

**Beni in Agrigento (Agrigento) via Nuova Prima n°3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in Agrigento (Agrigento) via Nuova Prima n°3.

Composto da un ingresso, due camere da letto, un ripostiglio, un wc, uno studiolo, un soggiorno, una cucina pranzo ed un balcone. L'unità immobiliare si trova al quarto piano, salendo le scale a destra **.(foto dalla n°1 alla n°11). Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 118,09**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted] proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] a quota di ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

Foglio 142 mappale 1113 subalterno 5, categoria A/3, classe 5, composto da vani 6, posto al piano QUARTO, - rendita: €. 402,84, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'appartamento confina a nord con via Nuova I° a sud con particella 3862 e cortiletto, ad est con particella 3021 ed ad ovest con traversa di via Ortolani.

Note: Variazione toponomastica del 25/03/2014 pratica n. AG0067685 in atti dal 25/03/2014 variazione di toponomastica (n.39660.1/2014) **(allegato n°16)**

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

L'immobile facente parte della procedura esecutiva, ricade nella parte collinare del centro urbano, in via Nuova Prima a pochi metri dalla via Empedocle, che collega la zona alta alla stazione ferroviaria. In prossimità del fabbricato abbiamo condomini con più piani, da cui si gode un ottimo panorama della zona mare. Il condominio dove insiste l'appartamento in oggetto risulta libero da tre lati e prospetta lungo la via Nuova Prima. La zona in cui è inserito il fabbricato è quella tipica dei centri urbani, rappresentata da unità immobiliari in buone condizioni statiche fornite di tutti i servizi pubblici. In prossimità del fabbricato troviamo anche la sede della Provincia di Agrigento e molti Uffici Pubblici, il Comune, il Genio Civile, ecc.

Il bene in perizia, è ubicato in un fabbricato che si presenta in sufficiente stato di manutenzione, con prospetti di colore giallo e riporti nei balconi di colore giallo. Il fabbricato è in struttura muratura ordinaria. È composto da cinque piani oltre il piano terra. L'edificio non è dotato di ascensore ma è dotato di citofoni perfettamente funzionanti. L'unità immobiliare si trova al quarto piano, salendo le scale a destra.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (ottimo), supermercato (sufficiente), cinema (insufficiente), 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): autostrada (3 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Avv. Collura Angelo
Perito: Geom. Angelo Monachello



Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene.
Alla data del sopralluogo del C.T.U., l'appartamento è occupato dagli esecutati quale abitazione principale 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 a favore di [REDACTED]

importo ipoteca: €. 168.000,00

importo capitale: €. 84.000,00

(allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato ad Agrigento, via Nuova Prima n°3, posto al quarto piano, individuato in Catasto al fg. 142 part.IIIa 1113 sub 5

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]

(Allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato ad Agrigento, via Nuova Prima n°3, posto al quarto piano, individuato in Catasto al fg. 142 part.IIIa 1113 sub 5

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: **Non si riscontra alcuna irregolarità, immobile edificato a data antecedente al 1967** **(allegati n°12, 13 e 14).**

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato ad Agrigento, via Nuova Prima n°3, posto al quarto piano, individuato in Catasto al fg. 142 part.IIIa 1113 sub 5

4.3.2. *Conformità catastale:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancanza della Planimetria Catastale** regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica DOCFA" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio

(**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18**)

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'**Appartamento**, ubicato ad Agrigento in via Nuova Prima, posto al quarto piano, *distinto in Catasto al fg. 142 part.lla 1113 sub 5.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consistono nella stesura della Variazione Catastale a mezzo di "Pratica Docfa", necessaria in quanto **la planimetria dell'immobile non è presente agli atti del Catasto**

(**vedi allegato n°17**).

Spese tecniche ed oneri Catastali: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato ad Agrigento, via Nuova Prima n°3, posto al quarto piano, individuato in Catasto al fg. 142 part.lla 1113 sub 5

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

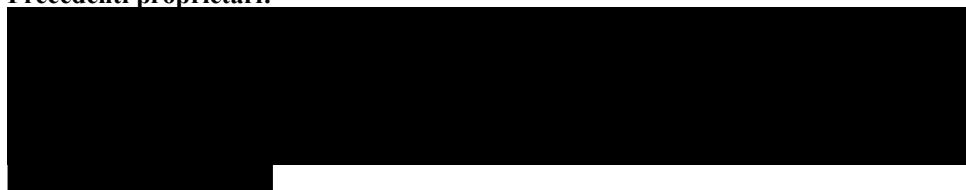
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato ad Agrigento, via Nuova Prima n°3, posto al quarto piano, individuato in Catasto al fg. 142 part.lla 1113 sub 5

6.2 Precedenti proprietari:



Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato ad Agrigento, via Nuova Prima n°3, posto al quarto piano, individuato in Catasto al fg. 142 part.lla 1113 sub 5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia in Sanatoria per lavori di Sanatoria di un quarto piano costruito dal mese di agosto 1958 al mese di agosto 1960 nel fabbricato, di Via Prima Nuova n°3 ad Agrigento.

Intestata a [REDACTED]

Licenza Edilizia rilasciata in data 19/06/1963 l'Agibilità è stata rilasciata in data 01/07/1963 L'ufficio Tecnico del Comune di Agrigento in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 08-01-2025 prot. n°1001, rilasciava le copie del certificato di abitabilità e del verbale di sopralluogo del 27/06/1963, in loro possesso". (**allegato n°9, 10, 11, 12, 13, 14**)



Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato ad Agrigento, via Nuova Prima n°3, posto al quarto piano, individuato in Catasto al fg. 142 part.lla 1113 sub 5

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato in Agrigento (Agrigento) via Nuova Prima n°3.

Composto da un ingresso, due camere da letto, un ripostiglio, un wc, uno studiolo, un soggiorno, una cucina pranzo ed un balcone. L'unità immobiliare si trova al quarto piano, salendo le scale a destra **.(foto dalla n°1 alla n°11).**

Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 118,09

Identificato al catasto fabbricati:



Foglio 142 mappale 1113 subalterno 5, categoria A/3, classe 5, composto da vani 6, posto al piano QUARTO, - rendita: €. 402,84, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'appartamento confina a nord con via Nuova I° a sud con particella 3862 e cortiletto, ad est con particella 3021 ed ad ovest con traversa di via Ortolani.

Note: Variazione toponomastica del 25/03/2014 pratica n. AG0067685 in atti dal 25/03/2014 variazione di toponomastica (n.39660.1/2014) **(allegato n°16)**

L'edificio è stato costruito nel 1958, ristrutturato nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3, ha un'altezza interna di circa ml.3,15.

(allegati n°15, 16 e 17)

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 A1 Centro antico di Agrigento

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegati n°5, 6, 7 e 8)



Norme tecniche ed indici: Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento

Finalità e obiettivi: Si prevede la conservazione, il risanamento e la riqualificazione del complesso storico e dei margini che formano la collina di Agrigento.

Al suo interno non è consentita la costruzione delle aree attualmente non edificate (che verranno recuperate per servizi pubblici e parcheggi), né l'incremento dei volumi degli edifici esistenti, mentre è consentita la ricostruzione degli edifici di documentata origine storica (edifici realizzati anteriormente alla data del 1900 e andati distrutti).

Il risanamento si attua mediante interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e del relativo tessuto viario; dovranno essere conservati e valorizzati l'impianto stradale esistente, gli spazi esterni e interni degli edifici, le tipologie originarie, (salvo quanto di seguito specificato) e le forme aggregative dei complessi edilizi.

Nei settori urbani in cui risulta compatibile un certo grado di trasformazione, sono consentiti interventi per l'adeguamento strutturale e funzionale degli edifici, mediante recupero e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di rifunzionalizzazione del tessuto insediativo, soprattutto mediante il rafforzamento degli assi viari principali, l'incremento dei servizi privati "leggeri", quali negozi, botteghe artigianali, uffici pubblici e privati di limitata estensione, studi professionali, strutture destinate alla popolazione non stanziale, quali pensioni, residences, case per studenti. Al fine di ricollocare nel Centro Storico un certo numero di residenti, nei settori individuati dal Piano Particolareggiato saranno consentiti interventi di consolidamento statico, adeguamento funzionale delle reti e dei servizi tecnologici, opere di ristrutturazione edilizia con limitati aumenti di superficie (in ogni caso contenuti entro la sagoma e la cubatura esistenti), cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche originarie, interventi di adeguamento agli standard di legge e alla normativa edilizia.

In attesa della Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo di cui alla legge n.457/78; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riqualificazione e recupero dei contenitori edilizi per funzioni legate ad attività di formazione, tempo libero, e università.

Per detta zona è sottoposta ai seguenti vincoli :

- Vincolo sismico ai sensi del D.M. 23/09/1981 e ss.mm.ii. ;
- Vincoli idrogeologici e urbanistici D.A. 23/12/88 (Comm. Grappelli).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	118,09	1,00	118,09
	Sup. reale netta	103,64	1,00	103,64
	Volume reale	407,41	1,00	407,41
	Sup. reale lorda	118,09		118,09
	Sup. reale netta	103,64		103,64
	Volume reale	407,41		407,41

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

- Strutture verticali:* materiale: muratura ordinaria, condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti precompressi e laterizi, con caldana in cls, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: anta a battente doppia ed anta a battente singola, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Avv. Collura Angelo
Perito: Geom. Angelo Monachello



<i>Manto di copertura:</i>	coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: 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 massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente doppia ed anta a battente singola, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stucco spatolato, 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 PVC e 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 p.v.c., condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
	Note:

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°11)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona A1 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:	€ 100.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 100.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 100.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18)

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 **€.850,00** 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	118,09	€ 850,00	€ 100.376,50
- Valore corpo:			€ 100.376,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 100.376,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 100.376,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	118,09	€ 100.188,25	€ 100.188,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	€ 10.018,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
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.	



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:

€ 90.169,43

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:

€ 89.169,43

Relazione lotto 001 creata in data 19/01/2026
Codice documento: E002-24-000009-001

il perito
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Avv. Collura Angelo
Perito: Geom. Angelo Monachello

