

**Beni in Favara -Agrigento- Cortile delle Ginestre, 2  
Lotto 001**

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

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Favara -Agrigento- ,Cortile delle Ginestre, 2.  
Composto da sette vani ed accessori posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **358<sup>1</sup>**  
Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] foglio 41 mappale 719 subalterno 12, categoria A/2, classe 7, composto da vani 13,5, posto al piano 5, - rendita: 1289,85, - registrata all'UTE con la scheda n. prot. AG0123546 del 27.05.2004  
Coerenze: Cortile delle Ginestre ad Est, particella n. 609 a Ovest particella n. 2 a Nord  
Note: variazione classamento n. prot. AG0196875 del 23.09.2004

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione, con rifiniture di recente fattura. L'impianto elettrico e quello idrico sembrano realizzati nel rispetto delle vigenti normative.  
Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1), ferrovia (10), porto (15).  
Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), centro commerciale (buono), scuola media superiore (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato che vi risiede con la propria 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: Nessuna*

**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 ANTONIANA VENETA** - a firma di notaio Claudia Gucciardo in data 21/10/2005 ai nn. 6790/1936 trascritto a Agrigento in data 25/10/2005 ai nn. 27715/7442  
Importo ipoteca €. 250.000,00  
Importo capitale €. 125.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** - a firma di Ufficiale Giudiziario in data 22/03/2011 ai nn. 522/2011 trascritto a Agrigento in data 15/04/2011 ai nn. 8364/6431

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno**

**4.3. Oneri di regolarizzazione 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:**

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
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

██████████ nata a ██████████ il ██████████ proprietario dal 16/06/2004 ad oggi con atto a firma di Notaio Andrea Bartoli in data 11/06/2004 ai nn. 3122/943 trascritto a Agrigento in data 16/06/2004 ai nn. 15302/11897

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2600/A per lavori di "Piano quinto Destinazione d'uso: abitazione" intestata a ██████████ ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 18/06/2004- n. prot. 76/2004

La superiore concessione edilizia rilasciata in seguito alla presentazione di istanza in sanatoria *ex lege* 47/1985, si riferisce alla realizzazione di un appartamento per civile abitazione posto al 5° piano (trascritta ad AG 19/08/2004 nn. 20832/16064)

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Favara - Agrigento- ,Cortile delle Ginestre, 2.

Composto da sette vani ed accessori posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 358<sup>2</sup>

Identificato in catasto: intestata a ██████████ foglio 41 mappale 719 subalterno 12, categoria A/2, classe 7, composto da vani 13,5, posto al piano 5, - rendita: 1289,85, - registrata all'UTE con la scheda n. prot. AG0123546 del 27.05.2004

Coerenze: Cortile delle Ginestre ad Est, particella n. 609 a Ovest particella n. 2 a Nord

Note: variazione classamento n. prot. AG0196875 del 23.09.2004

L'edificio è stato costruito nel periodo 1975 - 1984 (verosimilmente).

Costituito da N. 7 piani complessivi, di cui N. 7 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 metri.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
cucina-pranzo	43,54	1	43,54	Sud - Ovest	Buone
camera da letto	23,66	1	23,66	Nord - Est	Buone
disimpegno	8,96	1	8,96	Interno	Buone
WC con doccia	9,12	1	9,12	Nord - Est	Buone
camera	13,45	1	13,45	Nord - Est	Buone
disimpegno	10,85	1	10,85	Interno	Buone
bagno	19,93	1	19,93	Nord - Est	grezzo
camera	21,5	1	21,5	Sud - Ovest	Buone
balcone	48,55	0,25	12,1375	Sud - Est e S-O	Buone
loggia	9,2	0,3	2,76	Nord - Est	Buone
camera	10,37	1	10,37	Sud - Ovest	Buone
ripostiglio	8,72	1	8,72	Sud - Est	Buone
soggiorno	64,35	1	64,35	Nord - Est	Buone
studio	16,98	1	16,98	Sud - Est	Buone
	309,18		266,3275		

### Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a./laterizi, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: sembra rispettoso delle vigenti normative.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione terrazza al grezzo, con semplice guaina impermeabile, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2,40 m..
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone, altezza rivestimento: 1,6 m.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato utilizzato il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Favara, Tecnici operanti in loco.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. appartamento</b>	358	€ 220.603,25	<b>€ 220.603,25</b>

### 8.4. Adegamenti 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:

**€ 33.090,49**

Riduzione del valore in relazione alle condizioni del bagno (non rifinito):	€ 2.512,76
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 185.000,00
--	--------------

venerdì, 06 set. 2013

il perito  
Arch. Mario Di Pasquali