

Beni in Agrigento (Agrigento) via Magellano n°32
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato ad Agrigento (Agrigento), in via Magellano n°32.

Composto da un ingresso-corridoio che immette in un soggiorno, da quest'ultimo si accede alla cucina-pranzo e alla zona notte costituita da un disimpegno, un wc, e tre camere da letto. Dalla cucina si accede alla veranda con annesso barbecue, alla corte di pertinenza. Ad est lungo il confine troviamo un locale uso studio, con annesso disimpegno e wc che prospettano su di un pozzo luce. **(foto dalla n°1 alla n°15).**

Posto al piano terra, interno 1, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 149,34

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXX

, proprietà per la quota di 1000/1000.

Foglio **173** mappale **687** subalterno **4**, categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale:

89 mq., Totale escluse aree scoperte: 72 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano terra, - rendita: € 237,57, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3

Coerenze: l'appartamento confina a sud, ad est ed ad ovest con altra ditta, a sud con area di pertinenza.

Note: **(allegato n°23)**

Variazione Toponomastica del 12/11/2015- Pratica n. AG0115715 in atti dal 12-11-2015,

Variazione Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC (n. 20015.1/2015)

A.1. Corte di Pertinenza:

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

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona "G5.2", secondo le previsioni del Vigente strumento Urbanistico di Agrigento. La via Magellano, ex viale Le Dune in località Cannatello, è posta ad un centinaio di metri da San Leone, importante località balneare di Agrigento. La suddetta via presenta le caratteristiche delle vie in zone di transito in direzione aree balneari con attività commerciali ed artigianali, la zona tutta è nata a seguito dell'urbanizzazione degli anni sessanta e settanta con abitazioni composte da diversi piani fuori terra, tutta la zona è edificata; nelle immediate vicinanze troviamo punti di ristoro di vario genere ed il lungo mare. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale, sia annuale che stagionale. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc. I beni in perizia, sono degli appartamenti con accesso dal civico 32 posti a piano terra e primo. L'intero edificio è stato edificato negli anni '80, libero da quattro lati e si presenta in discrete condizioni manutentive.

Il bene in perizia, è un appartamento di un condominio che si presenta in discreto stato di manutenzione, con prospetti di colore chiaro. Il fabbricato è in struttura intelaiata di cemento armato. È composto da cinque piani fuori terra. L'edificio non è dotato di ascensore e i citofoni sono funzionanti. L'unità immobiliare si trova al piano terra, **lato sinistro rispetto il vano scala.**

Caratteristiche zona:	semicentrale 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). 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 (6 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario del bene

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 legale (Attiva) derivante da ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **S.P.A.**

23/07/2004 ai nn. 20024/2003 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/09/2004 ai nn. 22018/4108.

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: LOTTO 3: Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.lla 687 sub 4

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **S.P.A.**

27/09/2005 ai nn. 7689/2005 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 19/10/2005 ai nn. 27171/7282.

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: LOTTO 3: Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.lla 687 sub 4

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di Mutuo a favore di

notaio Giuseppe Saieva, da Aragona in data 10/01/1991 ai nn. 31973 di rep. iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 30/12/2010 ai nn. 29173/3783.

(Allegato di cancelleria)

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



In rinnovazione dell'Ipoteca Iscritta il 15-01-1991 al n. di registro 44.

Riferito limitatamente a: LOTTO 3: Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 4

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

la quota di 1/1, a firma di Tribunale di Roma in data 30/11/2006 ai nn. 9759/2006 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/07/2013 ai nn. 12656/639.

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: LOTTO 3: Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 4

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

proprietà per la quota di 1/1, a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 16/01/2017 ai nn. 3439/2016 di rep. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento in data 01/01/2017 ai nn. 1550/1332.

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 4; Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 12; Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 9.

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: **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 un locale uso studio con struttura portante in muratura e copertura in legno e pannelli coibentati in lamiera grecata, Veranda con annesso Barbecue costruiti in muratura e copertura in legno lamellare e pannelli coibentati ad una falda inclinata edificati nell'area di pertinenza 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°21**), la planimetria catastale (**allegato n°24**) e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince la realizzazione di alcune opere quali:

-[A]-Locale uso Studio edificato in aderenza al confine nord-ovest dell'area di pertinenza della stessa ditta, con copertura in legno, tavolato e pannelli coibentati ad unica falda; occupanti una superficie complessiva di circa mq. 19,50 (**foto n°11, 13 e 14**) ed un volume complessivo di mc. 59,47 circa



-[B]-**Veranda** edificata in aderenza al confine sud-ovest dell'area di pertinenza della stessa ditta, con copertura in legno lamellare, perline e pannelli coibentati ad unica falda; occupante una superficie complessiva di circa mq. 27,96 (**foto n°12, 9**) ed un volume complessivo di mc. 79,68 circa

-[C]-**Barbecue** edificato in aderenza al confine sud dell'area di pertinenza della stessa ditta, con copertura in legno lamellare, perline e pannelli coibentati ad unica falda; occupante una superficie complessiva di circa mq. 9,71 (**foto n°10**) ed un volume complessivo di mc. 26,21 circa

Dette strutture poste a piano terra in ampliamento all'interno dell'area di pertinenza in aderenza ai confini risultano essere edificate abusivamente, rispetto all'Istanza in Condono 47/85.

Tali opere non garantiscono le distanze minime previste dal P.R.G. dal confine della proprietà. (*vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°29 e planimetria delle difformità urbanistiche allegato n°28*)

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.

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

Oneri totali: € 1.500,00

Riferito limitatamente a: Lotto 3-Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 4.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47 del 30-09-1986, avente protocollo n. 71768 UT del 21-10-1986. Pratica n°8661/86**

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (L 28/2/85, n.47) (*vedi planimetria allegata alla pratica Edilizia allegato n°21 e planimetria redatta dal C.T.U., allegato n°25, planimetria delle difformità urbanistiche allegato n°28*)

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con il tecnico incaricato dall'U.T.C. del Comune di Agrigento per una superficie utile abitabile di **mq. 61,12** ed un volume abusivo di **mc. 213,82** per come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta, presentata da XXXX, riferito limitatamente al piano terra di c.da Cannatello via Le Dune, oggi via Magellano n. 32 ad Agrigento; individuato in catasto al foglio 173 particella 687 sub 4.

Si fa presente che nell'area di pertinenza sono stati edificati alcuni locali realizzati in assenza di alcun titolo abilitativo che risultano abusivi, e **non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso, pertanto per come riportato nella nota rilasciata dall'UTC di Agrigento alla scrivente CTU, in data 25-07-2024 avente prot.llo 55483, (**allegato n°22**) non sarà possibile istruire la pratica 8661/86 in Sanatoria, se prima non vengano demolite le opere non presenti negli elaborati grafici allegati all'Istanza in Condono Edilizio 47/85.

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: € 6.000,00

Oneri totali: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Lotto 3-Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 4.



4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Ampliamento in orizzontale su area di corte.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione di "Pratica Pregeo" presso dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Ufficio Territorio Catasto.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario considerare le Regolarizzazioni Catastali dell'immobile uso Civile Abitazione ubicata ad Agrigento in c.da Cannatello, oggi via Magellano, posta a piano terra, distinta in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 4.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero, in seguito agli esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio Ufficio del Catasto di Agrigento, nella presentazione di una "**Pratica Pregeo**" necessaria a seguito dell'ampliamento scaturito dalla realizzazione di un disimpegno con annesso wc realizzati in muratura portante e copertura ad unica falda, quale locali aggiunti all'appartamento posto a piano terra che pur essendo rappresentati negli elaborati grafici allegati all'Istanza in Sanatoria 47/85 non risultano essere stati mai dichiarati al Catasto determinando un ampliamento della sagoma Catastale da inserire in mappa. **(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°25 e planimetria delle Difformità Catastali allegato n°27)**

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 sud all'interno dell'area di pertinenza della stessa.

Presentazione di Pratica Pregeo: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: Lotto 3-Apartmento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 4.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Ampliamento in orizzontale su area di corte e diversa distribuzione degli spazi interni.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione di "Pratica Docfa in Variazione" presso dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Ufficio Territorio Catasto.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario considerare le Regolarizzazioni Catastali dell'immobile uso Civile Abitazione ubicato ad Agrigento in c.da Cannatello, oggi via Magellano, posta a piano terra, distinta in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 4.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero, in seguito agli esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio Ufficio del Catasto di Agrigento, nella presentazione di una "Pratica Docfa in Variazione" necessaria a seguito dell'ampliamento scaturito dalla realizzazione di un disimpegno con annesso wc realizzati in muratura portante e copertura ad unica falda, quale locali aggiunti all'appartamento posto a piano terra che pur essendo rappresentati negli elaborati grafici allegati all'Istanza in Sanatoria 47/85 non risultano essere stati mai dichiarati al Catasto determinando un ampliamento della sagoma Catastale, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni. **(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°25 e planimetria delle Difformità Catastali allegato n°27)**

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 sud all'interno dell'area di pertinenza della stessa.

Presentazione di Pratica Docfa in Variazione: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

Riferito limitatamente a: Lotto 3-Apartmento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.IIa 687 sub 4.



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 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:**

Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di vendita a firma di notaio Giuseppe Saieva, da Aragona in data 06/04/1989 ai nn. 22.009 di rep. e 8.285 di racc., registrato ad Agrigento in data 17/04/1989 ai nn. 1593, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 27/04/1989 ai nn. 8192/7347.

(allegato n°19)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32, ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.lla 687 sub 4.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8661 per lavori di costruzione dell'immobile adibito a civile abitazione posto a piano terra, ubicato in località Cannatello in via Le Dune.

Intestata a XXX.

Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 01/10/1986- n. prot. 71768 U.T. e progressivo 0723291312.

(allegato n°20, 21 e 22)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 16 luglio 2024, avente prot. llo 53120 del 17-07-2024, 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 in data 25-07-2024 copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: Lotto 003:-Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 173 part.lla 687 sub 4

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato ad Agrigento (Agrigento), in via Magellano n°32.

Composto da un ingresso-corridoio che immette in un soggiorno, da quest'ultimo si accede alla cucina-pranzo e alla zona notte costituita da un disimpegno, un wc, e tre camere da letto. Dalla cucina si accede alla veranda con annesso barbecue, alla corte di pertinenza. Ad est lungo il confine troviamo un locale uso studio, con annesso disimpegno e wc che prospettano su di un pozzo luce. **(foto dalla n°1 alla n°15).**

Posto al piano terra, interno 1, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 149,34

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

Foglio **173** mappale **687** subalterno **4**, categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale: 89 mq.,

Totale escluse aree scoperte: 72 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano terra, - rendita: €.

237,57, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3

Coerenze: l'appartamento confina a sud, ad est ed ad ovest con altra ditta, a sud con area di pertinenza.

Note: **(allegato n°23)**

Variatione Toponomastica del 12/11/2015- Pratica n. AG0115715 in atti dal 12-11-2015,

Variatione Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC (n. 20015.1/2015)

L'edificio è stato costruito nel 1980, ristrutturato nel 1989

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



L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 32, interno n. 1, ha un'altezza interna di circa ml. 2,70 in media.

(allegato n°8, 9, 10, 23, 24)

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 Sottozona G5.2-Verde Privato Attrezzato, (**vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Agrigento allegato n°3 e 4**)

Norme tecniche ed indici: **Sub-area G5.2 -Verde privato attrezzato**

Sono consentite le seguenti funzioni: verde attrezzato, parcheggi privati e/o di uso pubblico, campeggi e servizi accessori; è vietata qualunque trasformazione edilizia, salvi gli interventi di MO-MS-RC-RE degli edifici esistenti con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili esistenti.

Gli eventuali volumi di servizio alle attività previste non potranno superare l'Iff di 0,03 mc/mq.

Detto terreno è sottoposto ai seguenti vincoli: -Vincolo Sismico ai sensi del D.M. 23/09/1981 e ss.mm.ii.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione sub 4	Sup. reale lorda	149,34	1,00	149,34
	Sup. reale netta	114,89	1,00	114,89
	Volume reale	448,02	1,00	448,02
	Sup. reale lorda	149,34		149,34
	Sup. reale netta	114,89		114,89
	Volume reale	448,02		448,02

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti precompressi e laterizi, con caldaia in cls, condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente doppia, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: scaglie di marmo, 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: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lamiera zincate coibentate, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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



Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: stufa, condizioni: sufficienti, conformità: con certificato di collaudo.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
(Allegato n°26)

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4), (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "E"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 74,60 kWh/m2 *anno**. Trasmesso all'ENEA Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Siciliana in data **30 agosto 2024**, che ha attribuito un codice IDENTIFICATIVO: 20240830-084001-74142 VALIDO FINO AL 30/08/2034.

Accessori:

A.1. Corte di Pertinenza:

è posta al piano terra, è composta da un'area con aiuole laterali ed una centrale con albero di limone, l'intera corte è pavimentata in battuto di cemento e ricoperta con tappeto di prato sintetico. La corte è illuminata.

Sviluppa una superficie complessiva di 41,24 mq.

Destinazione urbanistica: Sottozona G5.2-Verde Privato Attrezzato, **(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Agrigento allegato n°3 e 4)**

Aiuole: materiale: muratura, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: battuto di cemento e tappeto di erba sintetica, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



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°15)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona G5.2 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:	€ 105.000,00
- Valore accessori:	€ 5.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 110.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 110.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°25)

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 **€. 700,00** 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 sub 4	149,34	€ 700,00	€ 104.538,00
- Valore corpo:			€ 104.538,00
- Valore accessori:			€ 5.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 109.538,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 109.538,00

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



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso corte di pertinenza.	149,34	€ 109.769,00	€ 109.769,00

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:

€ 16.465,35

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione di opere abusive (**allegato n°29 e 28**)

€ 4.428,16

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.300,00

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:

€ 88.875,49

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:

€ 79.575,49

Relazione lotto 003 creata in data 18/09/2024
Codice documento: E002-17-000012-003

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata

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

