

**Beni in Agrigento (Agrigento) Via Montebello n.27
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. appartamento sito in Agrigento (Agrigento) frazione Licata Via Montebello n.27 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2
- Piena proprietà per la quota di 1/2

Composto da **Piano Quarto**- Il bene oggetto di perizia di stima ricade nel lotto di terreno descritto sul Titolo di Proprietà e nella relazione notarile. L'unità abitativa è ubicata a Licata (AG), in via Montebello 21, vi si arriva percorrendo la via Gela. L'ingresso all'immobile avviene da sud est, vi si accede per mezzo del vano scala, l'unità abitativa fa parte di un immobile composto da cinque elevazioni fuori terra, di cui un piano terra adibito ad uso abitativo così come i restanti piani. Il piano quarto oggetto di esecuzione è stato costruito in assenza di concessione edilizia, ma, per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio. Il piano quarto come si evince dalla documentazione fotografica non presenta rifiniture esterne rispetto all'immobile di cui fa parte. L'unità abitativa allo stato è libera, le condizioni interne sono fatiscenti, necessita di adeguate opere di ristrutturazione, e i materiali presenti sono scarsi, ha un'altezza utile interna di m. 3,10, ha una superficie utile di mq 80,02 e una superficie lorda di mq 84,00. Si compone di quattro vani, più servizi ed accessori; di cui due camere da letto, un salone, una cucina, un wc e un disimpegno; inoltre, dispone di un piccolo balcone. L'immobile di cui fa parte il piano quarto, ha tre fronti ciechi e precisamente quello a nord est; quello a nord ovest e quello a sud ovest; mentre il fronte a sud est prospetta su via Montebello. Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **104,16**

Identificato al catasto fabbricati: partita Visura del 10/09/2009 intestata a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 107 mappale 794 subalterno 5, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 4,5 vani, posto al piano 4, - rendita: Euro 139,44, - registrata all'UTE con la scheda catastale registrata all'Agenzia del Territorio di Agrigento, presentata in data 07/08/1991. Richiesta dalla sottoscritta in data 10/09/2009. Tale scheda in parte è differente dallo stato attuale, pertanto in fase di sopralluogo effettuato in data 11/01/09 si è provveduto ad effettuare il rilievo del appartamento.

Coerenze: Confina a sud/est con la via Montebello, a nord/est con la ditta [REDACTED] a nord/ovest parete cieca, a sud/ovest con la ditta [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (buono), supermercato (sufficiente), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

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 ai rogiti Notaio Cottone Vincenzo, in data 18/07/2003 a favore di **ABBEY NATIONAL P.L.C. FILIALE ITALIANA CON SEDE A MILANO VIA G. FAVA, C.F.11054540155**, contro

in regime di 1/2 indiviso ciascuno dell'intera piena proprietà, a firma di Notaio Cottone Vincenzo in data iscritto a alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in

da
importo ipoteca: € 30.000,00
importo capitale: 60.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A..con sede in MILANO, C.F. 13263030150 contro

in ragione di 1/2 indiviso ciascuno dell'intera piena proprietà a firma di Ufficiale Giudiziario in data 20/02/2008 ai nn. 565, trascritto ad Agrigento, presso l'Agenzia del Territorio in data

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: Per l'unità abitativa posta al piano quarto, è stata presentata domanda di condono edilizio, in data 28/02/1995 con n. di prot.9022 all'U.T.C del Comune di Licata (AG).

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Ai sensi della legge 724/94), al fine del rilascio occorre completare la pratica.

Oblazione Abusivismo Edilizio, somma da versare al Comune di Licata versamento intestato al Servizio di Tesoreria: € 1.346,04

Oblazione Abusivismo Edilizio, tramite versamento, intestato ad Ente Poste Italiane: € 1.346,04

Oneri di Concessione al Comune: € 4.259,74

Diritti di segreteria: € 258,23

Oneri totali: € 7.210,05

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]
[REDACTED] proprietario dal 18/03/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Cotton [REDACTED]

I signori di cui sopra risultano proprietari del bene a seguito dell'atto di compravendita per come si legge sul titolo di proprietà allegato, richiesto dalla scrivente al notaio Cottone di Palermo, e nella relazione notarile: l'immobile ... appartiene...in ragione dell'intera piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni..."

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 18/03/2010 in forza di atto di donazione a firma di Salvatore Abbruscato in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO** intestata [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 724/94 art.39) presentata in data 28/02/1995- n. prot. 9022 la pratica non è ancora stata rilasciata. Il piano quarto fa parte di un immobile costruito in parte con regolare Permesso Edilizio n.3/E del 10/01/1973 e precisamente il piano terra, primo e secondo, mentre il piano terzo e quarto oggetto di esecuzione sono stati costruiti abusivamente, e per essi è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 art.39, come si evince dalla perizia giurata allegata alla richiesta della pratica con n.di prot.9022.

La sottoscritta ha fatto richiesta all' U.T.C. del Comune di Licata per il rilascio della copia conforme dell'Istanza di Sanatoria per abusi edilizi.

Dall'esame della pratica, rilasciata il 28/02/10, il tecnico che l'ha esaminata evidenzia quanto segue che, risulta completa della necessaria documentazione prevista per Legge, e che sarà inviata al competente Ufficio di Igiene Pubblica per acquisire il relativo Parere Igienico Sanitario, per completare l'istruttoria al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Completando il pagamento di cui sopra. Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla pratica, la sottoscritta in fase di sopralluogo ha riscontrato delle modifiche rispetto la Scheda Planimetrica presentata presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, pertanto, ha ritenuto opportuno effettuare il rilievo del piano quarto, in data 11/01/10, sopralluogo eseguito con l'ausilio della forza pubblica.

Riferito limitatamente a: La pratica di condono edilizi [REDACTED] si riferisce esclusivamente all' immobile sito al piano quarto di via Montebello n.21

Descrizione appartamento di cui al punto A

appartamento sito in Agrigento (Agrigento) frazione Licata Via Montebello n.21 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2
- Piena proprietà per la quota di 1/2

Composto da Piano Quarto- Il bene oggetto di perizia di stima ricade nel lotto di terreno descritto nel Titolo di Proprietà e nella relazione notarile. L'unità abitativa è ubicata a Licata (AG), in via Montebello 21, vi si arriva percorrendo la via Gela. L'ingresso all'immobile avviene da sud est, vi si accede per mezzo del vano scala, l'unità abitativa fa parte di un immobile composto da cinque levazioni fuori terra, di cui un piano terra adibito ad uso abitativo così come i restanti piani. Il piano quarto oggetto di esecuzione è stato costruito in assenza di concessione edilizia, ma, per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio. Il piano quarto come si evince dalla documentazione fotografica non presenta rifiniture esterne rispetto all'immobile di cui fa parte. L'unità abitativa allo stato è libera, le condizioni interne sono fatiscenti, necessita di adeguate opere di ristrutturazione, e i materiali presenti sono scarsi, ha un'altezza utile interna di m. 3,10, ha una superficie utile di mq 80,02 e una superficie lorda di mq 84,00. Si compone di quattro vani, più servizi ed accessori; di cui due camere da letto, un salone, una cucina, un wc e un disimpegno; inoltre, dispone di un piccolo balcone. L'immobile di cui fa parte il piano quarto, ha tre fronti ciechi e precisamente quello a nord est; quello a nord ovest e quello a sud ovest; mentre il fronte a sud est prospetta su via Montebello. Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 104,16

identificato al catasto fabbricati: partita Visura del 10/09/2009 intestata a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 107 mappale 794 subalterno 5, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 4,5 vani, posto al piano 4, - rendita: Euro 139,44, - registrata all'UTE con la scheda catastale registrata all'Agenzia del Territorio di Agrigento, presentata in data 07/08/1991. Richiesta dalla sottoscritta in data 10/09/2009. Tale scheda in parte è differente dallo stato attuale, pertanto in fase di sopralluogo effettuato in data 11/01/09 si è provveduto ad effettuare il rilievo dell'appartamento. Coerenze: Confina a sud/est con la via Montebello, a nord/est con la ditta [REDACTED] a nord/ovest parete cieca, a sud/ovest con la ditta [REDACTED]. L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di interno, ha un'altezza interna di circa 3.10.

Si precisa che, il sig. [REDACTED] sono proprietari dell'unità abitativa ciascuno per 1/2, in regime di comunione dei beni.

Destinazione urbanistica:

Del piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Assessoriale N.150 D.R.U. del 17/06/2000 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: Indice fabbricabilità 5 mc/mq, altezza massima 13,50, numero massimo elevazioni fuori terra 4 piani.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Quarto - L'immobile insiste su un lotto di terreno di mq 104,16, la superficie lorda dell'unità abitativa è di mq 84,00, la superficie utile è di mq 80,02, la superficie non residenziale (balcone) è di mq 2,80.				
Si compone dei seguenti vani destinati ad uso abitativo:				
Ingresso - mq 4,85	Sup. reale lorda	98,95	1,00	98,95
Soggiorno - mq 14,22				
Camera da letto 1 - mq 10,80				
Camera da letto 2 - mq 18,90				
Cucina - mq 26,05				
Wc - mq 5,20				
Balcone - mq 2,80				
	Sup. reale netta	80,02	1,00	80,02
	Volume reale	306,74	1,00	306,74
	Sup. potenziale di pavimento	84,00	1,00	84,00
	Sup. potenziale coperta	104,16	1,00	104,16
	Volume potenziale	322,89	1,00	322,89
	Sup. reale lorda	98,95		98,95
	Sup. reale netta	80,02		80,02
	Volume reale	306,74		306,74
	Sup. potenziale di pavimento	84,00		84,00
	Sup. potenziale coperta	104,16		104,16
	Volume potenziale	322,89		322,89

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Scale:*

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

Solar:

Note: il vano scala è rivestito in marmo

tipologia: latero cemento, con travetti del tipo prefabbricato, incastrati nei cordoli in cemento armato., condizioni: buone.

Note: Si precisa che, tali informazioni, sono desunte dal certificato di idoneità statica, richiesto presso l'U.T.C. di Licata, redatto dal tecnico che, ha presentato la pratica di condono edilizio. Il quale dichiara che, dopo aver eseguito opportuni calcoli di verifica, da una ricognizione generale della struttura portante... nell'intero fabbricato ed in particolare nei punti più sollecitati... non esistono lesioni, segni di dissesto statico di qualsiasi natura sia nella parte costruita con permesso edilizio, che in quella costruita abusivamente...

Copertura

tipologia: a falde.

Balconi

condizioni: da ristrutturare.

Giudice Dr. NUNNO
Perito: Arch. Giuseppina Limbici

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, materiale protezione: la protezione è di plastica, condizioni: scarse.
Note: Si precisa che, questa tipologia di infisso è presente in entrambe le camere da letto.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Note: Si precisa che, questa tipologia di porta è presente nelle due camere da letto, cucina e wc.
- Infissi esterni:* tipologia: triple ante a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: scarse.
Note: Si precisa che, questa tipologia di infisso è presente in cucina.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e vetro, condizioni: scarse.
Note: Questa porta è presente nel soggiorno.
- Pareti esterne:* materiale: conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Note: L'unità abitativa ha una struttura in c.a. la compagnatura esterna è in conci di tufo.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Note: Eccetto la cucina la cui pavimentazione interna è di marmette di cemento.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Ubicazione: bagno materiale: piastrelle fino ad un'altezza di m.1,50, le condizioni sono scarse.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta di cui una fissa e l'altra a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.
- Impianti:*
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
- Fognatura:* tipologia: separata, recapito: rete comunale.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
- Telefonico:* tipologia: con cavi a vista, centralino: assente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Fra i criteri di stima applicabili che consentono di ottenere risultati diversi riferibili ad un medesimo bene, si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa, pertanto, si è utilizzato il criterio di Stima Sintetica-Comparativa, che si basa sulla comparazione dei prezzi di vendita con determinazione del valore dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazione di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicate nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, e vendute in condizioni ordinarie di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;
 Agenzia Immobiliare Vedda, Via Campobello, 11- 92027 Licata (AG);
 Agenzia Immobiliare Tre Torri Di Vicari, Rettifilgio Garibaldi, 217 -92027 Licata (AG);
 Agenzia Immobiliare Gabetti -92027 Licata (AG);.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Quarto - L'immobile insiste su un lotto di terreno di mq 104,16, la superficie lorda dell'unità abitativa è di mq 84,00, la superficie utile è di mq 80,02, la superficie non residenziale (balcone) è di mq 2,80. Si compone dei seguenti vani destinati ad uso abitativo: Ingresso - mq 4,85 Soggiorno - mq 14,22 Camera da letto 1 - mq 10,80 Camera da letto 2 - mq 18,90 Cucina - mq 26,05 We - mq 5,20 Balcone - mq 2,80	98,95	€ 400,00	€ 39.580,00
- Valore corpo:			€ 39.580,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 39.580,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 39.580,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 39.580,00	€ 39.580,00

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:

€ 5.937,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.210,05

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 33.643,00

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:

€ 26.432,95

Relazione lotto 001 creata in data 28/03/2010
Codice documento: E002-08-000066-001

il perito

Arch. Giuseppina Limblici



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "G. Limblici".

Giudice Dr. NUNNO
Perito: Arch. Giuseppina Limblici