

**Beni in Favara -Agrigento- Cortile delle Ginestre, 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Favara -Agrigento- ,Cortile delle Ginestre, 2.

Composto da sette vani ed accessori posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 358¹

Identificato in catasto: intestata a _____ foglio 41 mappale 719 subalterno 12, categoria A/2, classe 7, composto da vani 13,5, posto al piano 5, - rendita: 1289,85, - registrata all'UTE con la scheda n. prot. AG0123546 del 27.05.2004

Coerenze: Cortile delle Ginestre ad Est, particella n. 609 a Ovest particella n. 2 a Nord

Note: variazione classamento n. prot. AG0196875 del 23.09.2004

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione, con rifiniture di recente fattura.

L'impianto elettrico e quello idrico sembrano realizzati nel rispetto delle vigenti normative.

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1), ferrovia (10), porto (15).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), centro commerciale (buono), scuola media superiore (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal debitore esecutato che vi risiede con la propria 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: *Nessuna*

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 fondiario a favore di **BANCA POPOLARE ANTONIANA VENETA** - a firma di notaio Claudia Gucciardo in data 21/10/2005 ai nn. 6790/1936 trascritto a Agrigento in data 25/10/2005 ai nn. 27715/7442

Importo ipoteca €. 250.000,00

Importo capitale €. 125.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** - a firma di Ufficiale Giudiziario in data 22/03/2011 ai nn. 522/2011 trascritto a Agrigento in data 15/04/2011 ai nn. 8364/6431

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione 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:

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice: Dr. ANTONELLA PALAMARA
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
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

Proprietario dal 16/06/2004 ad oggi con atto
a firma di Notaio Andrea Bartoli in data 11/06/2004 ai nn. 3122/943 trascritto a
Agrigento in data 16/06/2004 ai nn. 15302/11897

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2600/A per lavori di "Piano quinto Destinazione d'uso: abitazione" intestata a
Concessione Edilizia rilasciata in data 18/06/2004- n. prot. 76/2004

La superiore concessione edilizia rilasciata in seguito alla presentazione di istanza in sanatoria
ex lege 47/1985, si riferisce alla realizzazione di un appartamento per civile abitazione posto al
5° piano (trascritta ad AG 19/08/2004 nn. 20832/16064)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Favara -
Agrigento- ,Cortile delle Ginestre, 2.

Composto da sette vani ed accessori posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda
complessiva di circa mq 358²

Identificato in catasto: intestata a foglio 41 mappale 719 subalterno 12, categoria
A/2, classe 7, composto da vani 13,5, posto al piano 5, - rendita: 1289,85, - registrata all'UTE con
la scheda n. prot. AG0123546 del 27.05.2004

Coerenze: Cortile delle Ginestre ad Est, particella n. 609 a Ovest particella n. 2 a Nord

Note: variazione classamento n. prot. AG0196875 del 23.09.2004

L'edificio è stato costruito nel periodo 1975 - 1984 (verosimilmente).

Costituito da N. 7 piani complessivi, di cui N. 7 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 metri.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
cucina-pranzo	43,54	1	43,54	Sud - Ovest	Buone
camera da letto	23,66	1	23,66	Nord - Est	Buone
disimpegno	8,96	1	8,96	Interno	Buone
WC con doccia	9,12	1	9,12	Nord - Est	Buone
camera	13,45	1	13,45	Nord - Est	Buone
disimpegno	10,85	1	10,85	Interno	Buone
bagno	19,93	1	19,93	Nord - Est	grezzo
camera	21,5	1	21,5	Sud - Ovest	Buone
balcone	48,55	0,25	12,1375	Sud - Est e S-O	Buone
loggia	9,2	0,3	2,76	Nord - Est	Buone
camera	10,37	1	10,37	Sud - Ovest	Buone
ripostiglio	8,72	1	8,72	Sud - Est	Buone
soggiorno	64,35	1	64,35	Nord - Est	Buone
studio	16,98	1	16,98	Sud - Est	Buone
	309,18		266,3275		

Caratteristiche descrittive:

Travi (struttura):	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.

per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro
complessivo dell'immobile

<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazza, materiale: c.a./laterizi, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. : ?
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: sembra rispettoso delle vigenti normative.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione terrazza al grezzo, con semplice guaina impermeabile, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2,40 m.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone, altezza rivestimento: 1,6 m.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato utilizzato il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Favara, Tecnici operanti in loco.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	358	€ 220.603,25	€ 220.603,25

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:

€ 33.090,49

Riduzione del valore in relazione alle condizioni del bagno (non rifinito):	€ 2.512,76
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 185.000,00
--	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it
venerdì, 06 set. 2013

il perito
Arch. Mario Di Pasquali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. ANTONELLA PALAMARA
Perito: Arch. Mario Di Pasquali