

**Beni in Agrigento (Agrigento) via Magellano n°32**  
**Lotto 002**

**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, con corridoio che da accesso ad un ripostiglio, due camere da letto, un wc ed una cucina-pranzo. L'unità immobiliare si trova a primo piano, interno 5, salendo le scale a sinistra. **(foto dalla n°1 alla n°5).**

**Posto al piano primo, interno 5, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 78,21**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXX

XXXX, proprietà per la quota di 1000/1000.

Foglio 173 mappale 687 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale:

78 mq., Totale escluse aree scoperte: 77 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano primo interno 5, - rendita: €. 278,89, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'appartamento confina a sud ed ad est con altra ditta, ad ovest con la via Magellano ed a nord con corte di pertinenza.

Note: **(allegato n°15)**

Variazione Toponomastica del 12/11/2015- Pratica n. AG0115717 in atti dal 12-11-2015,

Variazione Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC (n. 20017.1/2015)

**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 primo piano, salendo **le scale a sinistra**.

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 XXXXX

### 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 Atto di Mutuo a favore di **XXX**

per la quota di 1/1, a firma di notaio Giuseppe Saieva, da Aragona in data 31/01/1995 ai nn. 53378/16328 di rep., Iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 18/11/2014 ai nn. 19891/1049.

**(Allegato di cancelleria)**

*In rinnovazione dell'Ipoteca Iscritta il 31/01/1995 al n. di registro particolare 154.*

Riferito limitatamente a: LOTTO 2: 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

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di XXXX

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 all'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: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47 del 30-09-1986, avente protocollo n. 32490 UT del 30-04-1986. Pratica n°2806/86**



Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 28/2/85, n.47) **(vedi nota dell'UTC allegato n°7, planimetria della pratica Edilizia allegato n°6 e planimetria redatta dal C.T.U., allegato n°17)**

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato determinato dall'U.T.C. del Comune di Agrigento per una superficie utile abitabile di **mq. 349,23** e **mq. 29,89** per superficie per servizi ed accessori ed un volume abusivo di **mc. 1.386,00** per come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta, presentata da XXXX, riferito limitatamente al piano primo di c.da Cannatello via Le Dune, oggi via Magellano n. 32 ad Agrigento; individuato in catasto al foglio 173 particella 687 sub 8, 9, 10, 11, 12, 13.

**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 1+Lotto 2-Appartamenti, ubicati in via Magellano n. 32, ex via delle Dune ad Agrigento, posti a piano primo, identificati in Catasto al fg. 173 part.lla 687 sub 12 sub 9.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17 e planimetria Catastale allegato n°16)**

Riferito limitatamente a: Lotto 2-Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 173 part.lla 687 sub 9.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 300,00</b>
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	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**Randazzo Maria**, nata ad Agrigento il 14-09-1961 c.f. RNDMRA61P54A089H, coniugata in regime di comunione legale dei beni, proprietà per la quota di 1000/1000.

Proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di Donazione a firma di notaio Calogero Baldacchino, da Agrigento in data 26/06/1987 ai nn. 73.849 di rep. e 22.321 di racc., registrato ad Agrigento in data 06/07/1987 ai nn. 82, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/07/1987 ai nn. 12023/10560.

**(allegato n°02)**

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

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 2806** per lavori di costruzione degli immobili adibiti a civile abitazione posti a primo piano, ubicato in località Cannatello in via Le Dune.

Intestata a XXXX.

Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85, presentata in data 30/04/1986- n. prot. 32490 U.T. e progressivo 0505962007.

**(allegato n°5, 6 e 7)**



Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 16 luglio 2024, avente prot.lo 53217 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 001+Lotto 002: Appartamento, ubicato in via Magellano n. 32 ex via delle Dune ad Agrigento, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 173 part.la 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.la 687 sub 9.

### 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, con corridoio che da accesso ad un ripostiglio, due camere da letto, un wc ed una cucina-pranzo. L'unità immobiliare si trova a primo piano, interno 5, salendo le scale a sinistra. **(foto dalla n°1 alla n°5).**

**Posto al piano primo, interno 5, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 78,21**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXX

, proprietà per la quota di 1000/1000.

Foglio 173 mappale 687 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale: 78 mq.,

Totale escluse aree scoperte: 77 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano primo interno 5, -

rendita: €. 278,89, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'appartamento confina a sud ed ad est con altra ditta, ad ovest con la via Magellano ed a nord con corte di pertinenza.

Note: **(allegato n°15)**

Variatione Toponomastica del 12/11/2015- Pratica n. AG0115717 in atti dal 12-11-2015,

Variatione Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC (n. 20017.1/2015)

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 32, interno 5, ha un'altezza interna di circa ml. 2,95.

**(allegato n°8, 9, 10, 15, 16)**

### 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'If 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 9	Sup. reale lorda	78,21	1,00	78,21
	Sup. reale netta	70,10	1,00	70,10
	Volume reale	254,18	1,00	254,18
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>78,21</b>		<b>78,21</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>70,10</b>		<b>70,10</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>254,18</b>		<b>254,18</b>

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



**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 caldana in cls, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, 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.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente doppia, materiale: ferro, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, 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: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, 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.
<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>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: stufa, condizioni: sufficienti, conformità: con certificato di collaudo.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**  
**(Allegato n°18)**

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.



*Termico:*

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 "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 107,75 kWh/m<sup>2</sup> \*anno**. Trasmesso all'ENEA Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Siciliana in data **31 agosto 2024**, che ha attribuito un codice IDENTIFICATIVO: 20240831-084001-74233 VALIDO FINO AL 31/08/2034.

**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°5)**

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.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 55.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 55.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 55.000,00</b>

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



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17)**

Per quando 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 9	78,21	€ 700,00	€ 54.747,00
- Valore corpo:			<b>€ 54.747,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 54.747,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 54.747,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	78,21	€ 54.873,50	<b>€ 54.873,50</b>

**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:

**€ 8.231,02**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 6.000,00**

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: 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:

**€ 46.642,47**

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:

**€ 40.642,47**

Relazione lotto 002 creata in data 18/09/2024  
Codice documento: E002-17-000012-002

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

