

**Beni in Siculiana (Agrigento) Via Pietro Nenni, 1  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione singola sito in Siculiana (Agrigento), Via Pietro Nenni, 1, già via Z 14, n.62

Composto da Una villetta a schiera laterale di due piani, entrambi adibiti ad abitazione civile posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **154,71**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a NCEU di Siculiana (AG) foglio 27 mappale 203 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 453,19, - registrata all'UTE con la scheda AG0247420

Coerenze:  
Nord via Vivaldi  
Sud via Rossini  
Est via Nenni  
Ovest altra ditta

Note: I sub 2, 3 della part. 203 del Foglio 27, oggi sono presenti al Foglio 27, part. 203, sub 4

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono).
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Porto Empedocle, Realmonte, Raffadali, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva naturale orientata di Torre Salsa, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Chiaramonte.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (200), porto (20), autostrada (100), superstrada (20),

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato [REDACTED] 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:**

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento del 30/09/1994 a favore di Fallimento della [REDACTED] contro "B" a firma di Tribunale di Agrigento in data 30/09/1994 trascritto a Agrigento in data 04/10/1994 ai nn. 15399/13375.

**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**

Giudice Dott.ssa Marina Vitalba Pipitone  
Custode Avv. Sonia Sinaguglia  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



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 rinnovazione dell'iscrizione n.23357/1425 del 29/12/1987, nascente da atto di mutuo a firma del Notaio Marsala del 28/12/1987 a favore di [REDACTED] contro "B" e "C", con atto iscritto a Agrigento in data 30/11/2007 ai nn. 31706/7482.

importo ipoteca: € 30987,41

importo capitale: € 15483,71

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di [REDACTED] contro "A", a firma di Notaio Giuseppe Fanara in data 23/02/2010 iscritto a Agrigento in data 24/02/2010 ai nn. 4585/744.

importo ipoteca: € 56603,25

importo capitale: € 113206,50

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da pignoramento n.5426 del 08/10/2013 a favore di [REDACTED] contro "A" a firma di Tribunale di Agrigento in data 08/10/2013 ai nn. 5426 trascritto a Agrigento in data 31/10/2013 ai nn. 19549/16167.

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: *Nessuna difformità*

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

"A" proprietario dal 20/12/2007 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Agrigento sez. Fallimentare in data 20/12/2007 ai nn. 581/2007 trascritto a Agrigento in data 28/12/2007 ai nn. 34402/23771.

Riferito limitatamente a: Foglio 27 part. 203 sub 1 NCEU Siculiana.

"A" proprietario dal 14/07/2008 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Agrigento sez. Fallimentare in data 14/07/2008 ai nn. 340/2008 trascritto a Agrigento in data 21/08/2008 ai nn. 20966/15463.

Riferito limitatamente a: Foglio 27 part. 203 sub 2 NCEU Siculiana

"B", "C" proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Morreale in data 08/07/1972 trascritto a Agrigento in data 21/07/1972 ai nn. 12030/10680.

Riferito limitatamente a: Terreno su cui sorgono gli immobili relativamente al Foglio 27, part. 203, sub 1 NCEU di Siculiana

Giudice Dott.ssa Marina Vitalba Pipitone  
Custode Avv. Sonia Sinaguglia  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



"B", "C" proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Morreale in data 08/07/1972 trascritto a Agrigento in data 21/07/1972 ai nn. 12030/10680

Riferito limitatamente a: Terreno su cui sorgono gli immobili relativamente al Foglio 27, part. 203, sub 2 NCEU di Siculiana

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 9650** intestata a Comune di Siculiana. Copia di progetto approvata presentata in data 10/07/1972 rilasciata in data 28/07/1972- n. prot. 4192. Tuttavia i progetti risultano difformi dalla reale consistenza dell'abitazione.

**P.E. di Sanatoria n. 0473803705** per lavori di Costruzione di abitazione su due livelli intestata a Comune di Siculiana. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 30/04/1986- n. prot. 3734. La concessione non è ancora stata rilasciata e non risultano presentati alcuni documenti necessari al rilascio come il progetto, autorizzazioni dell'Ufficio del Genio Civile, etc, che devono esser presentati ad integrazione della pratica.

#### Descrizione **Abitazione singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione singola sito in Siculiana (Agrigento) Via Pietro Nenni, 1, già via Z 14, n.62.

Composto da Una villetta a schiera laterale di due piani, entrambi adibiti ad abitazione civile posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **154,71**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a NCEU di Siculiana (AG) foglio 27 mappale 203 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 453,19, - registrata all'UTE con la scheda AG0247420.

Coerenze:

Nord via Vivaldi

Sud via Rossini

Est via Nenni

Ovest altra ditta

Note: I sub 2, 3 della part. 203 del Foglio 27, oggi sono presenti al Foglio 27, part. 203, sub 4

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di via Pietro Nenni, già via Z 14, n.62, ha un'altezza interna di circa 3 m per piano.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera 17/06/2003 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici:

#### **Tessuti urbani saturi e di completamento**

La zona "B1" comprende i tessuti della parte urbana edificata circostante il nucleo di antico insediamento del centro urbano di Siculiana e della frazione di Siculiana Marina costituiti dalle espansioni meno recenti degli stessi.

L'edificazione è subordinata alle seguenti norme:

#### **Destinazioni d'uso:**

sono analoghe a quelle attuali, con esclusione di attività nocive moleste ed inquinanti ed in dettaglio sono consentiti i seguenti usi:

- residenza ordinaria;

- commercio e pubblici esercizi, con la realizzazione di esercizi di vicinato (esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq.), e di medie strutture di vendita (aventi superficie di vendita compresa tra 101 e 600 mq.).

- parcheggi ai piani terra o interrato;

- studi professionali;

Giudice Dott.ssa Marina Vitalba Pipitone  
Custode Avv. Sonia Sinaguglia  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



- piccole attività artigianali non nocive e comunque compatibili con la residenza, con esclusione di quelle insalubri classificate di I° o di II° categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie;
- servizi di quartiere;
- sedi di associazioni e circoli culturali
- residenze speciali per anziani e *Casa di accoglienza*.
- cliniche private.

**Modalità di intervento:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- nuove costruzioni su aree libere;
- sistemazione di aree per attività all'aperto.

**Strumenti attuativi:**

- Singole concessioni

**Parametri urbanistici:**

valgono le disposizioni di cui all'art. 37 capo II della L.R. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni:

- l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 mc/mq per i lotti superiori a 200 mq;
- 9 mc/mq. per i lotti interclusi non superiori a 120 mq;
- 1000 mc. per i lotti interclusi compresi tra 120 e 200 mq.;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza;
- l'altezza massima degli edifici è stabilita dalle norme vigenti per le costruzioni in zona sismica ed in ogni caso non superiore a 11 mt.;
- il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a 0,70 per i lotti interclusi superiori a 200 mq.;
- parcheggio pari al 10 % della volumetria costruita;
- gli eventuali distacchi tra edifici saranno definiti dalle norme vigenti per le costruzioni in zona sismica; in tutti i casi va mantenuto l'allineamento sul fronte stradale degli edifici esistenti;

**Prescrizioni particolari:**

Al fine di preservare le peculiarità morfologiche ed ambientali del tessuto insediativo, gli edifici ricadenti in tale zona dovranno avere copertura a falde con tegole a coppi siciliani e prospetti trattati con intonaco tradizionale del tipo Livigni, infissi a persiane in legno e coloritura con gradazioni del giallo da sottoporre all'esame dell'U.T.C..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale lorda	25,28	1,00	25,28
Salone soggiorno	Sup. reale lorda	40,61	1,00	40,61
WC ripostiglio	Sup. reale lorda	11,31	1,00	11,31
Corridoio scale	Sup. reale lorda	12,43	1,00	12,43
Stanza da letto	Sup. reale lorda	11,36	1,00	11,36
Stanza da letto	Sup. reale lorda	14,18	1,00	14,18
Stanza da letto	Sup. reale lorda	21,96	1,00	21,96
WC	Sup. reale lorda	6,65	1,00	6,65
Balcone	Sup. reale lorda	10,93	0,25	2,73
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>154,71</b>		<b>146,51</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.

*Copertura:*

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: acciaio e legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dott.ssa Marina Vitalba Pipitone  
Custode Avv. Sonia Sinaguglia  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: klinker, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stucco spatolato, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: mattonelle in ceramica, materiale: intonaco plastico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
<b>Impianti:</b>	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: da collaudare. Riferito limitatamente a: n. 4 pompe di calore (cucina, salotto-soggiorno, camere da letto).
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

**Accessori:***Nessuno*

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativa, basata sui valori medi provenienti dalle fonti d'informazione elencate di seguito.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,  
Ufficio Tecnico Comunale di Siculiana,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)  
Agenzie immobiliari e mercuriali della provincia di Agrigento (Siculiana, Favara, Agrigento, Realmonte)  
Turolo G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008  
Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Abitazione singola**

Oltre ai coefficienti in precedenza utilizzati, l'immobile è valutato anche in funzione della sua età, dello stato di conservazione, della qualifica. La costruzione di tipo medio residenziale non è recente ma si trova in uno stato di conservazione ottimo, l'u.i.u si trova al piano terra e primo piano. Utilizzando gli opportuni coefficienti di equivalenza che, moltiplicati danno il valore:

**0,96**

Giudice Dott.ssa Marina Vitalba Pipitone  
Custode Avv. Sonia Sinaguglia  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



**Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:** 650 €/mq  
**Superficie commerciale equivalente:** 146,51 mq

- Valore corpo: € 95.231,50  
- Valore accessori: € 0,00  
- Valore complessivo intero: € 95.231,50  
- Valore complessivo diritto e quota: € 95.231,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione singola	154,71mq	€ 95.231,50	€ 95.231,50

**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:

€14.284,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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 intero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 78.946,80

Favara, 04 Dicembre 2017

Il CTU  
Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Giudice Dott.ssa Marina Vitalba Pipitone  
Custode Avv. Sonia Sinaguglia  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

