

---

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

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.**  
contro  
**OMISSIS**

**LOTTO N. 9**  
**CESPITE N. 5b - FAVARA CONTRADA SAN BENEDETTO snc SUB. 43**

N. Gen. Rep. **000222/17**

Giudice Dr. **Dott.ssa Beatrice Ragusa**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. ALFONSO CAVALERI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1943*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 224*  
*C.F. CVLLNS68H18Z1120- P.Iva 01992650844*

*con studio in Aragona (Agrigento) Via Salvatore La Rosa n. 314*  
*telefono: 0922699712*  
*cellulare: 3683715504*  
*fax: 09221836203*  
*email: acavaleristudio@gmail.com*



**Beni in Favara (Agrigento) contrada San Benedetto snc  
Lotto 009**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di costruzione sito in Favara (Agrigento) contrada San Benedetto snc.

Composto da Piano Terzo unità in corso di costruzione posto al piano Terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **136,37**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **AA** nata ad xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio 11 mappale 283 subalterno 43, categoria F/3, superficie catastale 0,00, composto da vani 0,00, posto al piano 3°, - rendita: € 0,00, - registrata all'UTE con la scheda assente in quanto in corso di costruzione.

Note: Si precisa che la scheda catastale del lotto "9" risulta inesistente in quanto l'immobile risulta censito allo stato grezzo.

**A.1. Corte condominiale in proporzione:** terreni: intestata a Assente foglio 11 mappale 283 subalterno 60, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 207, - reddito agrario: 0.00, - reddito domenicale: 0.00.  
Coerenze: Corte comune a tutti i subalterni

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), scuola elementare (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), scuola media superiore (insufficiente), spazi verdi (sufficiente), verde attrezzato (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Collegamenti pubblici (km): autobus (8), ferrovia (8), superstrada (3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: 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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Esecuzione forzata immobiliare a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa contro xxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxxxx xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **AA** nata ad xxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx nato a xxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro la società OMISSIS a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/10/2017 ai nn. rep. 2587 trascritto a Agrigento in data 17/10/2017 ai nn. 15998/13509

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:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

1^ rata GEN/MAR20 (A/3° P/E - 2020) € 119,00

Saldi prec. (A/3° P/E - 2020) € 3.677,03

Saldi prec. (A/3° P/E - GESTIONI VARIE 2016) € 207,35

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.003,68

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: *Avviso di pagamento quote condominiali del 15/01/2020, rilasciato dall'Amministratore del condominio Dott. Salvatore Cultrera della ditta Scic Energy S.r.l.*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

AA nata ad xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, coniugata in regime di separazione dei beni proprietario dal xx/xx/xxxx ad oggi in forza di DICHIARAZIONE DI COMANDO a firma di Not. xxxxxxxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx ai nn. rep. 135.021, racc. 37.728 registrato a Agrigento in data 13/02/2015 ai nn. 647 serie 1T.

**6.2 Precedenti proprietari:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario dal xx/xx/xxxx al xx/xx/xxxx in forza di atto di compravendita a firma di Not. Calogero Baldacchino in data 30/03/1976 ai nn. rep. 54942 trascritto a Agrigento in data 03/04/1976 ai nn. 5907/5372, trattasi di acquisto di appezzamento di terreno da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx.

xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx proprietario dal xx/xx/xxxx al xx/xx/xxxx in forza di atto di compravendita a firma di Not. Antonino Pusateri in data xx/xx/xxxx trascritto a Agrigento in data 16/12/2004 ai nn. 32243/24600

xxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario dal xxxxxx al xxxxxx in forza di atto di compravendita a firma di Not. Antonino Pusateri in data 14/01/2015 ai nn. rep. 135.020, racc. 37.727 registrato a Agrigento in data 13/02/2015 ai nn. 646 serie 1T trascritto a Agrigento in data 16/02/2015 ai nn. 2275/1660.

Il sig. xxxxxxxxxxxx si è riservato di nominare per sé o per persona da nominare nei termini di legge

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. Licenzia edilizia n. 105 del 17/07/1974** per la costruzione di Fabbricato ad uso commerciale. Licenzia Edilizia rilasciata in data 17/07/1974 - n. prot. 105.

**P.E. Concessione edilizia n. 77.** Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/2004.

**P.E. Concessione per la esecuzione** di Frazionamento di un fabbricato intestata a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx. Concessione Edilizia presentata in data 19/02/2014 - n. prot. 8355 rilasciata in data 08/08/2014 - n. prot. 120/2014.





Descrizione **unità in corso di costruzione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di costruzione sito in Favara (Agrigento) contrada San Benedetto snc.

Composto da Piano Terzo unità in corso di costruzione posto al piano Terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **136,37**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **A A** nata ad xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio 11 mappale 283 subalterno 43, categoria F/3, superficie catastale 0,00, composto da vani 0,00, posto al piano 3°, - rendita: € 0,00, - registrata all'UTE con la scheda assente in quanto in corso di costruzione.

Note: Si precisa che la scheda catastale del lotto "9" risulta inesistente in quanto l'immobile risulta censito allo stato grezzo.

L'edificio è stato costruito nel 1974, ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore adottato: l'immobile è identificato nella zona Zona «D1»: insediamenti produttivi esistenti e di completamento

Norme tecniche ed indici: **Art. 28 - Zona «D1»: insediamenti produttivi esistenti e di completamento**

Comprende le parti del territorio comunale già occupate da insediamenti produttivi esistenti (ASI) e in corso di realizzazione.

Per tale Zto il PRG recepisce ed incorpora, tanto per gli aspetti topografici che per la normativa, il vigente Piano ASI approvato dall'amministrazione Regionale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano unico allo stato grezzo	Sup. reale lorda	119,02	0,60	71,41
scala condominiale ed ascensore	Sup. reale lorda	17,35	0,15	2,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>136,37</b>		<b>74,01</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

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

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: inesistente.

*Fognatura:* tipologia: inesistente.

*Idrico:* tipologia: inesistente.

**Accessori:**



- A.1. Corte condominiale** terreni: intestata a Assente foglio 11 mappale 283 subalterno 60,  
**in proporzione:** qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 207, - reddito agrario: 0.00, - reddito domenicale: 0.00.  
Coerenze: Corte comune a tutti i subalterni  
identificato al n. Sub. 60, è posto al piano Terra, è composto da corte comune.  
Sviluppa una superficie complessiva di 207,00  
Destinazione urbanistica: Zona «D1»

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Comparazione diretta.

Si precisa che l'unità immobiliare è allo stato grezzo, per cui la valutazione verrà considerata al 60% del prezzo di mercato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Agrigento, Osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dell'ultimo semestre dall'Agenzia delle Entrate, e compravendite praticate nella stessa zona ed Agenzie Immobiliari..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. unità in corso di costruzione

*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
Vano unico allo stato grezzo	71,41	€ 800,00	€ 57.129,60
scala condominiale ed ascensore	2,60	€ 800,00	€ 2.082,00
	<b>74,01</b>		<b>€ 59.211,60</b>

- Valore corpo:	<b>€ 59.211,60</b>
- Valore accessori:	<b>€ 500,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 59.711,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 59.711,60</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>unità in corso di</b>			
<b>A</b>	<b>costruzione con annesso</b>			
	<b>corte condominiale in</b>	136,37	€ 59.711,60	<b>€ 59.711,60</b>
	<b>proporzione.</b>			

### 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 8.956,74**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

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

**€ 50.754,86**

Relazione lotto 009 creata in data 16/01/2020  
Codice documento: E002-17-000222-009

il perito  
Geom. ALFONSO CAVALERI



---

Giudice Dr. Dott.ssa Beatrice Ragusa  
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

