



---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

promossa da

**doBank S.p.A. (P. IVA: 02659940239 e c.f.: 00390840239),  
nella qualità di mandataria di Unicredit S.p.A.**

contro

[REDACTED]

Proc. R.G.E. N° **88/2017**

Giudice dell'Esecuzione  
**Ill.ma Dott.ssa Rossana Musumeci**

**ELABORATO PERITALE**  
relativo a: **LOTTO N°02**

*Perito: Ing. Vincenzo Ragusa*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1720*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 721*  
*C.F. RGSVCN74P07A089G- P.Iva 02558780843*

*con studio in Raffadali (Agrigento) Via Drago n°3*  
*telefono: 092239453*  
*cellulare: 3382451671*  
*fax: 092239453*  
*email: ing.vincenzoragusa@alice.it*  
*PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu*



**Immobile sito a San Giovanni Gemini (AG) tra le Vie Berta, Maddalena e C/so Umberto I.  
Lotto N°02**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso residenziale su tre livelli (piani terra, primo e secondo) facente parte di un vecchio edificio sito nel centro storico di San Giovanni Gemini, tra la Via Berta, la Via Maddalena ed il Corso Umberto I (planimetrie in all.01).  
Identificazione al Catasto dei Fabbricati di San Giovanni Gemini (la documentazione catastale è riportata negli allegati dal n°02 al n°06): foglio 8 particella 1464 sub.12 (già sub.10 e prim'ancora sub.8) e sub.13 (già sub.11 e prim'ancora sub.9), unità collabenti intestate rispettivamente il sub.12 all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] ed il sub.13 all'esecutato [REDACTED]

Confina a nord con il Corso Umberto I, a est con la Via Berta, su cui è posto al civ. n°4 uno dei due accessi, e a sud con la Via Maddalena, su cui si apre l'altro accesso (immagini dall'alto in all.12). Confina, altresì, ad ovest con la particella 1463 e sovrasta l'unità immobiliare di cui al sub.14 della particella 1464.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Immobile ad uso residenziale distribuito su tre livelli (foto in all.11), e cioè piani terra (dalla Via Maddalena), primo e secondo. Fa parte di un vecchio fabbricato in muratura di mattoni pieni in laterizio il quale versa, in pratica, in condizioni di fatiscenza. I solai sono parte in legno (sensibilmente imbarcati) e parte in ferro. La copertura, ad eccezione di un piccolo terrazzino prospiciente la Via Berta, è a falde inclinate. Gli infissi, anch'essi vecchissimi, sono in legno. L'immobile è costituito all'interno da n°7 vani vuoti oltre ad un servizio igienico, un cucinino (anch'esso vuoto) e le ripide scale. La superficie interna lorda, scale escluse, è di mq.72,5 a piano terra, mq.44 a primo piano e mq.30,5 a secondo piano. L'altezza interna netta è, mediamente, 2,85 metri circa ai piani terra e primo, 2,70 metri al piano secondo. Fanno eccezione alcuni vani e per il dettaglio delle altezze si rimanda, dunque, alle tavole grafiche in all.01. Caratteristiche zona: centro storico, dotato delle opere di urbanizzazione primaria e di tutti i servizi. Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**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: Non ne risulta trascritto alcuno**

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**



contro: [REDACTED]

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici esistenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

### 4.2.2. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento Rep. n.1006 del 14/04/2017, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 27/04/2017 al Reg. Gen. n.6240 Reg. Part. n.5205; a favore di doBank S.p.A. con sede a Verona (c.f.: 00390840239) e contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dell'u.i.u. particella 1464 sub.12 e

[REDACTED], proprietario dell'u.i.u. particella 1464 sub.13. Trattasi del pignoramento con il quale ha avuto inizio la presente procedura. Esso grava anche su altri immobili.

### 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

Con nota prot. n.13168 del 07/06/2018 (all.14) l'U.T.C. di San Giovanni Gemini ha attestato che le unità immobiliari oggetto di perizia, e cioè il sub.12 ed il sub.13 della particella 1464, **“fanno parte di un fabbricato, sito tra la Via Berta ed il Corso Umberto I, realizzato in epoca immemorabile (esso ricade, infatti, all'interno del centro storico di San Giovanni Gemini) e per il quale non risulta agli atti di questo Ufficio Tecnico alcuna licenza, concessione edilizia, anche in sanatoria, e/o pratica in corso”**.

Alla luce di quanto appena riportato e considerati gli antichi caratteri tecnologico-costruttivi che connotano l'immobile, è lecito concludere che lo stesso sia nel complesso regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto edificato certamente prima del 1942.

Un discorso a parte merita il rifacimento di parte del solaio posto al piano terra dell'immobile (all.11 foto 7), struttura costituente copertura del sottostante sub.14.

Trattasi, infatti, di opera eseguita abusivamente e, tuttavia, sanabile con accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., recepito in Sicilia con Legge Regionale n.16/2016.

Dal raffronto dello stato di fatto (all.01 tav.1) con le planimetrie catastali dei subalterni 11 e 9 (all.05) si evince che la realizzazione del nuovo solaio ha comportato l'eliminazione della scala che conduceva al piano a partire dall'ingresso posto al civ. n°2 della Via Berta (foto 31 in all.11).

Dall'eliminazione di detta scala è residuo un piccolo vano accessibile unicamente dal portone al civ. n.2 della Via Berta, vano evidenziato in rosso nella planimetria del sub.14 riportata alla fine dell'allegato 11. Anche tale vano è incluso nel lotto posto in vendita.



#### 4.3.2 Costi di sanatoria edilizia

Il solaio oggetto di rifacimento è esteso circa mq.51,1 (= ml.9,55 x ml.5,35), area che viene considerata la superficie utile di riferimento per il calcolo (S.U.).

Ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria sarà necessario versare il contributo sul costo di costruzione in misura doppia. Il costo di costruzione unitario nel Comune di San Giovanni Gemini è di € 259,86/mq.

Sulla base delle tabelle allegate al D.M. 10/05/1977, il costo unitario di cui sopra deve essere maggiorato del 25%. L'immobile, infatti, in virtù delle caratteristiche di superficie (compresa tra mq.130 e mq.160, incremento tab.1=0,30) ricade in classe VI (corrispondente ad un intervallo di incremento da 25 a 30 incluso), cui corrisponde la sopradetta maggiorazione del 25%. Il costo di costruzione complessivo che ne discende è, quindi, pari a:

$1,25 \times 51,1 \text{ mq} \times € 259,86/\text{mq} = € 16.598,56$ .

Il contributo afferente il costo di costruzione è una percentuale dell'importo appena determinato calcolata sulla base delle indicazioni fornite dal Decreto A.R.T.A. dell'11/11/1977.

Tale percentuale si ottiene come somma di tre coefficienti, tutti funzione della popolazione del Comune di riferimento, e precisamente:

- A = coefficiente relativo alla classe (e dunque alle caratteristiche) della costruzione;
- B = coefficiente relativo alla tipologia della costruzione (casa unifamiliare, edificio sino a 4 piani, edificio con più di 4 piani, edificio a torre, casa isolata consup. utile resid. inferiore a mq.160);
- C = zona territoriale omogenea in cui si trova la costruzione ai sensi del D.M. 02/04/1968;

Nel caso in esame, posto che il Comune di San Giovanni Gemini ha meno di 10.000 abitanti, si ha che:

- A=5,00, dato che l'immobile è di classe VI (vedi sopra);
- B=0,50, dato che l'immobile è un edificio del tipo "a torre";
- C=1,00, dato che la Z.T.O. è di tipo "A" (centro storico, vd. certificato urbanistico in all.09).

Ne discende, quindi, che la percentuale da applicare al costo di costruzione per ricavare il contributo concessorio è data da: 6,50 % (=5,00 + 0,50 + 1,00).

Pertanto, il contributo afferente il costo di costruzione è dato da:

$0,065 \times € 16.598,56 = € 1.078,91$ .

Trattandosi di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del Testo Unico dell'Edilizia, l'importo così calcolato deve essere raddoppiato.

Quindi, in definitiva, gli oneri concessori da corrispondere al Comune di S.G. Gemini per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione abusiva del solaio ammontano a: € 1.078,90 x 2 = € **2.157,80**.

Si precisa che non sono dovuti oneri di urbanizzazione poiché l'intervento da sanare non ha comportato aumento di cubatura nè, quindi, di carico urbanistico.

A tale somma (€ 2.157,80) vanno aggiunte le spese per bolli e diritti di segreteria, da informazioni assunte pari a € 50,00, ed il compenso da corrispondere al tecnico che curerà la redazione della pratica da presentare al Comune, al Genio Civile ed alla Soprintendenza, onorario stimato in € 3.500,00, inclusi l'eventuale IVA ed il contributo previdenziale integrativo. Sommano, quindi, complessivamente i costi di sanatoria € 5.707,70 che si arrotondano per difetto in € 5.700,00.

Trattandosi di rifacimento di solaio, si ritiene, tuttavia, che debba essere posta a carico della procedura la metà dell'importo appena determinato, e cioè € **2.850,00**, restando l'altra metà, ai sensi dell'art.1125 c.c., a carico dei proprietari del sottostante sub.14 i quali, dalle indagini effettuate, risultano essere:

- gli stessi eseguiti [REDACTED] 1/4 ciascuno per il diritto della piena proprietà indivisa;
- [REDACTED], titolare di 1/4 del diritto della piena proprietà indivisa;
- [REDACTED], titolare di 1/4 del diritto della piena proprietà indivisa.



contro: [REDACTED]

#### 4.3.3. Conformità catastale e costi di regolarizzazione per eventuali difformità

L'immobile è conforme agli atti catastali.

#### 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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

- **Particella 1464 sub.12**

- **dal 07/08/2006 a tutt'oggi** [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000), in forza di Atto di compravendita del 07/08/2006 ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto, trascritto in data 25/08/2006 al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento Reg. Gen. n.22251 Reg. Part. n.15169. Tale atto di compravendita riguarda l'u.i.u. censita con la particella 1464 sub.10, da cui deriva per variazione catastale l'immobile pignorato di cui al sub.12. Si fa notare che l'u.i.u. sub.12 attuale (ovvero il sub.10 e prim'ancora il sub.8) corrisponde agli originari subb.1-2-3 (visure di questi ultimi in all.12).

Si evidenzia che con il rogito del 07/08/2006 l'esecutato [REDACTED] ha acquistato l'immobile di che trattasi dai seguenti soggetti e secondo le quote così indicate nello stesso rogito (vedasi certificazione notarile in atti):

- 1) [REDACTED] per la quota di 18/54 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 2) [REDACTED] per la quota di 18/54 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 3) [REDACTED] per la quota di 3/54 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 4) [REDACTED] per la quota di 5/54 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 5) [REDACTED] per la quota di 5/54 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 6) [REDACTED] per la quota di 5/54 del diritto della piena proprietà indivisa.

- **Particella 1464 sub.13**

- **Dal 10/01/1985 a tutt'oggi** [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000), in forza di Atto di compravendita del 10/01/1985 ai rogiti del Notaio Dario Rizzo, trascritto in data 06/02/1985 al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento Reg. Gen. n.2438 Reg. Part. n.2267. Tale atto di compravendita riguarda le uu.ii.uu. censite con la particella 1464 sub.4 e sub.5, da cui deriva per successive variazioni catastali l'immobile pignorato di cui al sub.13.

Si evidenzia che con il rogito del 07/08/2006 l'esecutato [REDACTED] ha acquistato l'immobile di che trattasi dai seguenti soggetti (precedenti proprietari):

- 3) [REDACTED].



contro: [REDACTED]

## 6.2 Precedenti proprietari:

- **Particella 1464 sub.12**

- **Dall'08/03/1998 al 12/07/2002** le unità immobiliari di cui alla particella 1464 subb.1-2-3 (visure storiche in all.12), da cui deriva per successive variazioni l'immobile pignorato sub.12, sono appartenute in virtù di successione legittima in morte di [REDACTED] 8, giusta dichiarazione di successione n.525/834 dell'08/04/2004 trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 12/04/2005 al Reg. Gen. n.8070 Reg. Part. n.5385 ai seguenti soggetti:

- 1) [REDACTED] per la quota di 3/9 del diritto della piena proprietà;
- 2) [REDACTED] per la quota di 2/9 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 3) [REDACTED] per la quota di 2/9 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 4) [REDACTED] per la quota di 2/9 del diritto della piena proprietà indivisa.

- **Dal 12/07/2002 al 21/07/2006** le unità immobiliari di cui alla particella 1464 subb.1-2-3 sono appartenute in virtù della successione di [REDACTED] di cui sopra e della successione legittima in morte di [REDACTED], giusta dichiarazione di successione n.526/834 dell'08/04/2004 trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 12/04/2005 al Reg. Gen. n.8071 Reg. Part. n.5386 ai seguenti soggetti:

- 1) [REDACTED] per la quota di 27/81 del diritto della pienaproprietà;
- 2) [REDACTED] per la quota di 18/81 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 3) [REDACTED] per la quota di 18/81 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 4) [REDACTED] per la quota di 6/81 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 5) [REDACTED] per la quota di 4/81 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 6) [REDACTED] per la quota di 4/81 del diritto della piena proprietà indivisa;
- 7) [REDACTED] per la quota di 4/81 del diritto della piena proprietà indivisa.

N.B.: alla luce di quanto scritto sopra le quote degli eredi di [REDACTED] riportate nell'atto di compravendita del 07/08/2006, cioè quello con il quale è divenuto proprietario del sub.10 l'esecutato [REDACTED], sono errate.



contro: [REDACTED]

- **Dal 21/07/2006 al 07/08/2006** le unità immobiliari di cui alla particella 1464 subb.1-2-3 sono appartenute in virtù delle summenzionate successioni di [REDACTED], nonché per la successione legittima in morte di [REDACTED], giusta dichiarazione di successione n. 1086/836 del 02/08/2006 trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 25/11/2006 al Reg. Gen. n.31024 Reg. Part. n.21058 ai seguenti soggetti:
- 1) [REDACTED] per la quota di 27/81 del diritto della piena proprietà indivisa;
  - 2) [REDACTED] per la quota di 27/81 del diritto della piena proprietà indivisa;
  - 3) [REDACTED] per la quota di 6/81 del diritto della piena proprietà indivisa;
  - 4) [REDACTED] per la quota di 7/81 del diritto della piena proprietà indivisa;
  - 5) [REDACTED] per la quota di 7/81 del diritto della piena proprietà indivisa;
  - 6) [REDACTED] per la quota di 7/81 del diritto della piena proprietà indivisa.

Si evidenzia (vd. all.13) che nelle note di trascrizione delle dichiarazioni di successione in morte di [REDACTED] sopra richiamate le unità immobiliari d'interesse particella 1464 subb.1-2-3 sono indicate in modo errato e precisamente nella nota relativa alla successione di [REDACTED] le unità immobiliari particella 1464 sub.1, 1464 sub.2 e 1464 sub.3 sono state indicate come particella 146 sub.1, 146 sub.2 e 146 sub.3, mentre nella nota relativa alla successione di [REDACTED] tutti gli immobili sono indicati indifferentemente come particella 146 sub.1, sebbene con consistenze diverse. Inoltre, nella nota di trascrizione della successione di [REDACTED] compare soltanto l'u.i.u. particella 1464 sub.1 e non le altre (1464 sub.2 e sub.3).

#### 7. PRATICHE EDILIZIE: *Non ne risulta alcuna*



### Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso residenziale su tre livelli (piani terra, primo e secondo) facente parte di un vecchio edificio sito nel centro storico di San Giovanni Gemini, tra la Via Berta, la Via Maddalena ed il Corso Umberto I.

Immobile ad uso residenziale distribuito su tre livelli (foto in all.11), e cioè piani terra (dalla Via Maddalena), primo e secondo. Fa parte di un vecchio fabbricato in muratura di mattoni pieni in laterizio il quale versa, in pratica, in condizioni di fatiscenza. I solai sono parte in legno (sensibilmente imbarcati) e parte in ferro. La copertura, ad eccezione di un piccolo terrazzino prospiciente la Via Berta, è a falde inclinate. Gli infissi, anch'essi vecchissimi, sono in legno. L'immobile è costituito all'interno da n°7 vani vuoti oltre ad un servizio igienico, un cucinino (anch'esso vuoto) e le ripide scale. La superficie interna lorda, scale escluse, è di mq.72,5 a piano terra, mq.44 a primo piano e mq.30,5 a secondo piano. L'altezza interna netta è, mediamente, 2,85 metri circa ai piani terra e primo, 2,70 metri al piano secondo. Fanno eccezione alcuni vani e per il dettaglio delle altezze si rimanda, dunque, alle tavole grafiche in all.01. E' pure incluso nella vendita un piccolo vano accessibile dal portone al civico n.2 della Via Berta (vd. all.11 foto 31 e planimetria del sub.14 incui detto vano è evidenziato in rosso).

Identificazione al Catasto dei Fabbricati di San Giovanni Gemini (la documentazione catastale è riportata negli allegati dal n°02 al n°06): foglio 8 particella 1464 sub.12 (già sub.10 e prim'ancora sub.8) e sub.13 (già sub.11 e prim'ancora sub.9), unità collabenti intestate rispettivamente il sub.12 all'esecutato [REDACTED] ed il sub.13 all'esecutato [REDACTED]

Confina a nord con il Corso Umberto I, a est con la Via Berta su cui è posto uno dei due accessi e a sud con la Via Maddalena su cui si apre l'altro accesso (immagini dall'alto in all.12). Confina, altresì, ad ovest con la particella 1463 e sovrasta l'unità immobiliare di cui al sub.14 della particella 1464.

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica e, allo stato, essendo costituito da unità collabenti, non v'è obbligo di legge di dotarsene ai fini del trasferimento di diritti.

#### Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Giovanni Gemini, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto del Dirigente Generale n°942/DRU del 31/07/2003 e ss.mm.ii., l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "A" costituente il nucleo antico residenziale della città (vedasi in all.09 il certificato di destinazione urbanistica n°20/18 del 05/06/2018 rilasciato dal Comune di San Giovanni Gemini).

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a sacco; materiale: pietrame; condizioni: apparentemente sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni in laterizio; condizioni: mediocri.
<i>Architravi:</i>	materiale: profilati in ferro; condizioni: mediocri.
<i>Solai:</i>	tipologia: parte in legno e parte in ferro e laterizi; condizioni: pessime, tranne che al piano terra (solaio rifatto).
<i>Copertura:</i>	tipologia: ad eccezione di un terrazzino, a falde inclinate con struttura lignea; condizioni: pessime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	in legno; condizioni: pessime.
<i>Porte interne:</i>	in legno; condizioni: pessime.
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: muratura a faccia vista; condizioni: mediocri.
<i>Pavimentazione interna:</i>	mista (parte grezza, parte in segato di marmo, parte in cotto di antica fattura e parte in ceramica); condizioni: pessime.
<i>Rivestimento pareti:</i>	piastrelle presenti solo nel servizio igienico e nel cucinino; condizioni: pessime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portoncino in alluminio anodizzato; condizioni: mediocri.

**Accessori: Nessuno.**





contro: [REDACTED]

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è del tipo comparativo diretto, sintetico-monoparametrico, riferito all'unità di consistenza data dal mq di superficie interna lorda. Il confronto con beni simili a quello oggetto della presente valutazione sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, etc.) sia per quanto attiene le caratteristiche estrinseche (ubicazione territoriale, contesto socio-economico, collegamenti, etc.) ha permesso di definire quale più probabile valore di mercato unitario € 250,00/mq. La consistenza utile ai fini della formazione del prezzo è data da quella interna lorda pari complessivamente, scale escluse, a mq.147, oltre al 25% della superficie del terrazzino, cioè mq.8,0 x 0,25= mq.2,0. Pertanto, la superficie totale è di mq.149,00. Ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile su tre livelli posto tra la Via Berta, la Via Maddalena ed il Corso Umberto I è di:

$$€ 250,00/mq \times 149 \text{ mq} = € 37.250,00.$$

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari presenti in zona; indagine di mercato all'uopo condotta.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Immobile sito a San Giovanni Gemini (AG) in Via Berta n.4, P.T-1-2.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	149,00 mq	€ 250,00/mq	€ 37.250,00
- Valore corpo:			€ 37.250,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 37.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 37.250,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile residenziale	149,00	€ 37.250,00	€ 37.250,00

### 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:

- € 5.587,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (vd. paragrafo 4.3.2):

- € 2.850,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova,  
al netto delle riduzioni sopra indicate

€ 28.812,50

Raffadali, li 03/09/2019

(seguono n°14 allegati con distinta)

G.E.: Dott.ssa Rossana Musumeci  
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa



contro:



contro: [REDACTED]

---

## **ALLEGATO 01**

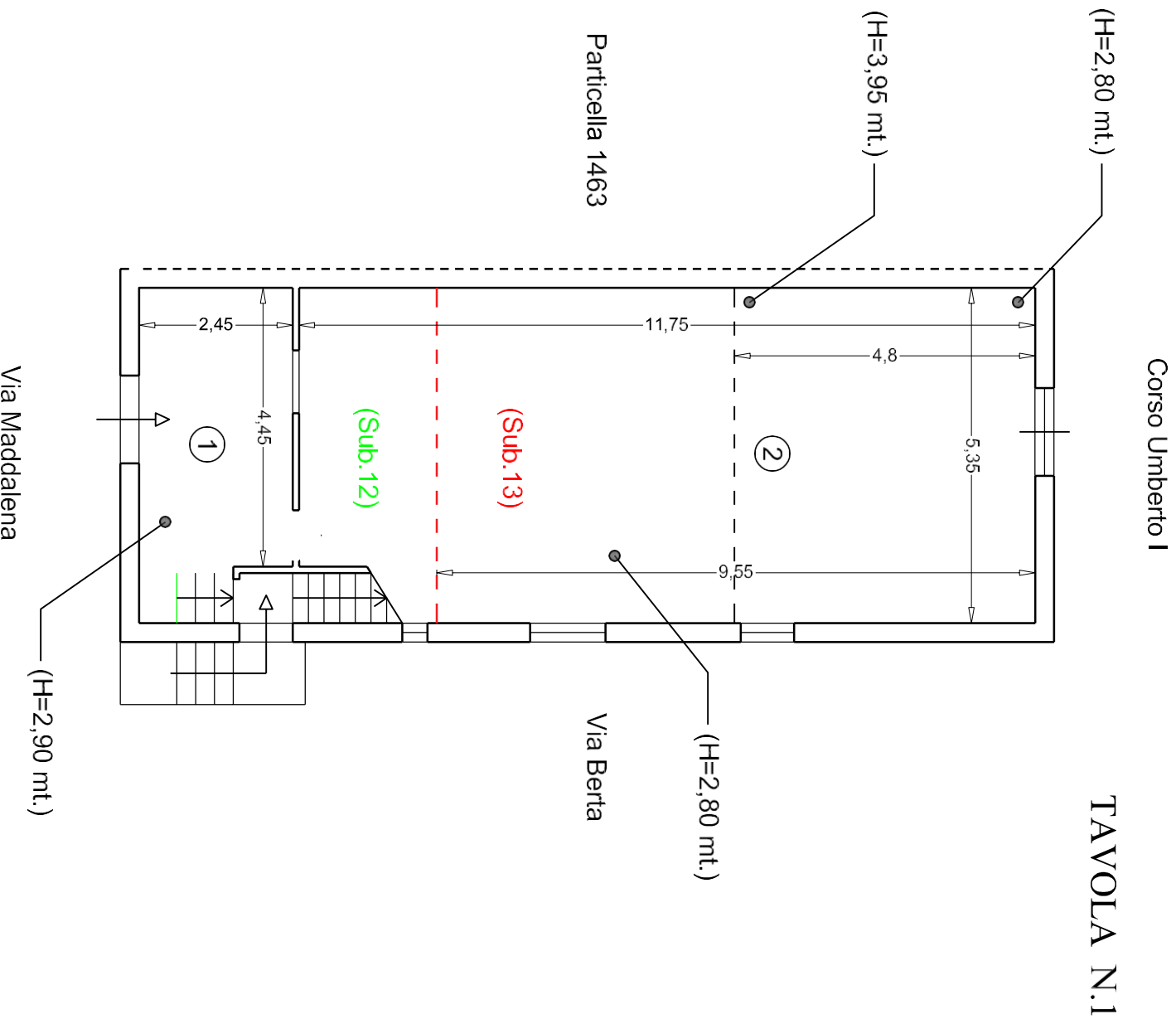
Planimetrie dello stato di fatto (n°4 tavole).

---

G.E.: Dott.ssa Rossana Musumeci  
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

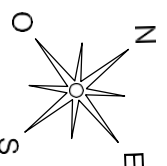


LOTTO N°02 - Pianta del piano terra dell'immobile sito tra Via Berta, Via Maddalena e Corso Umberto I, censito al Catasto Fabbricati di San Giovanni Gemini al foglio 8 particella 1464 sub.12 e sub.13 uniti di fatto.

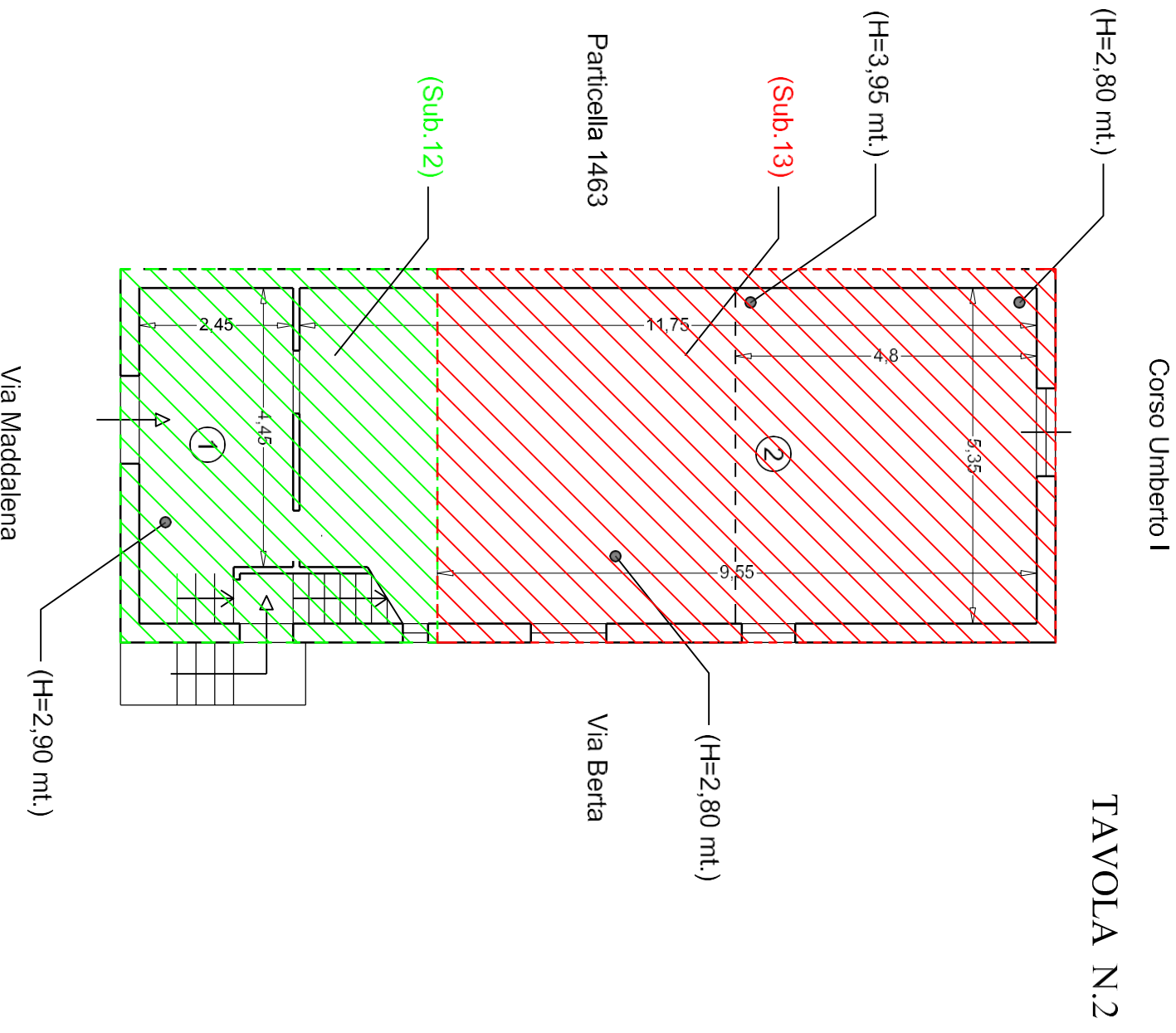


SUPERFICIE INTERNA LORDA (scala esclusa) = 72,5 mq.

Scala 1:100

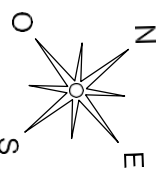


LOTTO N°02 - Pianta del piano terra dell'immobile sito tra Via Berta, Via Maddalena e Corso Umberto I, censito al Catasto Fabbricati di San Giovanni Gemini al foglio 8 particella 1464 sub.12 e sub.13 uniti di fatto.  
Indicazione dei subaltermi.



SUPERFICIE INTERNA LORDA (scala esclusa) = 72,5 mq.

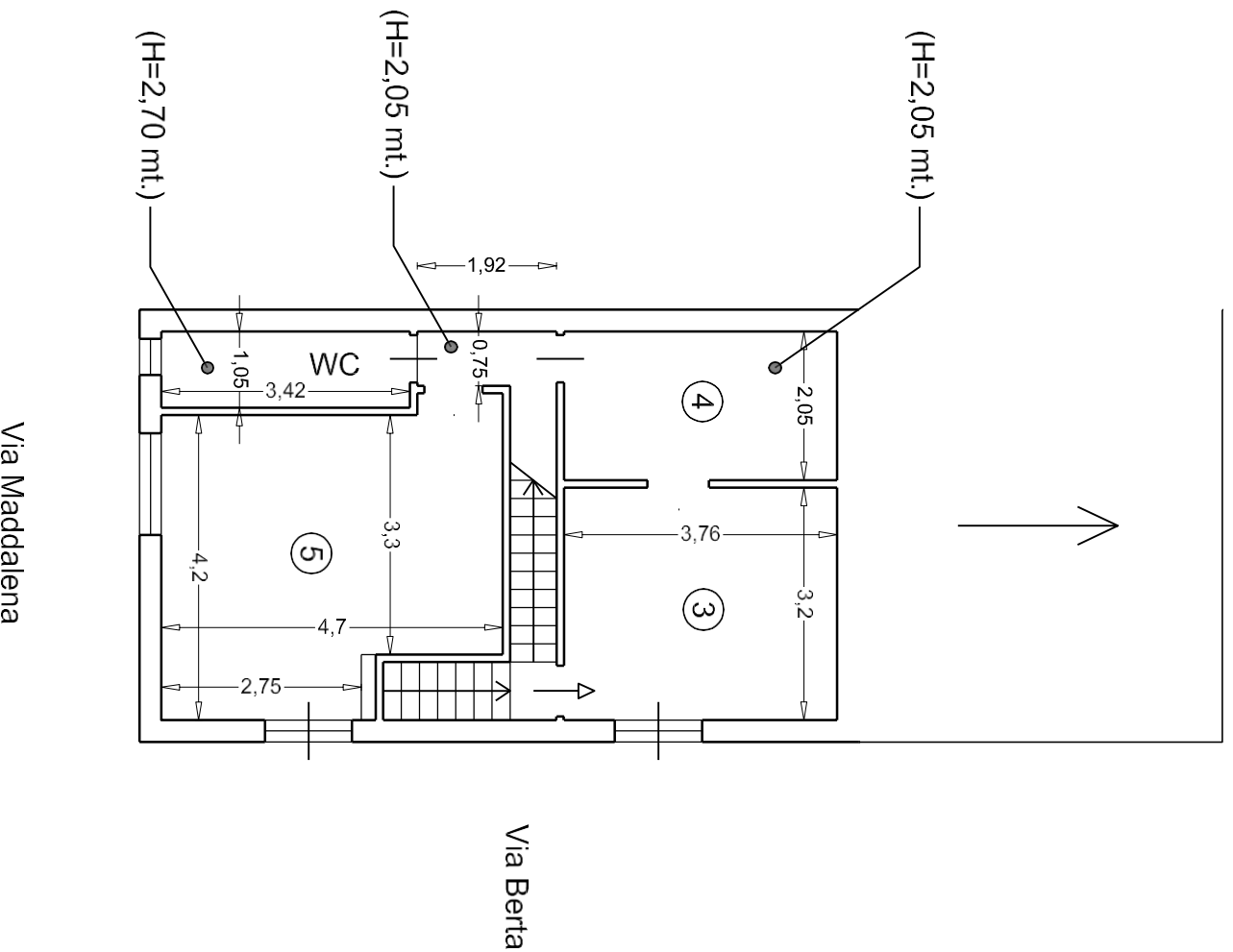
Scala 1:100



LOTTO N°02 - Pianta del piano primo dell'immobile sito tra Via Berta,  
Via Maddalena e Corso Umberto I, censito al Catasto Fabbricati di San  
Giovanni Gemini al foglio 8 particella 1464 sub. 12.

(H=2,85 mt.)

TAVOLA N.3

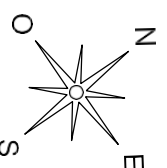


SUPERFICIE INTERNA LORDA (scala esclusa) = 44,0 mq.

Via Maddalena

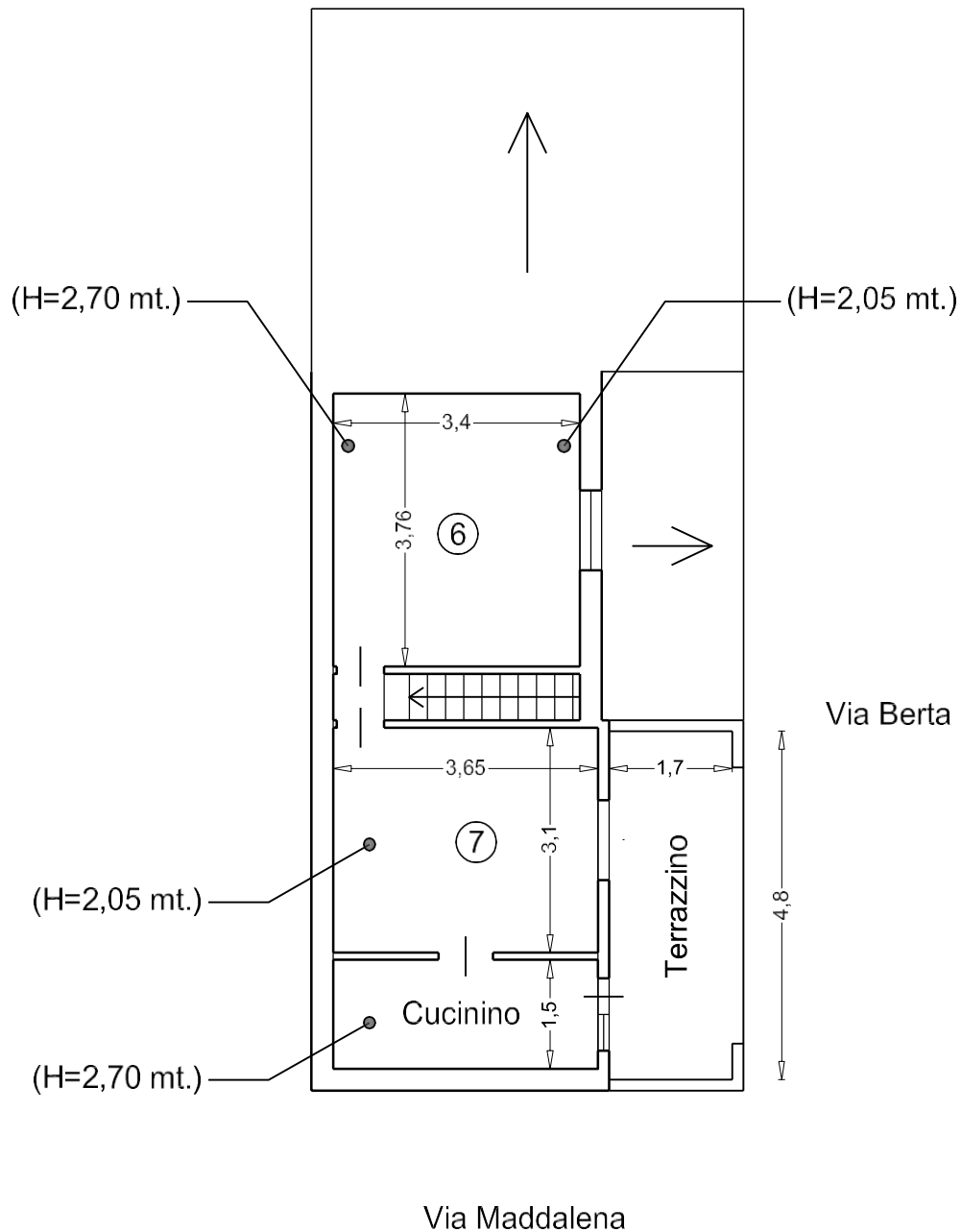
Via Berta

Scala 1:100



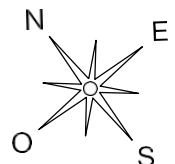
LOTTO N°02 - Pianta del piano secondo dell'immobile sito tra Via Berta,  
Via Maddalena e Corso Umberto I, censito al Catasto Fabbricati di San  
Giovanni Gemini al foglio 8 particella 1464 sub.12.

TAVOLA N.4



SUPERFICIE INTERNA LORDA (scala esclusa) = 30,5 mq.  
SUPERFICIE UTILE TERRAZZINO = 8,0 mq.

Scala 1:100



Esecuzione Forzata N.000088/17 – Lotto N°02  
promossa da: doBank S.p.A.

contro

Esecuzione Forzata N.000088/17 – Lotto N°02  
promossa da: doBank S.p.A.

contro

### **ALLEGATO 03**

Planimetrie catastali delle uu.ii.uu. censite al Catasto Fabbricati  
di San Giovanni Gemini al foglio 8 particella 1464 sub.10 e sub.8.





---

G.E.: Dott.ssa Rossana Musumeci  
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Agrigento**

Dichiarazione protocollo n. AG0106966 del 19/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giovanni Gemini

Via Berta

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 1464  
Subalterno: 10

Compilata da:  
Lo Sardo Antonino

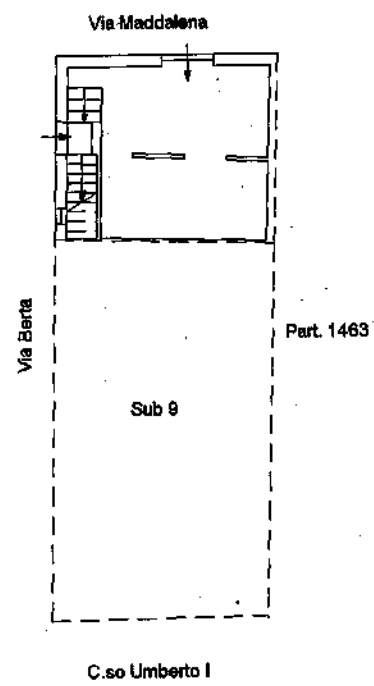
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Agrigento

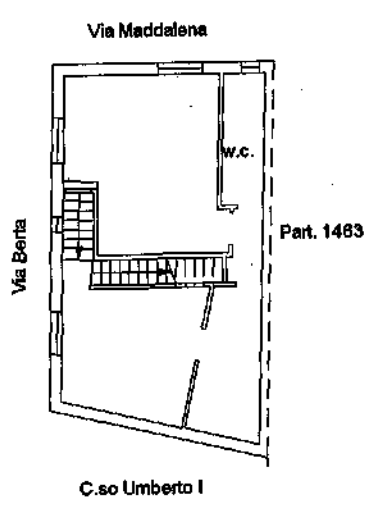
N. 2060

Scheda n. 1      Scala 1:200

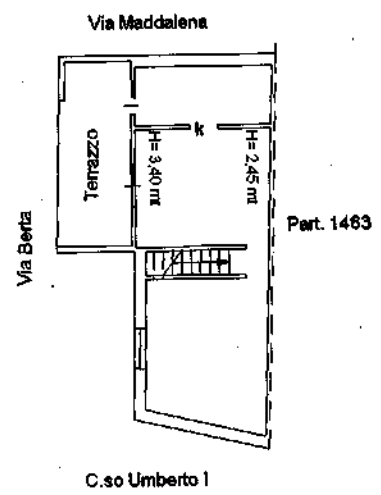
PIANTA PIANO TERRA  
H= 2,90 mt



PIANTA PIANO PRIMO  
H= 2,90 mt



PIANTA PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/06/2018 - Comune di SAN GIOVANNI GEMINI(H914) - < Foglio: 8 Particella: 1464 - Subalterno 10 >

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Agrigento**

Dichiarazione protocollo n. AG0268886 del 22/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giovanni Gemini

Via Berta

oiv. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 1464  
Subalterno: 8

Compilata da:  
Lo Sardo Antonino

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Agrigento

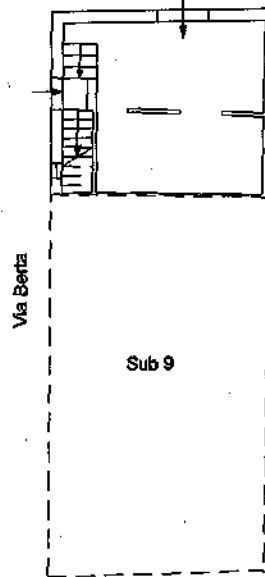
N. 2060

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA  
H= 2,90 mt

Via Maddalena



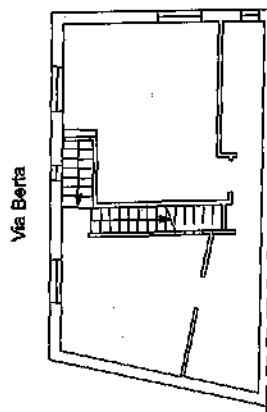
Part. 1463

Sub 9

C.so Umberto I

PIANTA PIANO PRIMO  
H= 2,90 mt

Via Maddalena

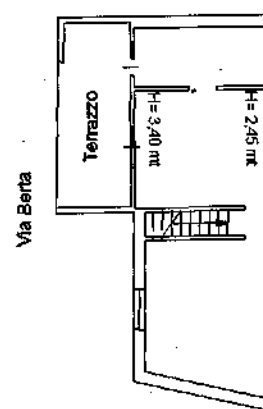


Part. 1463

C.so Umberto I

PIANTA PIANO SECONDO

Via Maddalena



Part. 1463

C.so Umberto I



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/06/2018 - Comune di SAN GIOVANNI GEMINI(H914) - < Foglio: 8 Particella: 1464 - Subalterno 8 >

contro:

---

Esecuzione Forzata N.000088/17 – Lotto N°02  
promossa da: doBank S.p.A.

contro:

---

## **ALLEGATO 05**

Planimetrie catastali delle uu.ii.uu. censite al Catasto Fabbricati  
di San Giovanni Gemini al foglio 8 particella 1464 sub.11 e sub.9.



---

G.E.: Dott.ssa Rossana Musumeci  
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa

Agenda del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Agrigento

Dichiarazione protocollo n. AG0157648 del 30/04/2009

Planimetria di v.t.u. in Comune di San Giovanni Gemini  
Via Berta

clv. 3

Identificativi Catastali:  
Sezione: 8  
Foglio: 8  
Particella: 1464  
Subalterno: 11

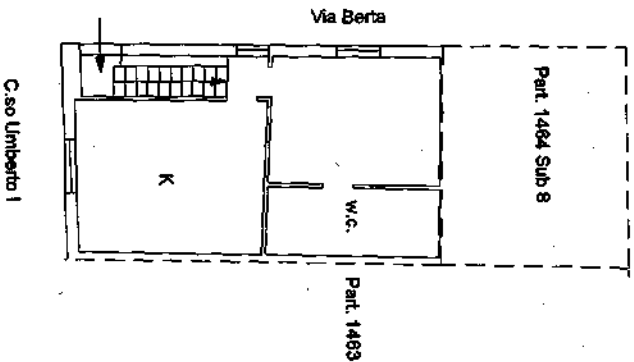
Compilata da:  
Barbasso Salvatore  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Agrigento

N. 2101

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO  
H=2,90 mt

Via U. Maddalena

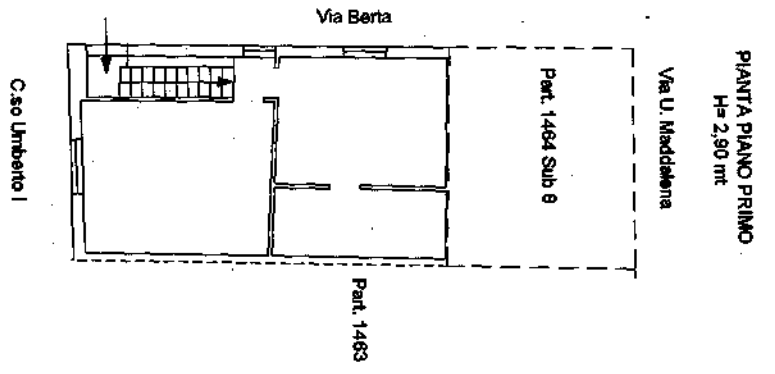


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/06/2018 - Comune di SAN GIOVANNI GEMINI(H914) - < Foglio: 8 Particella: 1464 - Subalterno 11 >

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Agrigento**

Scheda n. 1      Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. AG0268979 del 22/12/2004		CIV. 3
Planimetria di u.l.u. in Comune di San Giovanni Gemini		
Via Berta		
Identificativi Catastali:	Compilata da: Lo Sardo Antonino	
Sezione: 8	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 8	Prov. Agrigento	
Particella: 1464	N. 2060	
Subalterno: 9		



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/06/2018 - Comune di SAN GIOVANNI GEMINI(H914) - < Foglio: 8 Particella: 1464 - Subalterno 9 >

contro: [REDACTED]

---

## **ALLEGATO 06**

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni della particella censita  
al Catasto Fabbricati di San Giovanni Gemini al foglio 8 particella 1464.

---

G.E.: Dott.ssa Rossana Musumeci  
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa



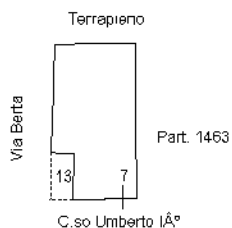


**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Agrigento**

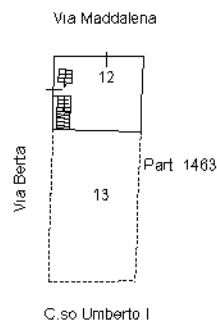
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: <b>Lo Sardo Antonino</b>	
Iscritto all'albo: <b>Geometri</b>	
Prov. Agrigento	N. 02060

<b>Comune di San Giovanni Gemini</b>	Protocollo n. AG0084549 del 30/05/2013
<b>Sezione: Foglio: 8 Particella: 1464</b>	<b>Tipo Mappale n. del</b>
<b>Dimostrazione grafica dei subalterni</b> <span style="float: right;">Scala 1 : 500</span>	

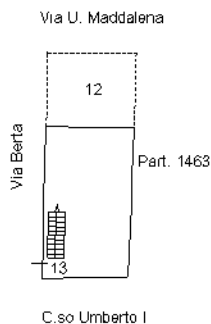
**PIANO TERRA**



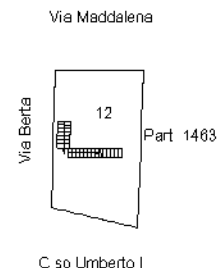
**PIANO TERRA**



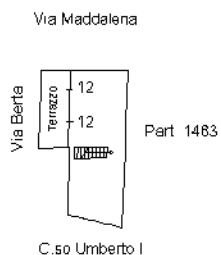
**PIANO PRIMO**



**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



Ultima planimetria in atti

contro: [REDACTED]

---

## **ALLEGATO 11**

N°31 immagini fotografiche  
e planimetria catastale dell' u.i.u. censita al Catasto Fabbricati  
di San Giovanni Gemini al foglio 8 particella 1464 sub.14.

---

G.E.: Dott.ssa Rossana Musumeci  
Perito: Ing. Vincenzo Ragusa





Foto 01 - Vista da Corso Umberto



Foto 02 - Vista dall'incrocio tra Via Maddalena e Via





Foto 03 - Vano n.1 (vd. planimetrie allegate).



Foto 04 - Altro scorcio del vano n.1.





Foto 05 - Ingresso al vano n.2.



Foto 06 - Soffitto ligneo della zona di cui sopra.





Foto 07 - Vista d'insieme del vano n.2 (foto scattata dando le spalle al C.so Umberto)



Foto 08 - Scorcio della parete est del vano





Foto 09 - Altro scorcio della parete est del vano n.2.



Foto 10 - Scorcio della parete ovest del vano





Foto 11 - Altro scorcio della parete ovest del vano n.2.



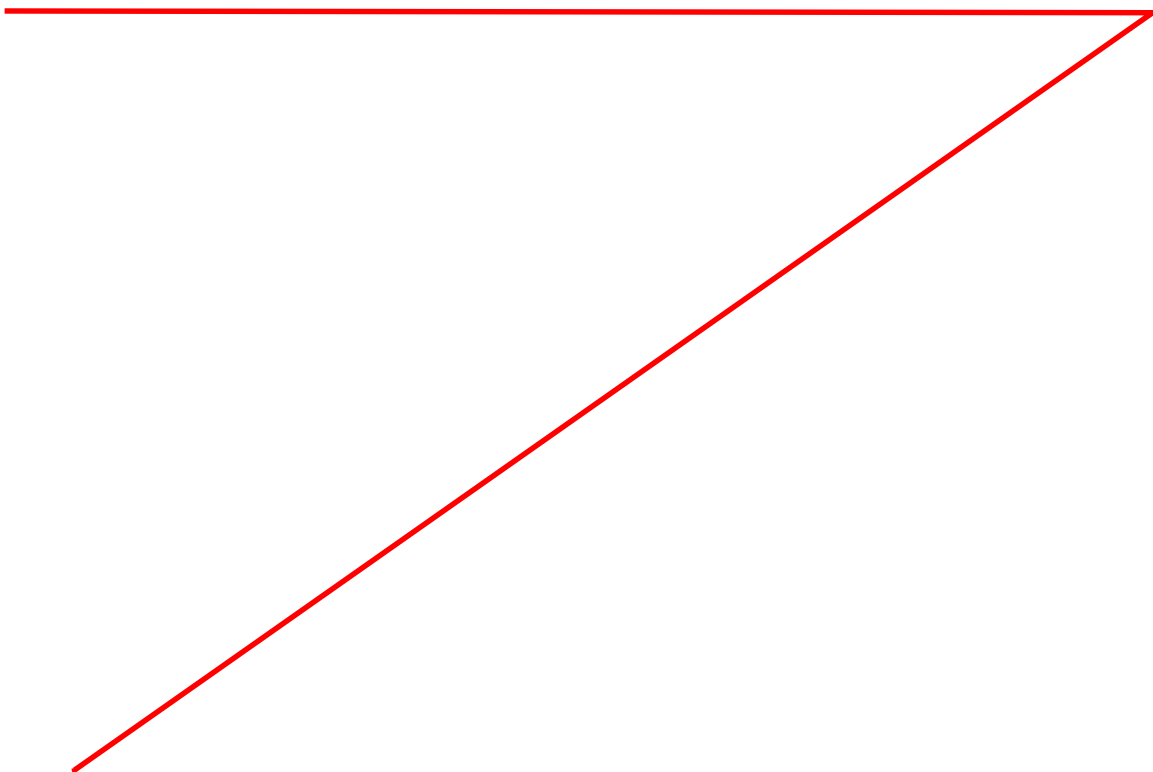
Foto 12 - Soffitto ligneo soprastante parte del vano







Foto 13 - Falda a struttura lignea soprastante la  
porzione del vano n.2 prospiciente C.so Umberto



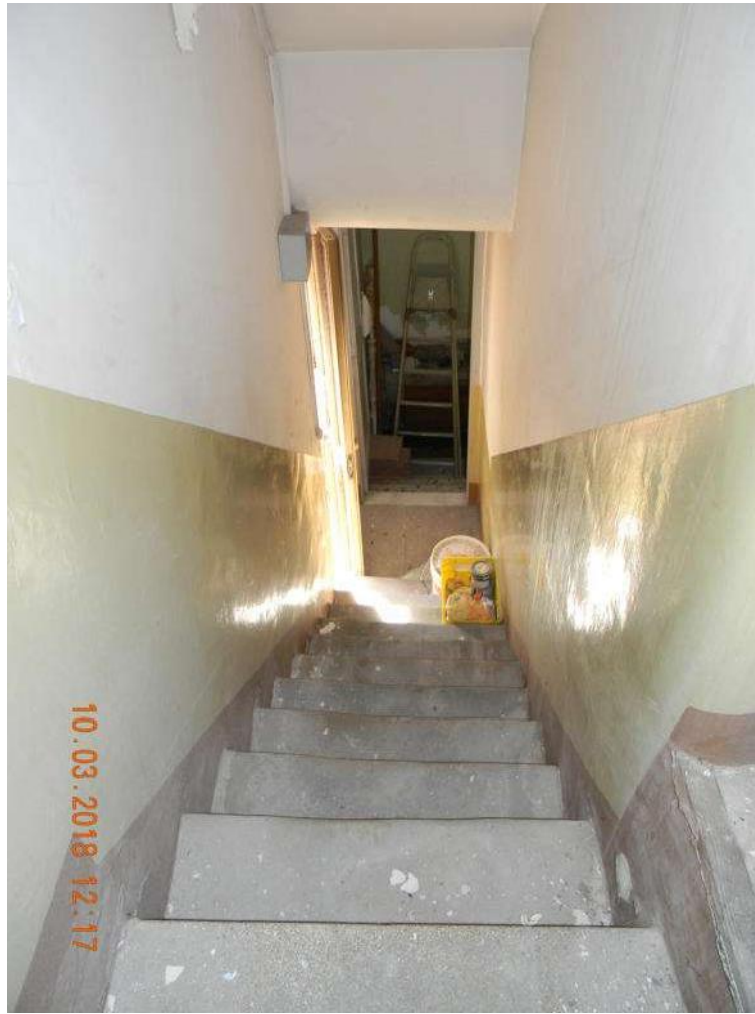


Foto 14 - Scala di accesso al 1° piano.



Foto 15 - Vano





Foto 16 - Soffitto del vano n.3.



Foto 17 - Vano





10.03.2018 12:15

Foto 18 - Sottoscala.



10.03.2018 12:14

Foto 19 - Servizio

Firmato Da: RAG. US. VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1272663bba1324932e404b9b57134fb2





Foto 20 - Vano



Foto 21 - Altro scorcio del vano n.5.





Foto 22 - Scala di accesso al 2° piano.



Foto 23 - Altra vista della scala di accesso al 2° piano.

Firmato Da: Vincenzo Emesso Dat: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12726663bbba1324932e404b9b57134fb2





Foto 24 - Vano



Foto 25 - Vano





Foto 26 - Soffitto del vano n.7.



Foto 27 - Cucinino.







Foto 28 - Altro scorcio del cucinino.



Foto 29 - Terrazzino.





Foto 30 - Altro scorcio del



Foto 31 - Portone di ingresso al civ. n.2 della Via Berta. Essendo stata demolita la scala di accesso al piano soprastante a partire da tale ingresso, ad oggi tale apertura conduce soltanto ad un piccolo vano, pure incluso nella vendita, segnato in rosso nella planimetria catastale che segue, relativa al sub.14 della particella 1464 non oggetto, invece, della

