

**Beni in Agrigento (Agrigento) via Pier Santi Mattarella n°185
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento, ubicato ad Agrigento (Agrigento), in Pier Santi Mattarella n°185.

Composto da un ingresso-corridoio che da accesso ad un ampio soggiorno con zona pranzo, tre camere da letto, un wc ed un ripostiglio. Dal soggiorno-pranzo si può accedere ad una cucina con attiguo ripostiglio ed al terrazzo. L'unità immobiliare si trova a primo piano, salendo le scale a destra. **(foto dalla n°1 alla n°10).**

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 208,86

Identificato al catasto fabbricati: intestato

proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio **127** mappale **21** subalterno **2**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale: 185 mq., Totale escluse aree scoperte: 169 mq, composto da vani 8 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 557,77, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'appartamento confina a sud con la via Pier Santi Mattarella (ex via della Stazione Bassa), ad est con stradella spazio condominiale di pertinenza, ad ovest ed a sud con altra ditta.

Note: **(allegato n°9)**

Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Satellitare e foto A e B**

Il fabbricato oggetto dell'atto di pignoramento si trova in un quartiere periferico del Comune di Agrigento, ubicato nella parte nord ovest rispetto il centro urbano del Comune, e precisamente nella Via Pier Santi Mattarella al civico 185.

Il quartiere è ubicato dopo il ponte e risulta nei pressi del Quadrivio Spinasantà che è uno dei maggiori quartieri con attività commerciali ed artigianali del Comune di Agrigento, nato a seguito dell'urbanizzazione degli anni sessanta e settanta dove necessitavano nuove zone di espansione, essendo già sature le zone urbane centrali. La zona è dotata di scuole, farmacia, guardia medica, uffici comunali, ecc. A circa 2 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dallo Scorrimento veloce Caltanissetta-Agrigento. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo economico residenziale.

Il bene in perizia, è ubicato in un condominio che si presenta in buono stato di manutenzione, con prospetti di colore chiaro e riporti nei balconi di color rosso amaranto. Il fabbricato è in struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato. È composto da sei piani fuori terra. L'edificio non è dotato di ascensore e i citofoni sono perfettamente funzionanti. L'unità immobiliare si trova al primo piano, salendo le scale a destra.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), cinema (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (2 km).

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted] in forza di un contratto di affitto del tipo con rinnovo biennale dalla prima scadenza per l'importo di €. 2.760,00, in rate mensili anticipate di €.230,00 da versarsi entro il cinque di ogni mese.

Stipulato in data 28/05/2020, con scadenza in 30/05/2023. Registrato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 10/06/2020 ai nn [redacted]

A seguito pec del 30-05-2023 da parte del Custode/Delegato nella quale si chiede alla scrivente CTU di esprimere il parere sulla congruità dei canoni di locazione indicati nel Contratto sopra riportato, relativo l'appartamento posto a primo piano di via Pier Santi Mattarella civico 185, si rappresenta che la quantificazione dei canoni richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 5-06-2023 al custode giudiziario Avv. Sonia Sinaguglia, ed è agli atti della procedura.

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 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [redacted]

A firma di notaio [redacted] da Agrigento in data 20/04/2010 al n. 14152 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 22/04/2010 ai nn. 9701/1394

importo ipoteca: €. 554.944,00

importo capitale: €. 277.472,00

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 127 part.IIa 21 sub 2; Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 127 part.IIa 21 sub 4; Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 127 part.IIa 21 sub 5.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore [redacted]

A firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 14/10/2017 al n. 2684 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 14/11/2017 ai nn. 17432/14614

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 127 part.IIa 21 sub 2; Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 127 part.IIa 21 sub 4; Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 127 part.IIa 21 sub 5.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1.

A firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 21/10/1999 ai nn. 0/56 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 08/11/1999 ai nn. 19443/17110

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di Massa Fallimentar [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1.

A firma di Tribunale di Agrigento in data 15/04/2003 al n. 44 di rep., trascritto ad Agrigento in data 23/05/2003 ai nn. 10531/9279

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21 sub 2; Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21 sub 4; Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21 sub 5.

Sentenza di omologazione concordato fallimentare derivante da Sentenza di omologazione concordato fallimentare a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro Massa Fallimentare di [REDACTED] firma di Tribunale di Agrigento in data 19/01/2007 ai nn. 84 di rep. trascritto a Agrigento in data 27/02/2009 ai nn. 5336/4438

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21 sub 2; Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21 sub 4; Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21 sub 5.

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: **Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai Parametri Urbanistici pertanto risultano non Sanabili, da DEMOLIRE.**

Regolarizzabili mediante: Permesso a Demolire Opere non Sanabili.

Costruzione di due locali con strutture in alluminio preverniciato e copertura a falde in lamiera grecata uso cucina e ripostiglio edificati nel terrazzo della stessa ditta.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra gli Elaborati grafici dell'Istanza in Sanatoria 47/85 (**allegato n°06**), la planimetria catastale (**allegato n°10**) e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince la realizzazione di alcune opere quali:

-Locale uso Cucina con attiguo ripostiglio edificati in aderenza al confine est del terrazzo della stessa ditta, con copertura in lamiera grecata ad unica falda; occupanti una superficie complessiva di circa mq. 39,04 (**foto n°8, 9 e 10**) ed un volume complessivo di mc. 108,66 circa

Dette strutture poste a piano primo all'interno del terrazzo in aderenza al confine est risultano suddivise in due ambienti aventi destinazioni d'uso differenti dal ripostiglio/deposito di materiali, a cucina tutti coperti in lamiera grecata. Tali edificazioni non garantiscono le distanze minime previste dal P.R.G. dalle nuove edificazioni al confine della proprietà.

(vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°13)

Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e **non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso (**vedi foto n°8, 9 e 10**).

Progetto per la Demolizione delle opere non Sanabili e spese tecniche: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21 sub 2

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47 del 30-09-1986 avente protocollo n. 67533 UT del 09-10-1986. Pratica n°5488.2/86.**

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (L 28/2/85, n.47) (**vedi planimetria allegata alla pratica Edilizia, allegato n°6 e planimetria redatta dal C.T.U., allegato n°11**)

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Agrigento per una superficie utile abitabile di mq. 143,64 e mq. 5,82 per superficie non residenziale ed un volume abusivo di mc. 543,61 per come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta riferito limitatamente al piano primo di via Pier Santi Mattarella n. 185 ad Agrigento; individuato in catasto al foglio 127 particella 21 sub 2.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21 sub 2

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione degli spazi interni.**

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, art. 36 del DPR 380/2001, con opere compiute comma 4 art. 37 TUE Presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria per le opere costruite in difformità, che consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni. (**vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°11, copia Istanza Condono Edilizio allegato n°6 e planimetria catastale allegato n°10**).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni non conforme alla Pratica Edilizia in Condono n. 5488.2/86.

Spese tecniche, Versamento per diritti di segreteria, Valori bollati e Tassa di

Trascrizione.: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 127 part.IIa 21 sub 2

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante Presentazione di "Pratica Docfa" presso dell'Agenzia del Territorio di Agrigento**

La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed ai controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa in Variazione", per aver ampliato il vano scala spostando la porta d'ingresso.

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°11 e planimetria Catastale allegato n°10)

Si rappresenta che tale regolarizzazione potrà essere effettuata solo a seguito della demolizione dei locali edificati senza titolo abilitativo in aderenza al muro di confine lato est all'interno del terrazzo della stessa.

Presentazione di Pratica Docfa in Variazione: € 700,00

Oneri totali: € 700,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 127 part.IIa 21 sub 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 300,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

pur trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolte tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

congiugato in regime di separazione dei beni proprietà per la quota di 1000/1000.

Proprietario dal 31/01/2008 ad oggi in forza di atto di vendita a firma di notaio

a Agrigento in data 31/01/2008 ai nn. 28551 di rep. e 13795 di racc.

Registrato ad Agrigento in data 04/02/2008 al n. 952, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/02/2008 ai nn. 3426/2238

(allegato n°02)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella n.185 ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 127 part.IIa 21 sub 2.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietà per la quota di 1000/1000.

Proprietario da data antecedente il ventennio al 31/01/2008 in forza di atto di vendita a firma di notaio a Raffadali in data 29/12/1959 ai nn. 5.898/4.600, registrato ad Agrigento in data 27/01/1960 al n. 2806 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 27/01/1960 ai nn. 1543/1375

(allegato n°01)

Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno, ubicato in via Pier Santi Mattarella ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 127 part.IIa 21

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 5488/86 Quater per lavori di costruzione degli edifici in adiacenza, siti in Agrigento via Pier Santi Mattarella.

Intestata a [REDACTED] proprietà per la quota di 1000/1000.

Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 art.35, presentata in data 30/09/1986- n. 5488; prot.lo 67533 U.T. del 9-10-1986 e progressivo 0402889500 **(allegato n°5 e 6)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 6 luglio 2023, all'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, l'accesso agli Atti ed estrazione copie dell'Istanza di Condono Edilizio, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Pier Santi Mattarella n.185 ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21 sub 2 e Appartamento, ubicato in via Piers Santi Mattarella n.185 ad Agrigento, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 127 part.la 21 sub 4.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento, ubicato ad Agrigento (Agrigento), in Pier Santi Mattarella n°185.

Composto da un ingresso-corridoio che da accesso ad un ampio soggiorno con zona pranzo, tre camere da letto, un wc ed un ripostiglio. Dal soggiorno-pranzo si può accedere ad una cucina con attiguo ripostiglio ed al terrazzo. L'unità immobiliare si trova a primo piano, salendo le scale a destra. **(foto dalla n°1 alla n°10).**

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 208,86

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 127 mappale 21 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale: 185 mq., Totale escluse aree scoperte: 169 mq, composto da vani 8 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 557,77, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'appartamento confina a sud con la via Pier Santi Mattarella (ex via della Stazione Bassa), ad est con stradella spazio condominiale di pertinenza, ad ovest ed a sud con altra ditta.

Note: **(allegato n°9)**

Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 185, ha un'altezza interna di circa ml. 2,90.

(allegato n°7, 8, 9, 10)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009.

L'immobile è identificato nella zona "B3.3" rione San Giuseppuzzo nord e sud, **(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Agrigento allegato n°3 e 4)**

Norme tecniche ed indici: **-San Giuseppuzzo nord e sud (B3.3)**

Ambito di applicazione

Comprende la parte dell'edificato lungo la ex SS n.189 collocata a nord di Via Venezuela (San Giuseppuzzo nord) e quella a sud di Via Venezuela fino a Via P. Mattarella, entrambe caratterizzate da edifici a destinazione mista (residenziale e artigianale); densità attuale 2,3 mc./mq. ed altezza degli edifici variabile tra 7,00 e 13,20 ml.

Il Piano propone il riordino edilizio e l'incremento della funzione artigianale e commerciale.

Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO) Sopraelevazione (SO) Opere interne (OI)

Manutenzione straordinaria (MS) Demolizione e ricostruzione (DR) Opere complesse (OC)
 Restauro e risanamento conservativo (RC) Nuova costruzione (NC) Opere minori (OM)
 Ristrutturazione edilizia (RE)

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

H max ml 10,50

Piani N. 3

Iff mc/mq 1,50

Rc mq/mq 0,30

Lm mq 1.000

Dc ml 5,00

Df ml 10,00

Funzioni associate

Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffuse di piccola dimensione, alla categoria C "Funzione produttiva" (U28-U29).

Vincolo Idrogeologico: R.D.31 dicembre 1923 n. 3267-Intersezione completa per circa 3.115,75mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione	Sup. reale lorda	208,86	1,00	208,86
	Sup. reale netta	203,46	1,00	203,46
	Volume reale	647,46	1,00	647,46
	Sup. reale lorda	208,86		208,86
	Sup. reale netta	203,46		203,46
	Volume reale	647,46		647,46

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti precompressi e laterizi, con caldana in cls, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta a battente doppia, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili e persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: marmo, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Pavim. Balconi:

materiale: monocottura, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
 Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
 Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

Allegato n°14

Si rappresenta che il Certificato APE non è stato redatto da questo CTU, perché la Certificazione suddetta è già stata trasmessa al Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Siciliana dal [redacted] scritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n°1458, quale documentazione allegata al Contratto di Locazione del 28-05-2020 forniti dal proprietario dell'immobile. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "G"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 407,22 kWh/m² *anno**. Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **27 maggio 2020**, tipologia: Locazione, avente Codice Identificativo: **690907** valido fino al: **Anni 10**

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio Tecnico di Agrigento,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare Tecnocasa,

-**Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

-**Mediatori Locali.**

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°10)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona B3.3 dell'abitato del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 188.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 188.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 188.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°11)

Per quanto riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 900,00** al mq si superficie lorda.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione	208,86	€ 900,00	€ 187.974,00
- Valore corpo:			€ 187.974,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 187.974,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 187.974,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	208,86	€ 187.987,00	€ 187.987,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 28.198,05

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione di opere abusive **(allegato n°13)**

€ 2.909,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto risulta avere una comoda vendibilità nella sua interezza.

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:

€ 156.879,16

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:

€ 148.179,16

Relazione lotto 001 creata in data 08/08/2023
Codice documento: E002-17-000228-001