
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 182/2017 R.G.E.

promossa da



nei confronti di



Giudice: D.ssa BEATRICE RAGUSA

Creditore procedente: Avv. MARIA TIZIANA NICOSIA

PERIZIA

N.2 LOTTI

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Inscritto all'ordine degli Architetti della provincia
di Agrigento al n°652 dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 – 3397277518

e-mail: giovanna.casalicchio@alice.it

pec: giovannamcasalicchio@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.182/17 promossa da

nei confronti di

Giudice: D.ssa BEATRICE RAGUSA

Creditore procedente: Avv. MARIA TIZIANA NICOSIA

Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Bene in ARAGONA
Via Concordia n.81/83 pal. 1
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL TERZO PIANO, LATO SINISTRO, IN VIA CONCORDIA N.81/83, NEL COMUNE DI ARAGONA

in ragione di:

1000/1000 proprietà superficiaria della

in persona del suo legale rappresentante pro-tempore

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio ad uso residenziale, costituito da tre edifici serviti da un'ampia corte di pertinenza, sito in via Concordia nella zona periferica nordest del paese, nella contrada Poveromo. L'appartamento oggetto dell'esecuzione si trova al terzo piano lato sinistro, palazzina n.1, la quale è composta da tre piani oltre il piano terra dove sono situati i box-auto.

Dalla corte di pertinenza attraverso due ingressi, di cui uno munito di scivolo carrabile, si accede ad un luminoso vano scala centrale servente due appartamenti per piano, con ascensore.

L'appartamento ha una forma planimetrica quadrangolare ed occupa una superficie lorda di mq.112 e una superficie utile residenziale di circa mq 95.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL TERZO PIANO LATO SINISTRO

foglio 62 del comune di Aragona,

part.IIa 1284 sub 12 cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani superf. catastale totale mq 115 escluse aree scoperte mq 111 rendita € 419,62

contrada Poveromo piano 3

registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale

intestato:

con sede in Aragona Oneri possessore

Coerenze:

L'unità immobiliare al terzo piano risulta libera su tre lati che si affacciano su spazio condominiale, mentre a nord confina con vano scala condominiale, con vano ascensore e con appartamento di cui al lotto 2 della presente perizia.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona urbana periferica con edilizia convenzionata ad uso residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: zona di espansione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

██████████ legale rappresentante pro-tempore, possiede e abita l'unità immobiliare al terzo piano lato sinistro.

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. *Vincoli urbanistici: Il suolo su cui sorge l'edificio è di proprietà del comune di Aragona che ha concesso il diritto di superficie alla ██████████ ██████████ con sede in Aragona per la costruzione di 18 alloggi sociali, per la durata di 99 anni.*

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:*

1) *Ipoteca volontaria a garanzia di atto di mutuo, iscritta il 07/03/2000 ai nn.3816/355, rogato dal notaio Giuseppe Saieva il 29/02/2000 rep.n. 73922/22949 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena contro la società ██████████ gravante sulla proprietà dei terreni su cui insiste l'edificio dove è sito l'immobile oggetto dell'esecuzione, terreni di cui alle particelle 641, 1041,1043,1038 del foglio 62 del comune di Aragona, per un capitale di £.270.000.000 per la durata di 15 anni e un'ipoteca di £ 540.000.000.*

2) *Ipoteca volontaria a garanzia di atto di mutuo, iscritta il 02/06/2000 ai nn.9387/828, rogato dal notaio Giuseppe Saieva il 29/02/2000 rep.n. 73922/22949 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena contro la società ██████████ gravante sul diritto di superficie dei terreni su cui insiste l'edificio dove è sito l'immobile oggetto dell'esecuzione, terreni di cui alle particelle 641, 1041,1043,1038 del foglio 62 del comune di Aragona, per un capitale di £.270.000.000 per la durata di 15 anni e un'ipoteca di £ 540.000.000, in rettifica alla nota ipotecaria iscritta il 7/03/2000 ai nn.3816/355 ove erroneamente è stato indicato quale diritto la piena proprietà invece che il diritto di superficie*

3) *Ipoteca giudiziale per sentenza di condanna, iscritta il 03/06/2016 ai nn.8676/723, emesso con atto giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 30/04/2016 rep.n. 687/2016 procedimento n.146/2014, a favore di ██████████ via dei fiumi 35 Agrigento contro ██████████ ██████████ gravante sulla proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione e su altri.*

4.2.2 *Pignoramento:*

1) *Atto di pignoramento immobiliare nascente da atto giudiziario emesso dal UNEP del Tribunale di Agrigento il 08/08/2017 rep.2181/2017 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 18/09/2017 ai nn.14407/12200 a favore di ██████████ per la proprietà di 1/2 ciascuno e contro dell' Unicredit Spa con sede in Roma e contro i signori ██████████ e contro ██████████ con sede Aragona sui beni oggetto di esecuzione.*



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per le unità immobiliari in oggetto, facenti parte di un complesso immobiliare, sono state rilasciate alla [REDACTED] le seguenti concessioni edilizie:

C.E. n.13 dell'11/10/1996 riguardante la costruzione di n.18 alloggi in contrada Poveromo per il diritto di superficie su terreno da staccare da maggiore estensione dalle particelle 25,40, 641, 36 del foglio 62 del comune di Aragona, trascritta l'8/11/96 ai nn. 19116/17233 e successiva variante n.9/99 del 26/12/1999, trascritta il 14/01/2000 ai nn. 607/521 per il diritto di superficie su terreno di cui alle particelle 1038,1039, 1043, 641 e 1041 del foglio 62 del comune di Aragona.

In data 28/06/1999 è avvenuto il deposito presso il Genio Civile di Agrigento della relazione a struttura ultimata del complesso edilizio prot.n. 3522 e posiz. n.35638/38981V. Non risulta emesso alcun certificato di abitabilità.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune e ne ha ritirato copia.

Come anzi detto il suolo su cui sorge l'edificio è di proprietà del comune di Aragona che ha concesso il diritto di superficie alla [REDACTED] per la costruzione di 18 alloggi sociali, giusta convenzione edilizia stipulata con il comune di Aragona e ordinanza di esproprio in allegato.

4.3.2. *Conformità catastale:* la distribuzione interna attuale dell'unità immobiliare al terzo piano non è conforme alla planimetria della scheda catastale relativa, inoltre l'intestazione catastale deve essere regolarizzata con l'inserimento della proprietà superficiaria.

Il costo per la regolarizzazione catastale, che ai fini del calcolo della rendita non risulta molto significativa, sarà decurtata dal prezzo a base d'asta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<i>quota condominiale trimestrale</i> € 106,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 5.644,69

L'appartamento non è dotato di **attestato di prestazione energetica (APE)** pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione. La classe energetica dell'unità immobiliare è **F**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] con sede [REDACTED] nella persona del presidente e legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] per il diritto di superficie.

Il diritto di superficie sul terreno in località Poveromo (foglio 62 di Aragona da staccare da maggiore estensione dalle particelle 25, 40, 641 e 36, su cui è stato costruito il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare al terzo piano), era pervenuto alla suddetta [REDACTED] nella persona del presidente e legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] giusto atto pubblico amministrativo di convenzione edilizia del 18/04/1995 rep. 7816 per la costruzione di 18 alloggi sociali, stipulata dal segretario generale [REDACTED] del Comune di Aragona e il funzionario Dr. [REDACTED], trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 21/04/1995 ai nn. 7448/6624 variata in data 12/03/2001.

A sua volta il comune di Aragona, con ordinanza di esproprio per pubblica utilità n.8 del 5/08/1999 diviene proprietario della particella 1038 e 1039 da potere di [REDACTED] 1043 da potere di [REDACTED] 641 da potere di [REDACTED] 1041 da potere di [REDACTED]



Descrizione dell'unità immobiliare al 3°p. lato sinistro di cui al punto A

L'appartamento al terzo piano ha un'altezza utile interna di ml.2,80. E' composto da un ingresso che si apre su un ampio salone di complessivi mq 22,45 e dal quale si accede al vano cucina- pranzo di mq 16,75. Un disimpegno di mq 5,40 collega la zona giorno alla zona notte suddivisa in un bagno di mq 6,52, un wc lavanderia di mq 3,45, un ripostiglio di mq 1,65, tre camere da letto di mq 11,63, mq 16,95, e mq10,20.

La superficie utile interna è complessivamente di mq 95. L'appartamento ha inoltre un balcone di mq 5 sul prospetto ovest, a cui si accede dal salone e da una camera, un altro balcone sul prospetto ovest di mq 2,65 con accesso da un'altra camera; ad est due balconi di mq 3,25 ciascuno con accesso rispettivamente dalla cucina-pranzo e dall'altra camera; la superficie non residenziale complessiva è di mq 14,15.

Abitazione

Superficie utile interna mq 95,00

Superficie lorda mq 112

Superficie utile non residenziale mq 14,15

Totale superficie commerciale mq112+mq 14,15x0,50= mq 119

Caratteristiche descrittive unità immobiliare al piano terzo lato sinistro

<i>Struttura</i>	<i>materiale:</i> intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento <i>condizioni:</i> buone.
<i>Intonaco</i>	Intonaco esterno ai minerali <i>condizioni:</i> discrete, ad eccezione dell'intonaco di rivestimento dei pilastri e degli spigoli dei sottobalconi che risulta scrostato e deteriorato in alcune parti
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> monocottura semi porcellanato <i>condizioni:</i> buone. rivestimento bagno e wc con piastrelle in ceramica <i>condizioni:</i> buone
<i>Intonaco interno</i>	Finiture interne con gesso scagliola, idropittura <i>condizioni:</i> buone
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> legno tamburato <i>condizioni:</i> buone porta di ingresso blindata
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> alluminio preverniciato e vetro camera, serrande in plastica <i>condizioni:</i> buone
<i>Impianto termico e idro-sanitario</i>	Impianto termico con termosifoni e impianto idro-sanitario con caldaia a gpl in bombole, <i>condizioni:</i> buone, funzionanti
<i>Impianto elettrico</i>	funzionante ma privo di certificazione di conformità secondo normativa di legge
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da vasca singola di 5mc interrata nello spazio condominiale



PERTINENZE CONDOMINIALI

A.1. Spazio esterno condominiale

Attorno l'edificio trovasi un spazio condominiale la cui estensione consente a tutti i condomini la fruizione come parcheggio; è delimitato da recinzione in muratura sormontata da ringhiera metallica, cancelli pedonali e cancello carrabile automatizzato. Rifinito con manto di asfalto.

Caratteristiche Descrittive

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Agrigento, ufficio tecnico di Aragona, Agenzie immobiliari di Aragona (Easy project via Vittorio Emanuele) ed Osservatorio del mercato immobiliare di Aragona

8.3. Valutazioni delle superfici

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata in considerazione della sua posizione in una zona periferica, tenendo conto della tipologia edilizia convenzionata dell'edificio, delle rifiniture di medio pregio, dello stato di conservazione dell'intonaco dell'edificio che risulta deteriorato in alcune parti, nonché rilevando i vantaggi derivanti dalla fruizione dell'ampio spazio condominiale di pertinenza.

Dall'analisi dei prezzi sul mercato di immobili simili nonché dalla constatazione del calo di vendite registrato negli ultimi anni, i valori degli immobili possono oscillare tra €500 e €700 al mq, pertanto si considera il valore medio di € 600/mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento 3° piano lato sinistro	mq 119	€ 71.400,00	1/1 € 71.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi

€ 3.570,00

Costi per pratica catastale

€ 500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni:

€ 67.330,00

Agrigento li 10 maggio 2019

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.182/17 promossa da

nei confronti di

Giudice: D.ssa BEATRICE RAGUSA

Creditore procedente: Avv. MARIA TIZIANA NICOSIA

Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Bene in ARAGONA
Via Concordia n.81/83 pal. 1
LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL TERZO PIANO, LATO DESTRO, IN VIA CONCORDIA N.81/83, NEL COMUNE DI ARAGONA

in ragione di:

proprietà superficiaria di
per ½ in regime di comunione dei beni

proprietà superficiaria di
per ½ in regime di comunione dei beni

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio ad uso residenziale, costituito da tre edifici serviti da un'ampia corte di pertinenza, sito in via Concordia nella zona periferica nordest del paese, nella contrada Poveromo. L'appartamento oggetto dell'esecuzione si trova al terzo piano lato destro, palazzina n.1, la quale è composta da tre piani oltre il piano terra, dove sono situati i box-auto.

Dalla corte di pertinenza attraverso due ingressi, di cui uno munito di scivolo carrabile, si accede ad un luminoso vano scala centrale servente due appartamenti per piano, con ascensore.

L'appartamento ha una forma planimetrica quadrangolare ed occupa una superficie lorda di mq.111,60 e una superficie utile residenziale di circa mq 94,35.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO AL TERZO PIANO LATO DESTRO

foglio 62 del comune di Aragona,
part.lla 1284 sub 13 cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani superf. catastale totale mq 113
escluse aree scoperte mq 109 rendita € 419,62

contrada Poveromo piano 3

registrata al Catasto Edilizio urbano con scheda catastale

intestato:

COMUNE DI ARAGONA con sede in Aragona proprietà per l'area 1/1

proprietà superficiaria per ½ in regime di comunione dei beni

proprietà superficiaria per ½ in regime di comunione dei beni

Coerenze:

L'unità immobiliare al terzo piano lato destro risulta libera su tre lati che si affacciano su spazio condominiale, mentre a sud confina con vano scala condominiale, con vano ascensore e con appartamento di cui al lotto 1 della presente perizia.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona urbana periferica con edilizia convenzionata ad uso residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: zona di espansione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

I coniugi [redacted] possiedono l'unità immobiliare al terzo piano lato destro, che attualmente non risulta abitata.

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. *Vincoli urbanistici: Il suolo su cui sorge l'edificio è di proprietà del comune di Aragona che ha concesso il diritto di superficie alla [redacted] con sede in Aragona per la costruzione di 18 alloggi sociali, per la durata di 99 anni.*

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:*

1) *Ipoteca volontaria a garanzia di atto di mutuo, iscritta il 07/03/2000 ai nn.3816/355, rogato dal notaio Giuseppe Saieva il 29/02/2000 rep.n. 73922/22949 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena contro la società [redacted] gravante sulla proprietà dei terreni su cui insiste l'edificio dove è sito l'immobile oggetto dell'esecuzione, terreni di cui alle particelle 641, 1041,1043,1038 del foglio 62 del comune di Aragona, per un capitale di £.270.000.000 per la durata di 15 anni e un'ipoteca di £ 540.000.000.*

2) *Ipoteca volontaria a garanzia di atto di mutuo, iscritta il 02/06/2000 ai nn.9387/828, rogato dal notaio Giuseppe Saieva il 29/02/2000 rep.n. 73922/22949 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena contro la [redacted] gravante sul diritto di superficie dei terreni su cui insiste l'edificio dove è sito l'immobile oggetto dell'esecuzione, terreni di cui alle particelle 641, 1041,1043,1038 del foglio 62 del comune di Aragona, per un capitale di £.270.000.000 per la durata di 15 anni e un'ipoteca di £ 540.000.000, in rettifica alla nota ipotecaria iscritta il 7/03/2000 ai nn.3816/355 ove erroneamente è stato indicato quale diritto la piena proprietà invece che il diritto di superficie*

3) *Ipoteca giudiziale per sentenza di condanna, iscritta il 03/06/2016 ai nn.8676/723, emesso con atto giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 30/04/2016 rep.n. 687/2016 procedimento n.146/2014, a favore di [redacted] a dei fiumi 35 Agrigento contro [redacted] gravante sulla proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione e su altri.*

4.2.2 *Pignoramento:*

1) *Atto di pignoramento immobiliare nascente da atto giudiziario emesso dal UNEP del Tribunale di Agrigento il 08/08/2017 rep.2181/2017 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 18/09/2017 ai nn.14407/12200 a favore di [redacted] per la proprietà di ½ ciascuno e contro dell' Unicredit Spa con sede in Roma e contro i signori [redacted] e contro [redacted] con sede Aragona sui beni oggetto di esecuzione.*



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per le unità immobiliari in oggetto, facenti parte di un complesso immobiliare, sono state rilasciate alla [REDACTED] le seguenti concessioni edilizie:

C.E. n.13 dell'11/10/1996 riguardante la costruzione di n.18 alloggi in contrada Poveromo per il diritto di superficie su terreno da staccare da maggiore estensione dalle particelle 25,40, 641, 36 del foglio 62 del comune di Aragona, trascritta l'8/11/96 ai nn. 19116/17233 e successiva variante n.9/99 del 26/12/1999, trascritta il 14/01/2000 ai nn. 607/521 per il diritto di superficie su terreno di cui alle particelle 1038,1039, 1043, 641 e 1041 del foglio 62 del comune di Aragona.

In data 28/06/1999 è avvenuto il deposito presso il Genio Civile di Agrigento della relazione a struttura ultimata del complesso edilizio prot.n. 3522 e posiz. n.35638/38981V.

Non risulta emesso alcun certificato di abitabilità.

Il c.t.u. ha preso visione della pratica edilizia presente nell'archivio del comune e ne ha ritirato copia.

Come su detto il suolo su cui sorge l'edificio è di proprietà del comune di Aragona che ha concesso il diritto di superficie alla [REDACTED] per la costruzione di 18 alloggi sociali, giusta convenzione edilizia stipulata con il comune di Aragona e ordinanza di esproprio in allegato.

4.3.2. *Conformità catastale:* la distribuzione interna attuale dell'unità immobiliare al terzo piano lato destro non è conforme alla planimetria della scheda catastale relativa.

Il costo per la regolarizzazione di tale variazione, che dal punto di vista catastale non risulta molto significativa ai fini della rendita, sarà decurtata dal prezzo a base d'asta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<i>quota condominiale trimestrale</i> € 106,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 1.443,31

L'appartamento è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) dal quale risulta una **classe energetica F**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari

[REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni per la proprietà superficaria di ½ ciascun, con **atto rogato dal notaio Sergio Tripodo il 12/09/2017 rep. n. 108953/19227, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 17/11/2017 ai nn. 17619/ 14773** da potere della [REDACTED] con sede Aragona nella persona del presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante [REDACTED]

Nota: Il suddetto atto risulta rogato in data successiva all'emissione e notifica del pignoramento avvenuta in data 08/08/2017 rep.2181/2017. Anche la data di trascrizione dello stesso atto è successiva alla data di trascrizione del pignoramento trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 18/09/2017 ai nn.14407/12200



6.2. Precedenti proprietari

Alla suddetta [REDACTED] con sede Aragona nella persona del presidente e legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] il diritto di superficie sul terreno in località Poveromo, al foglio 62 da staccare da maggiore estensione dalle particelle 25, 40, 641 e 36, su cui è stato costruito il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare al terzo piano, era pervenuto giusto atto pubblico amministrativo di convenzione edilizia del 18/04/1995 rep. 7816 per la costruzione di 18 alloggi sociali, stipulata dal segretario generale [REDACTED] del Comune di Aragona e il funzionario [REDACTED] trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 21/04/1995 ai nn. 7448/6624 variata in data 12/03/2001.

A sua volta il comune di Aragona, con ordinanza di esproprio per pubblica utilità n.8 del 5/08/1999 diviene proprietario della particella 1038 e 1039 da potere di [REDACTED] 1043 da potere di [REDACTED] 641 da potere di [REDACTED] 1041 da potere di [REDACTED]

Descrizione dell'unità immobiliare al 3°p. lato destro di cui al punto A

L'appartamento al terzo piano ha un'altezza utile interna di ml.2,80. E' composto da un ingresso che si apre su un ampio salone di complessivi mq 21,55 e dal quale si accede al vano cucina- pranzo di mq 18,32 e annesso wc di mq 4,11 . Un disimpegno di mq 7,40 collega la zona giorno alla zona notte suddivisa in un bagno di mq 5,00, un ripostiglio di mq 2,82, tre camere da letto di mq 10,64, mq 13,11, e mq 8,87.

La superficie utile interna è complessivamente di mq 94,35. L'appartamento ha inoltre un balcone di mq 5 sul prospetto ovest, a cui si accede dal salone e da una camera, un altro balcone sul prospetto ovest di mq 2,65 con accesso da un'altra camera; ad est due balconi di mq 3,25 ciascuno con accesso rispettivamente dalla cucina-pranzo e dall'altra camera; la superficie non residenziale complessiva è di mq 14,15.

Superficie utile interna mq 94,35

Superficie lorda mq 111,60

Superficie utile non residenziale mq 14,15

Totale superficie commerciale mq 111,60+mq 14,15x0,50= mq 118,70

Caratteristiche descrittive unità immobiliare al piano terzo lato destro

<i>Struttura</i>	<i>materiale:</i> intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento <i>condizioni:</i> buone.
<i>Intonaco</i>	Intonaco esterno ai minerali <i>condizioni:</i> discrete, ad eccezione dell'intonaco di rivestimento dei pilastri e degli spigoli dei sottobalconi che risulta scrostato e deteriorato in alcune parti
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> monocottura semi porcellanato <i>condizioni:</i> buone. rivestimento bagno e wc con piastrelle in ceramica <i>condizioni:</i> buone



<i>Intonaco interno</i>	Finiture interne con gesso scagliola <i>condizioni:</i> buone
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> legno tamburato <i>condizioni:</i> buone porta di ingresso blindata
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> alluminio preverniciato , serrande in plastica <i>condizioni:</i> buone
<i>Impianto termico e idro-sanitario</i>	Impianto termico con termosifoni e impianto idro-sanitario con caldaia <i>condizioni:</i> non funzionante poiché non collegato ad alcuna alimentazione
<i>Impianto elettrico</i>	Presente ma non collegato alla rete elettrica cittadina e privo di certificazione di conformità secondo normativa di legge
<i>Impianto idrico</i>	Collegato a vasca singola di 5mc interrata nello spazio condominiale. Non risulta allacciato alla rete idrica cittadina.

PERTINENZE CONDOMINIALI

A.1.Spazio esterno condominiale

Attorno l'edificio trovasi un spazio condominiale la cui estensione consente a tutti i condomini la fruizione come parcheggio; è delimitato da recinzione in muratura sormontata da ringhiera metallica, cancelli pedonali e cancello carrabile automatizzato.

Caratteristiche Descrittive

Rifinito con manto di asfalto.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto della provincia di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Agrigento, ufficio tecnico di Aragona, Agenzie immobiliari di Aragona (Easy project via Vittorio Emanuele) ed Osservatorio del mercato immobiliare di Aragona

8.3. Valutazioni delle superfici

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata in considerazione della sua posizione in una zona periferica, tenendo conto della tipologia edilizia convenzionata dell'edificio, delle rifiniture di medio pregio, dello stato di conservazione dell'intonaco dell'edificio che risulta deteriorato in alcune parti, nonché rilevando i vantaggi derivanti dalla fruizione dell'ampio spazio condominiale di pertinenza.

Dall'analisi dei prezzi sul mercato di immobili simili nonché dalla constatazione del calo di vendite registrato negli ultimi anni, i valori degli immobili possono oscillare tra €500 e €700 al mq, pertanto si considera il valore medio di € 600/mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento 3° piano lato destro	mq 118,70	€ 65.450,00	1/1 € 71.220,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi

€ 3.561,00

Costi per pratica catastale

€ 500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni:

€ 67.159,00

Agrigento li 10 maggio 2019

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

