

**Beni in Agrigento (Agrigento) via Del Ligustro n°3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino ubicato ad Agrigento (Agrigento) in località Villaggio Mosè, via Del Ligustro n°3.

Composto da piano terra suddiviso in un soggiorno con attigua cucina pranzo e terrazza, un we e due ripostigli, tramite una scala si accede ad un primo piano suddiviso da tre camere da letto, due ripostigli, un disimpegno ed un w.c. **(dalla foto n°1 alla foto n°8) posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 256,24**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____, nato a _____ il _____ (c.f.) _____ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con nata ad _____ il _____ (c.f.) _____ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ foglio 165 mappale 576 categoria A/7, classe 1, composto da vani 9,5 vani, posto al piano terra e primo, - rendita: € 981,27, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1 Coerenze: a Nord confina con la via del Ligustro, a Sud con la part.Ila 1211, ad est con la particella 1210 ed ad Ovest con la part.Ila 693.

Note: Istrumento (atto pubblico) del 01/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 13232.1/2004 Repertorio n. 108566 Rogante _____ Sede: Agrigento
Registrazione: Sede Compravendita **(allegato n°27)**

A.1. Terreno annesso:**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

(satellitare percorso e foto A, B, C e D)

Planimetricamente, il fabbricato ricade nella sottozona G 5.3 (verde privato) dell'abitato del Comune di Agrigento frazione Villaggio Mosè. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc. A circa 1 Km troviamo lo svincolo che immette direttamente sul collegamento viario in direzione Caltanissetta. Nelle immediate vicinanze troviamo la zona commerciale con molte attività artigianali e commerciali, negozi e supermercati di vario genere. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

Il bene in perizia, è una villetta composta da un piano terra e da un primo piano, interessata dalla presente procedura esecutiva.

L'unità immobiliare prospetta su area di corte lungo la via Del Ligustro dalla quale ha l'accesso principale.

La villetta è posta nella periferia nord della cittadina. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato intorno agli anni '80 ed è composto da due elevazioni fuori terra.

L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni, la scala è posta all'interno.

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

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (1 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di comproprietaria del bene.
Il villino alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava occupato dall'esecutata quale abitazione dell'intera famiglia.

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 **BANCA _____**,

CON SEDE NEL VIALE REGINA MARGHERITA N. 63,

CANICATTI (C.F.) _____, contro _____, nato a _____ il _____

(c.f.) _____ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e contro _____ nata ad _____ il _____ (c.f.)

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, a firma di _____,

notaio in Agrigento in data 02/07/2004 ai nn. 108567 di rep. 21844 di rac. iscritto

alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 06/07/2004 ai nn. 17201/3276

importo ipoteca: € 50.000,00

importo capitale: € 100.000,00

Riferito limitatamente a: Villino ubicato ad Agrigento, frazione Villaggio Mose via Del Ligustro, distinto in catasto al foglio 165 part.IIIa 576

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del dpr 602/1973 a favore di _____, **CON SEDE AD AGRIGENTO, contro _____, nata ad _____ il _____ (c.f.) _____ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____**, a firma di Montepaschi

SE.RI.T in data 24/06/2005 ai nn. 4537 di rep./2005, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 21/07/2005 ai nn. 18029/4790

importo ipoteca: € 3.161,64

importo capitale: € 6.323,28

Riferito limitatamente a: Villino ubicato ad Agrigento, frazione Villaggio Mose via Del Ligustro, distinto in catasto al foglio 165 part.IIIa 576

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del dpr 602/1973 a favore di _____ **CON SEDE AD AGRIGENTO (C.F.) _____, contro _____ nata ad _____ il _____ (c.f.) _____ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____**, a firma di SE.RI.T Sicilia S.P.A. in data 31/03/2011 ai nn. 5041 di rep./2011, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 09/05/2011 ai nn. 10068/1295

importo ipoteca: € 17.892,73

importo capitale: € 35.785,46

Riferito limitatamente a: Villino ubicato ad Agrigento, frazione Villaggio Mose via Del Ligustro, distinto in catasto al foglio 165 part.IIIa 576

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca , con sede nel Viale Regina Margherita n. 63, Canicatti (c.f.) contro , nato a il (c.f.) proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e nata ad il (c.f.) proprietà per ½ in regime di comunione dei beni. a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 28/08/2012 ai nn. 1630/2012 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Agrigento in data 19/09/2012 ai nn. 18389/15779
- (vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Villino ubicato ad Agrigento, frazione Villaggio Mose via Del Ligustro, distinto in catasto al foglio 165 part.IIIa 576

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47 del 28-02-85 avente protocollo n. 22872 del 01-04-1986. **Pratica n°930/86.**

regolarizzabile mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (L 28/2/85, n.47).

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato fornito dall'U.T.C. del comune di Agrigento (**allegato n°15**) per una superficie utile abitabile di mq. 136,50 e mq. 35,10 per superficie non residenziale per come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta riferito limitatamente al piano terra e primo di via del Ligustro località di Villaggio Mosè ad Agrigento; individuato in catasto al foglio 165 particella 576. (**Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°29 e planimetria catastale allegato n°21**).

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati al 03-03-2015; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 4.500,00

Oneri totali: € 4.500,00

Riferito limitatamente a: Villino ubicato ad Agrigento Villaggio Mose via Del Ligustro, distinto in catasto al foglio 165 part.IIIa 576.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento di una terrazza a piano terra.

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni, nonché l'ampliamento della terrazza a piano terra.

(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°29, Elaborati architettonici della Pratica in C.E. n°930/86 allegato n°14).

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, il progetto in condono 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 ed un ampliamento della terrazza a piano terra.

Spese tecniche, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il Costo di costruzione; Versamento per diritti di esame pratica; Valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 4.500,00

Oneri totali: € 4.500,00

Riferito limitatamente a: Villino ubicato ad Agrigento, frazione Villaggio Mose via Del Ligustro, distinto in catasto al foglio 165 part.IIa 576

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica**. Regularizzabile mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento

(**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°29**)

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regularizzazione Catastale dell'immobile uso Civile Abitazione, ubicato ad Agrigento in del Ligustro n°3, posto a piano terra e primo piano, *distinto in Catasto al fg. 165 part.IIa 576*.

Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella *variazione per la Diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica che presentava l'unità immobiliare*.

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 27-04-2015 prot. n. AG0044528 cod. di riscontro 000AG38A8, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, Variazione Toponomastica per l'unità immobiliare censita al fg.165 part.IIa 576 -cat. A/07, c.l.01 rendita €. 981,27.

(**allegato n°24, 25 e 26**)

Riferito limitatamente a: Villino ubicato ad Agrigento, frazione Villaggio Mose via Del Ligustro, distinto in catasto al foglio 165 part.IIa 576

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:	
trattandosi di edilizia unifamiliare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

, nato a _____ il _____ (c.f.) _____ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e _____, nata ad _____ il _____ (c.f.) proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, proprietari dal 02/07/2004 ad oggi in forza di atto di vendita a firma di _____, notaio in Agrigento in data 02/07/2004 ai nn. 108566 di rep. e n. 21843 di racc. registrato ad Agrigento in data 06/07/2004 ai nn. 2184 IT trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 06/07/2004 ai nn. 17200/13232

(**allegato n°09**)

Riferito limitatamente a: Villino ubicato ad Agrigento, frazione Villaggio Mose via Del Ligustro, distinto in catasto al foglio 165 part.IIa 576

6.2 Precedenti proprietari:

, proprietario da data antecedente il ventennio al 29/06/1981 in forza di atto di vendita a firma di , notaio in Agrigento in data 12/02/1981 ai nn. 25804 di rep. e 5504 di raccolta registrato ad Agrigento in data 02/03/1981 ai nn. 1524 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 10/03/1981 ai nn. 2685/4562

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: terreno sito in Agrigento Villaggio Mose contrada Angeli, distinto in catasto al foglio 165 part.lla 566

, nata ad il (c.f.) proprietà per 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 02/07/2004 in forza di atto di vendita a firma di , notaio in Agrigento in data 29/06/1981 ai nn. 27424 di rep e.5846 di raccolta registrato ad Agrigento in data 20/07/1981 ai nn. 4575, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 25/07/1981 ai nn. 2701/12434.

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: terreno sito in Agrigento, frazione Villaggio Mose contrada Angeli, distinto in catasto al foglio 165 part.lla 576

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 930/86 per lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, sito in contrada Angeli, villaggio Mosè territorio di Agrigento, composto da un piano terra e primo costruiti totalmente abusivi. intestata a , c.f. . Concessione Edilizia in Sanatoria (L.n°47/85), presentata in data 01/04/1986- n. prot. 22872, avente pratica in sanatoria 930/86.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

L'ufficio Tecnico del Comune di Agrigento in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 16-01-2015 prot. n°2684, rilasciava le copie della DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELLA SOPRA CITATA PRATICA IN SANATORIA, in loro possesso **(allegato n°12, 13, 14, 15)**

Riferito limitatamente a: Villino ubicato ad Agrigento, frazione Villaggio Mose via Del Ligustro, distinto in catasto al foglio 165 part.lla 576

Descrizione villino di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino ubicato ad Agrigento (Agrigento), località Villaggio Mosè via Del Ligustro n°3.

Composto da piano terra suddiviso in un soggiorno con attigua cucina pranzo e terrazza, un wc e due ripostigli, tramite una scala si accede ad un primo piano suddiviso da tre camere da letto, due ripostigli, un disimpegno ed un w.c. **(dalla foto n°1 alla foto n°8) posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 256,24**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a , nato a il (c.f.) xxxxxxxxxxxx proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con nata ad il (c.f.) proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con , foglio 165 mappale 576 categoria A/7, classe 1, composto da vani 9,5 vani, posto al piano terra e primo, - rendita: €. 981,27,

- registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con la via del Ligustro, a Sud con la part.lla 1211, ad est con la particella 1210 ed ad Ovest con la part.lla 693.

Note: Istrumento (atto pubblico) del 01/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 13232.1/2004 Repertorio n. 108566 Rogante Sede: Agrigento Registrazione: Sede Compravendita **(allegato n°27)**

L'edificio è stato costruito nel 1983, ristrutturato nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 civico, ha un'altezza interna di circa 2,95 ml il piano terra e di ml. 3,13 il primo piano.

(vedi allegati catastali n°17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 a seguito di regolarizzazione catastale effettuata dal C.T.U. vedi allegato n°24, 25, 26, 27, 28)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 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 Pubblicato nella G.U.R.S. N°60 DRL 24/12/2009.

L'immobile è identificato nella zona "G 5.3"-Verde privato (allegato n°16 e Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°11)

Norme tecniche ed indici: Sottozona G5-Verde Privato

Sub-area G5.3 -Verde Privato

Comprende aree interessate da costruzioni abusive a carattere diffuso o concentrato, fra cui quelle incluse in "Fascia B" dal DPRS 16 giugno 1991 (integrativo del DM 16.05.68 e del DM 07.10.71), per le quali sono in corso richieste di sanatoria edilizia. In generale, si perseguono obiettivi e conseguenti interventi di mitigazione e riqualificazione del paesaggio, ed è vietata qualunque trasformazione del territorio non compatibile con l'opera di risanamento funzionale e formale del verde privato.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, il PRG ha individuato perimetri di intervento unitario (comprendenti edifici esistenti e lotti liberi interclusi) per i quali sono da elaborare preventivamente "Piani Quadro di Mitigazione" (PQM).

Tale Piano, da predisporre su iniziativa pubblica dovrà, in generale, essere costituito da elaborati tecnici propri della pianificazione particolareggiata e dovrà contenere:

- un planivolumetrico, con la prefigurazione delle unità edilizie, delle sistemazioni a terra e degli accessi stradali;
- un conteggio dei volumi che caratterizzeranno le singole unità edilizie a seguito dell'avvenuta sanatoria;
- una dettagliata descrizione degli interventi di mitigazione e dei relativi costi di realizzazione (da imputare unitariamente ai singoli volumi edilizi oggetto di sanatoria), ricorrendo ove necessario anche a procedure espropriative;
- le destinazioni d'uso compatibili con la funzione prevalentemente residenziale delle aree interessate.

In funzione della definizione delle pratiche di Condono Edilizio in corso, l'AC potrà attuare su tali zone Piani di Urbanizzazione al fine della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e reti). Ove l'AC lo ritenga necessario potranno essere localizzate opere di urbanizzazione secondaria. Non è consentita l'edificazione delle aree libere, mentre sulle costruzioni esistenti, oltre ai possibili interventi di MO e MS, il Piano di Mitigazione valuterà:

- l'eventuale demolizione, senza ricostruzione, degli elementi incongrui (quali superfetazioni o componenti strutturali) inseriti nelle unità edilizie, e dei corpi di fabbrica incompatibili con i caratteri di visibilità dell'area, oltre che ambientali e paesaggistici;
- la realizzazione degli interventi che discendono da dispositivi di sanatoria edilizia e dallo Studio Agrigento/I templi/Il territorio redatto dalla Soprintendenza BB.CC.AA. (1989), su rapporti visuali tra emergenze architettoniche e territorio della Valle dei templi.

Il PQM, da redigere unitariamente sulle aree perimetrate ed indicate con unica simbologia numerica, sarà approvato del Consiglio comunale e, successivamente dovrà riportare ove prescritta l'approvazione da parte della Soprintendenza competente, ai sensi del DPRS 16 giugno 1991 (integrativo del DM 16.05.68 e del DM 07.10.71).

La stessa Soprintendenza condiziona al proprio parere i singoli progetti derivanti dalle determinazioni del PQM che sarà possibile realizzare come atto conclusivo della sanatoria edilizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale netta	205,40	1,00	205,40
	Sup. reale lorda	256,24	1,00	256,24
	Volume reale	673,14	1,00	673,14
	Sup. reale lorda	256,24		256,24
	Sup. reale netta	205,40		205,40
	Volume reale	673,14		673,14

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a quattro rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo e mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	<p>tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: climatizzatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.</p> <p>Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) di durata annuale (Allegato n°30)</p> <p>Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di prestazione energetica, previsto dal Decreto Legge n°63/2013 che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza dell'impianto di riscaldamento. L'attestato di prestazione energetica comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici; la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile; la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il</p>

<i>Condizionamento:</i>	riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio; i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge; le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la classe "G" di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: PEG = 161,28 KWh/m2 *anno.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**A.1. Terreno annesso:**

è composto da un verde privato ad uso esclusivo del fabbricato
(foto n° 9,10,11 e 12).

Sviluppa una superficie complessiva di 786,92

Destinazione urbanistica: "G 5.3"-Verde privato

(allegato n°11 e 16)

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di greès, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Recinzione:</i>	tipologia: recinzione in blocchi di tufo arenario e inferriate in ferro, materiale: ferro e blocchi di tufo, condizioni: buone.

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, via Atenea Agrigento;

l'Agenzia Immobiliare Piazza Affari, Agrigento;

Mediafin, via Atenea, Agrigento;

Agenzia Immobiliare Sant'Angelo, via Atenea, Agrigento;

Castellana Servizi Immobiliari, Agrigento.

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. villino**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°8)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona G5.3 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:	€ 380.000,00
- Valore accessori:	€ 20.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 400.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 400.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°29)

per quando riguarda il villino 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 **€ 1.500,00** 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	256,24	€ 1.500,00	€ 384.359,99
- Valore corpo:			€ 384.359,99
- Valore accessori:			€ 20.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 404.359,99
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 404.359,99

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villino con terreno annesso.	256,24	€ 402.179,99	€ 402.179,99

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: **€ 60.327,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 9.000,00**

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: L'immobile risulta comodamente vendibile 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: **€ 341.852,99**

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: **€ 332.852,99**

Relazione lotto 001 creata in data 11/05/2015
Codice documento: E002-12-000200-001

il perito