alfonso Vella

