

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

*LOTTO 2*

N. Gen. Rep. 000149/10

**Giudice Dr. Antonella Palamara**

**ELABORATO PERITALE**

Lotto n.1

*Tecnico incaricato: Geom. Gianpietro Termini*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 2319*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*

*con studio in Casteltermini (Agrigento) via De Gasperi, s.n.c.*

*telefono:*

*cellulare: 3475714739*

*fax:*

*email: gianpietrotermini@libero.it*

**Beni in Favara (Agrigento) via Sant'Angelo  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno edificabile sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo.  
Superficie complessiva di circa mq 830.  
Identificato al catasto terreni: intestata a \_\_\_\_\_ e  
foglio 40 mappale 93 qualità FICODINDIA,  
classe 3, superficie catastale 830, - reddito agrario: € 0,56, - reddito domenicale: € 1,50.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), scuola elementare (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Linea ADSL  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Favara, Valle dei Templi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da \_\_\_\_\_ e  
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: *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:**

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.**, contro \_\_\_\_\_, a firma di Serit Sicilia s.p.a. in data 30/05/2007 ai nn. 38873/2007 iscritto a Agrigento in data 13/09/2007 ai nn. 24758/6249  
importo ipoteca: € 196.631,48  
importo capitale: € 98.315,74

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Ipotecche a favore di Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.p.a. contro \_\_\_\_\_ a firma di Tribunale di Agrigento in data 16/09/2010 ai nn. 1658/2010 trascritto a Agrigento in data 06/10/2010 ai nn. 22823/17377

**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:**

Giudice Dr. Antonella Palamara  
Perito: Geom. Gianpietro Termini

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:

proprietario dal 14/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio  
in data 14/03/2005 ai nn. 34150/13160 trascritto a Agrigento in data  
13/04/2005 ai nn. 5452/8156

### 6.2 Precedenti proprietari:

Dal  
proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2005 in forza di  
denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Roma in data  
04/07/1991 ai nn. 49/13679  
Riferito limitatamente a: solo per una quota

il  
proprietario da data antecedente il  
ventennio al 14/03/2005 in forza di atto di cessione a firma di  
in  
data 11/07/1991 ai nn. 22668 trascritto a Roma in data 29/07/1991 ai nn. 14032/12498  
Riferito limitatamente a: per la quota di 1/18

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione terreno edificabile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno edificabile sito in Favara (Agrigento) frazione  
San Francesco via Sant'Angelo.

Superficie complessiva di circa mq 830.

Identificato al catasto terreni: intestata a

foglio 40 mappale 93 qualità FICODINDIA, classe 3, superficie  
catastale 830, - reddito agrario: € 0,56, - reddito dominicale: € 1,50.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in forte declivio

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n.973 del 18.07.1987 l'immobile è  
identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: Per quanto riguarda si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione  
Urbanistica rilasciato dal Comune di Favara

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	830,00	1,00	830,00
	Sup. reale lorda	830,00		830,00

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

In considerazione dell'assenza di rendite provenienti da attività e, quindi, vista l'impossibilità di adottare la stima a capitalizzazione del reddito medio netto annuo, per il lotto in considerazione, si è adottata solo la stima sintetica comparativa per valori tipici sfruttando le fonti sotto elencate. Dall'analisi di mercato si è ottenuto un valore che oscilla tra i 117,00 e i 272,00 euro/mq, il valore medio è di 194,50 euro/mq. Si sono applicati, poi, dei coefficienti correttivi in base alle caratteristiche del bene. In particolare, poiché il lotto in considerazione è in forte pendenza e, quindi, risulta difficoltoso e oneroso sfruttare l'edificabilità del terreno, si è scelto un valore vicino al prezzo di mercato più basso, tenendo in considerazione che la zona B1 è caratterizzata da condizioni di degrado del patrimonio edilizio. Pertanto il valore finale adottato è di 135,00 euro/mq.

## 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 e Agrigento, Tecnici locali.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreno edificabile

*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
Terreno edificabile	830,00	€ 135,00	€ 112.050,00
- Valore corpo:			€ 112.050,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 112.050,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 56.025,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	830	€ 112.050,00	€ 56.025,00

## 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:

€ 8.403,75

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 5.602,50

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

€ 18,75

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

Giudizio di comoda divisibilità: Divisibile

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 42.000,00

il perito  
Geom. Gianpietro Termini

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

N. Gen. Rep. 000149/10

**Giudice Dr. Antonella Palamara**

**ELABORATO PERITALE**

Lotto n.2

*Tecnico incaricato: Geom. Gianpietro Termini*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 2319*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*

*con studio in Casteltermeni (Agrigento) via De Gasperi, s.n.c.*

*telefono:*

*cellulare: 3475714739*

*fax:*

*email: gianpietrotermini@libero.it*

**Beni in Favara (Agrigento) via Sant'Angelo**  
**Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno edificabile sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo.  
Superficie complessiva di circa mq 200.  
Identificato al catasto terreni: intestata a \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ foglio 40 mappale 94 qualità FICODINDIA,  
classe 3, superficie catastale 200, - reddito agrario: € 0,13, - reddito domenicale: € 0,36.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), scuola elementare (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Linea ADSL
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Favara, Valle dei Templi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato

**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:*  
Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.**, a firma di Serit Sicilia s.p.a. in data 30/05/2007 ai nn. 38873/2007 iscritto a Agrigento in data 13/09/2007 ai nn. 24758/6249  
importo ipoteca: € 196.631,48  
importo capitale: € 98.315,74
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da Ipoteche a favore di Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.p.a. contro \_\_\_\_\_ a firma di Tribunale di Agrigento in data 16/09/2010 ai nn. 1658/2010 trascritto a Agrigento in data 06/10/2010 ai nn. 22823/17377
- 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:**

Giudice Dr. Antonella Palamara  
Perito: Geom. Gianpietro Termini

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:

proprietario dal 29/04/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [redacted] ai nn. 34368/13232 trascritto a Agrigento in data 25/05/2005 ai nn. 12010/8266

### 6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]  
06.12.1949 proprietario da data antecedente il ventennio al 29/04/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Lentini in data 18/01/1983 ai nn. 16822/7975 trascritto a Agrigento in data 22/01/1983 ai nn. 1488/1334

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione terreno edificabile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno edificabile sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo.

Superficie complessiva di circa mq 200.

Identificato al catasto terreni: intestata a

nato a Favara il 20.06.1979 foglio 40 mappale 94 qualità FICODINDIA, classe 3, superficie catastale 200, - reddito agrario: € 0,13, - reddito domenicale: € 0,36.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in declivio

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n.973 del 18.07.1987 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: Per quanto riguarda si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favara

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
	Sup. reale lorda	200,00		200,00

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

In considerazione dell'assenza di rendite provenienti da attività e, quindi, vista l'impossibilità di adottare la stima a capitalizzazione del reddito medio netto annuo, per il lotto in considerazione, si è adottata solo la stima sintetica comparativa per valori tipici sfruttando le fonti sotto elencate. Dall'analisi di mercato si è ottenuto un valore che oscilla tra i 117,00 e i 272,00 euro/mq, il valore medio è di 194,50 euro/mq. Si sono applicati, poi, dei coefficienti correttivi in base alle caratteristiche del bene. In particolare, poiché il lotto in considerazione è in forte pendenza e, quindi, risulta difficoltoso e oneroso sfruttare l'edificabilità del terreno, si è scelto un valore vicino al prezzo di mercato più basso, tenendo in considerazione che la zona BI è caratterizzata da condizioni di degrado del patrimonio edilizio. Pertanto il valore finale adottato è di 135,00 euro/mq.

## 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 e Agrigento, Tecnici locali.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno edificabile	200,00	€ 135,00	€ 27.000,00
- Valore corpo:			€ 27.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 27.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 13.500,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	200	€ 27.000,00	€ 13.500,00

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

€ 2.025,00

Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 1.080,00

- Incremento monetario: Arrotondamento

€ 105,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: Indivisibile

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 10.500,00

il perito  
Geom. Gianpietro Termini

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

lotto 3

N. Gen. Rep. 000149/10

**Giudice Dr. Antonella Palamara**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. giacomò licata*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1066*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. LCTGCM73R03G273Z*

*con studio in Casteltermini (Agrigento) via g. la pira, 26*  
*telefono: 0922917773*  
*cellulare: 3383778976*  
*fax: 0922917773*  
*email: arch.giacomolicata@libero.it*

**Beni in Favara (Agrigento) via Sant'Angelo  
Lotto 003**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di bar sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo, 159.  
Composto da un'ampia sala adibita a bar; un laboratorio di circa 45 mq direttamente collegato ad un piccolo deposito e il bagno per il personale; una piccola sala giochi accessibile dal bar; servizi. posto al piano Terra dalla via Sant'Angelo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a  
foglio 40 mappale 649 subalterno 2, categoria C/1, classe 4, composto da vani 109 mq, posto al piano Terra, - rendita: 3.129,94.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), scuola elementare (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Linea ADSL  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Favara, Valle dei Templi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da \_\_\_\_\_ 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: *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:**

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.**, contro \_\_\_\_\_, a firma di \_\_\_\_\_

Serit Sicilia s.p.a. in data 30/05/2007 ai nn. 38873/2007 iscritto a Agrigento in data 13/09/2007 ai nn. 24758/6249

importo ipoteca: € 196.631,48

importo capitale: € 98.315,74

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 11/09/2003 a favore di **BANCA POPOLARE DI SANT'ANGELO S.C.P.A. CON SEDE IN LICATA**, contro \_\_\_\_\_, a firma di \_\_\_\_\_

in data 11/09/2003 ai nn. 31301 iscritto a Ufficio del Registro di Agrigento in data 11/09/2003 ai nn. 17993/1563

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Ipotecche a favore di Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.p.a. contro [REDACTED] firma di Tribunale di Agrigento in data 16/09/2010 ai nn. 1658/2010 trascritto a Agrigento in data 06/10/2010 ai nn. 22823/17377

- 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 insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 21/02/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] in data 21/02/2003 ai nn. 35682 trascritto a Agrigento in data 11/03/2003 ai nn. 5659/5046

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 21/02/2003 in forza di decreto di trasferimento con atto trascritto a Ufficio del Registro di Roma in data 23/07/1992 ai nn. 14229/12131

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Comune di Favara - Concessione per la esecuzione di opere n.29/2003 e successive varianti** per lavori di per la costruzione di un fabbricato da realizzare su un lotto di terreno libero sito in via Sant'Angelo, ricadente in zona omogenea B2 del P.R.G. del comune di Favara [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 24/02/2003- n. prof. 9815 rilasciata [REDACTED] 18/2003

**Descrizione bar di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di bar sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo, 159.

Composto da un'ampia sala adibita a bar; un laboratorio di circa 45 mq direttamente collegato ad un piccolo deposito e il bagno per il personale; una piccola sala giochi accessibile dal bar; servizi. posto al piano Terra dalla via Sant'Angelo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 40 mappale 649 subalterno 2, categoria C/1, classe 4, composto da vani 109 mq, posto al piano Terra, - rendita: 3.129,94.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 159 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,60 ml.  
ex 649

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n.973 del 18.07.1987 l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: Per quanto riguarda si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favara.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sala bar	Sup. reale netta	88,00	1,00	88,00
Laboratorio	Sup. reale netta	46,50	1,00	46,50
Deposito	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
Servizi igienici	Sup. reale netta	2,75	1,00	2,75
	Sup. reale netta	3,50	1,00	3,50
	Sup. reale netta	2,75	1,00	2,75
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>146,50</b>		<b>146,50</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- 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 falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
- Manto di copertura:* materiale: tegole canadesi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle in gres, condizioni: ottime.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: ottime.
- Scale:* posizione: a rampa unica, rivestimento: cotto, condizioni: buone.

#### Impianti:

- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Vista l'impossibilità di adottare la stima a capitalizzazione del reddito medio netto annuo, per il lotto in considerazione, si è adottata solo la stima sintetica comparativa per valori tipici sfruttando le fonti sotto elencate. Dall'analisi di mercato si è ottenuto un valore che oscilla tra i 650,00 e i 980,00 euro/mq, il valore medio è di 815,00 euro/mq. Si sono applicati, poi, dei coefficienti correttivi in base alle caratteristiche del bene. In particolare, poiché nel lotto in considerazione è avviata un'attività commerciale bar-pasticceria di qualità medio-alta e visto che essa è collocata in una via semicentrale, si è stabilito di applicare un coefficiente correttivo in rialzo del 15% che da un valore finale pari al valore max di € 937,00 al mq.

## 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 e Agrigento, Tecnici locali.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. bar

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sala bar	88,00	€ 937,00	€ 82.456,00
Laboratorio	46,50	€ 937,00	€ 43.570,50
Deposito	3,00	€ 937,00	€ 2.811,00
Servizi igienici	2,75	€ 937,00	€ 2.576,75
	<b>140,25</b>		<b>€ 131.414,25</b>

- Valore corpo:	€ 131.414,25
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 131.414,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 131.414,25

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	bar	180	€ 131.414,25	€ 131.414,25

## 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 19.712,14

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

€ 2,11

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

Giudizio di comoda divisibilità: Indivisibile

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 111.700,00

Codice documento: E002-10-000149-003

il perito  
Geom. Gianpietro Termini

h

[Redacted]

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

[Redacted]

N. Gen. Rep. 000149/10

Giudice Dr. Antonella Palamara

**ELABORATO PERITALE**

Lotto n. 4

*Tecnico incaricato: Geom. ~~Gianpietro Termini~~*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 2319*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*

*con studio in Casteltermini (Agrigento) via De Gasperi, s.n.c.*  
*telefono:*  
*cellulare: 3475714739*  
*fax:*  
*email: gianpietrotermini@libero.it*

TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
SEZIONE CIVILE  
28-1-2013  
Yes

### Premessa

Con ordinanza del 19 marzo 2012, la S.V.I. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento, nominava il sottoscritto Dott. Geom. Gianpietro Tremini, nato a Biene il 09 marzo 1967, con studio in Casteltermini, via De Gasperi n.snc, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Agrigento con n.2319, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dalla Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.p.a. contro [REDACTED], iscritta al R.G.E. 149/2010, invitandomi a comparire all'udienza del 23 aprile 2012, per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato, dettagliatamente esposto nel giuramento.

“Provveda l'esperto:

- ① Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- ② Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- Alla redazione, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, di tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati”.

### Indagini e Sopralluoghi

Il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 10 agosto 2012 alle ore 15:00 presso l'immobile sito in Favara, via Sant'Angelo n. 169 per proseguire poi presso l'appezzamento di terreno in Favara, di proprietà dell'esecutato ed oggetto della procedura,

censito in Catasto Terreni al foglio 40 partt. 613 – 93 – 94, mandando gli avvisi a mezzo Raccomandata A/R alle parti.

Le indagini fin qui svolte venivano effettuate presso gli Uffici Comunali di Favara, gli Uffici del Catasto di Agrigento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, le Agenzie Immobiliari di Favara, Agrigento, etc.

Dalle suddette ricerche e dai sopralluoghi, la particella distinta in catasto al foglio 40 particella 613 è risultata soppressa in seguito alla realizzazione di un fabbricato, con relativa licenza edilizia rilasciata dal Comune di Favara in data 5 settembre 2003, che ha generato le particelle distinte in catasto fabbricati al foglio 40 particella 649 sub 2, 3 e 4. Lo scrivente, al momento del deposito della perizia, ha evidenziato quanto sopra esposto chiedendo istruzioni in merito al da farsi. Con ordinanza del 3 dicembre 2013 la S.V.I. stabiliva che il C.T.U. procedesse con le operazioni peritali valutando il reale stato dell'essere.

Lo scrivente, in seguito, con l'ausilio dell'Arch. Vincenzo Calderone, ha effettuato altri due sopralluoghi, in data 9 e 18 dicembre 2012, per i necessari rilievi planovolumetrici.

#### **Stima degli immobili**

Per la stima dei beni oggetto della procedura si è applicato il metodo Comparativo Sintetico, applicando un valore al mq o a corpo ottenuto confrontando le quotazioni medie di altri immobili siti nella stessa zona e applicando dei coefficienti di riduzione o maggiorazione in base ad alcuni parametri connessi al bene stesso. Sono stati creati tre lotti per l'incanto.

**La relazione di stima è stata redatta utilizzando il software gratuito scaricabile dal sito [www.meccanizzato.it](http://www.meccanizzato.it), così come richiesto nel Giuramento dell'Esperto.**

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto si onora di riferire quanto segue.



**Beni in Favara (Agrigento) via Sant'Angelo  
Lotto 004**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo.

Composto da un ampio ingresso da cui si accede a tutte le altre stanze e direttamente collegato al grande soggiorno; una camera da letto matrimoniale e altre due camere singole; un bagno; una stanza da pranzo con annesso il cucinino e la dispensa; un ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di aperture all'esterno ed in particolare il soggiorno e la sala pranzo dispongono di balconi che si affacciano sulla via Sant'Angelo, posto al piano Primo dalla via Sant'Angelo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]  
foglio 40 mappale 649 subalterno 3, posto al piano T.

Coerenze: Stessa proprietà

Note: Nella visura l'indirizzo riportato è "via da denominare"

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), scuola elementare (buono), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Linea ADSL  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Favara, Valle dei Templi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [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: 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:**

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di SERIT SICILIA S.P.A., contro [REDACTED] a firma di Serit Sicilia s.p.a. in data 30/05/2007 ai nn. 38873/2007 iscritto a Agrigento in data 13/09/2007 ai nn. 24758/6249  
importo ipoteca: € 196.631,48  
importo capitale: € 98.315,74

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 11/09/2003 a favore di **BANCA POPOLARE DI SANT'ANGELO S.C.P.A. CON SEDE IN LICATA**, contro [redacted] a firma di Notaio Maria Nipote in data 11/09/2003 ai nn. 31301 iscritto a Ufficio del Registro di Agrigento in data 11/09/2003 ai nn. 17993/1563  
importo ipoteca: € 160.000,00  
importo capitale: € 80.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Ipotecche a favore di Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.p.a. contro [redacted] firma di Tribunale di Agrigento in data 16/09/2010 ai nn. 1658/2010 trascritto a Agrigento in data 06/10/2010 ai nn. 22823/17377.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario dal 21/02/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sergio Tripodo in data 21/02/2003 ai nn. 35682 trascritto a Agrigento in data 11/03/2003 ai nn. 5659/5046

**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 21/02/2003 in forza di decreto di trasferimento con atto trascritto a Ufficio del Registro di Roma in data 23/07/1992 ai nn. 14229/12131

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Comune di Favara - Concessione per la esecuzione di opere n.29/2003 e successive varianti** per lavori di per la costruzione di un fabbricato da realizzare su un lotto di terreno libero sito in via Sant'Angelo, ricadente in zona omogenea B2 del P.R.G. del comune di Favara intestata a Sig. [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 24/02/2003- n. prot. 9815 rilasciata in data 08/09/2003- n. prot. 18/2003

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo.

Composto da un ampio ingresso da cui si accede a tutte le altre stanze e direttamente collegato al grande soggiorno; una camera da letto matrimoniale e altre due camere singole; un bagno; una stanza da pranzo con annesso il cucinino e la dispensa; un ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di aperture all'esterno ed in particolare il soggiorno e la sala pranzo dispongono di balconi che si affacciano sulla via Sant'Angelo. posto al piano Primo dalla via Sant'Angelo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193

Identificato al catasto fabbricati: intestata [redacted] foglio 40 mappale 649 subalterno 3, posto al piano T.

Coerenze: Stessa proprietà

Note: Nella visura l'indirizzo riportato è "via da denominare"

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 159 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,60 ml.

ex 649

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n.973 del 18.07.1987 l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: Per quanto riguarda si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favara

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	13,50	1,00	13,50
Soggiorno	Sup. reale netta	25,30	1,00	25,30
Pranzo	Sup. reale netta	31,40	1,00	31,40
Cucinino	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
Letto 1	Sup. reale netta	22,00	1,00	22,00
Letto 2	Sup. reale netta	8,50	1,00	8,50
Letto 3	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
Bagno	Sup. reale netta	6,80	1,00	6,80
Ripostiglio	Sup. reale netta	7,50	1,00	7,50
Balconi	Sup. reale netta	16,20	0,30	4,86
Dispensa	Sup. reale netta	5,40	1,00	5,40
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>155,60</b>		<b>144,26</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- 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 falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
- Manto di copertura:* materiale: tegole canadesi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: mattonelle in gres, condizioni: ottime.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle in grès, condizioni: ottime.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Gas:** tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Vista l'impossibilità di adottare la stima a capitalizzazione del reddito medio netto annuo, per il lotto in considerazione, si è adottata solo la stima sintetica comparativa per valori tipici sfruttando le fonti sotto elencate. Dall'analisi di mercato si è ottenuto un valore che oscilla tra i 538,00 e i 840,00 euro/mq, il valore medio è di 689,00 euro/mq. Si sono applicati, poi, dei coefficienti correttivi in base alle caratteristiche del bene. In particolare, poiché l'appartamento in considerazione ha delle ottime rifiniture, è di recente costruzione e si trova in una via semicentrale con ampia possibilità di parcheggio, si è stabilito di applicare un coefficiente correttivo in rialzo del 15% che da un valore finale pari al valore max di € 792,00 al mq.

**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 e Agrigento, Tecnici locali.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	13,50	€ 792,00	€ 10.692,00
Soggiorno	25,30	€ 792,00	€ 20.037,60
Pranzo	31,40	€ 792,00	€ 24.868,80
Cucinato	6,00	€ 792,00	€ 4.752,00
Letto 1	22,00	€ 792,00	€ 17.424,00
Letto 2	8,50	€ 792,00	€ 6.732,00
Letto 3	13,00	€ 792,00	€ 10.296,00
Bagno	6,80	€ 792,00	€ 5.385,60
Ripostiglio	7,50	€ 792,00	€ 5.940,00
Balconi	4,86	€ 792,00	€ 3.849,12
Dispensa	5,40	€ 792,00	€ 4.276,80
	<b>144,26</b>		<b>€ 114.253,92</b>

- Valore corpo: € 114.253,92
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 114.253,92
- Valore complessivo diritto e quota: € 114.253,92

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Giudice Dr. Antonella Palamara  
 Perito: Geom. Gianpietro Termini

A	appartamento	193	€ 114.253,92	€ 114.253,92
---	--------------	-----	--------------	--------------

**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:

€ 17.138,09

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

€ 15,83

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

Giudizio di comoda divisibilità: Indivisibile

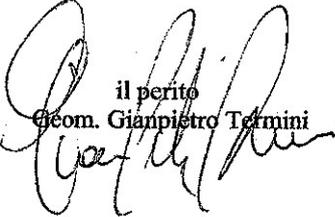
**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

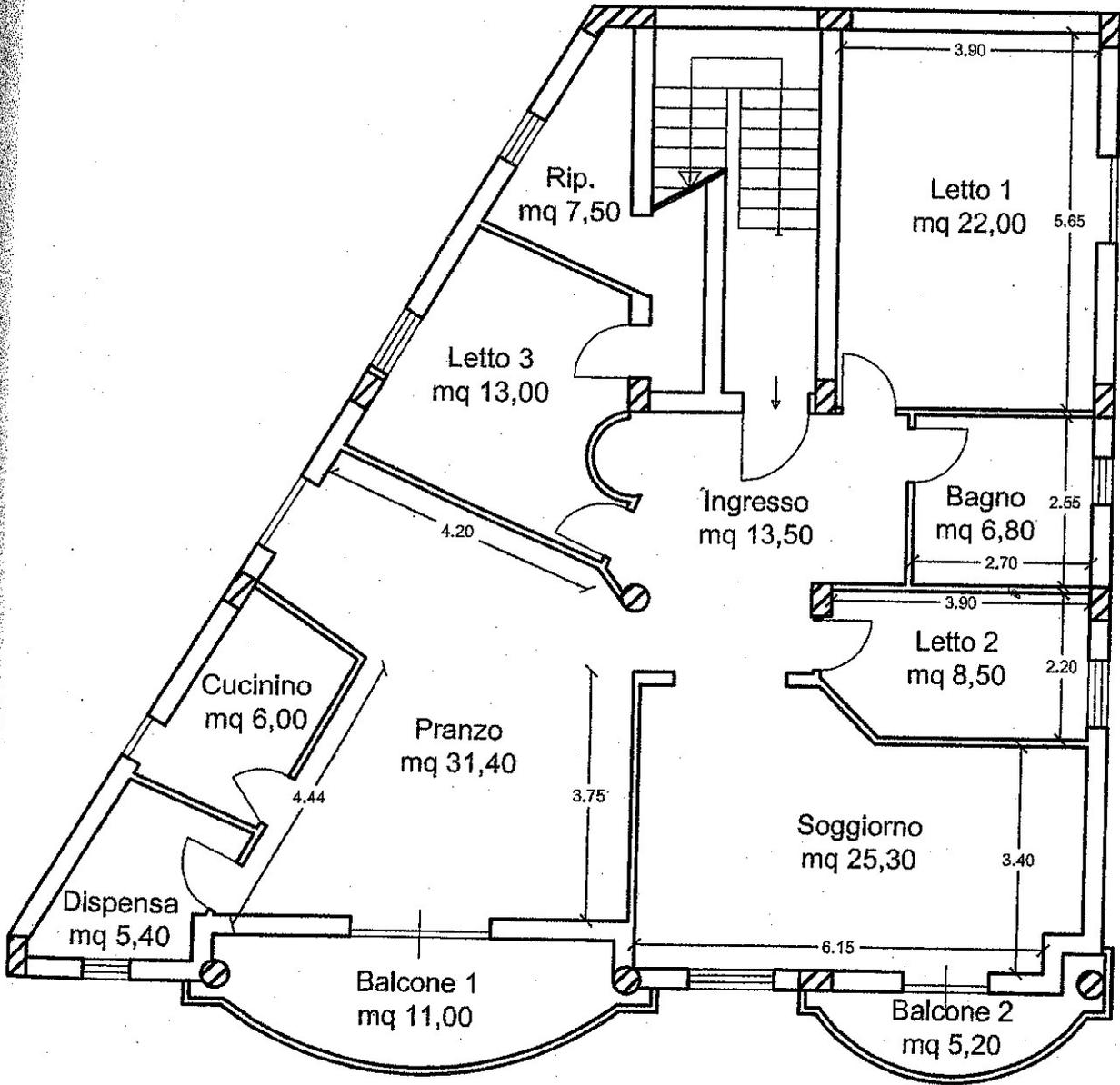
€ 97.100,00

Relazione lotto 004 creata in data 28/01/2013  
Codice documento: E002-10-000149-004

il perito  
Geom. Gianpietro Termini







Via Sant'Angelo

Pianta Piano 1° - scala 1:100  
 Foglio 40 part. 649 sub 3

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**Procedura Esecutiva Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.p.a.**

**ELABORATO PERITALE – Foto del Lotto n. 4**  
Appartamento sito in Favara, via Sant'Angelo, 169 – Piano 1°  
In Catasto Fabbricati al Foglio 40, Part. 649 sub 3



Foto 1

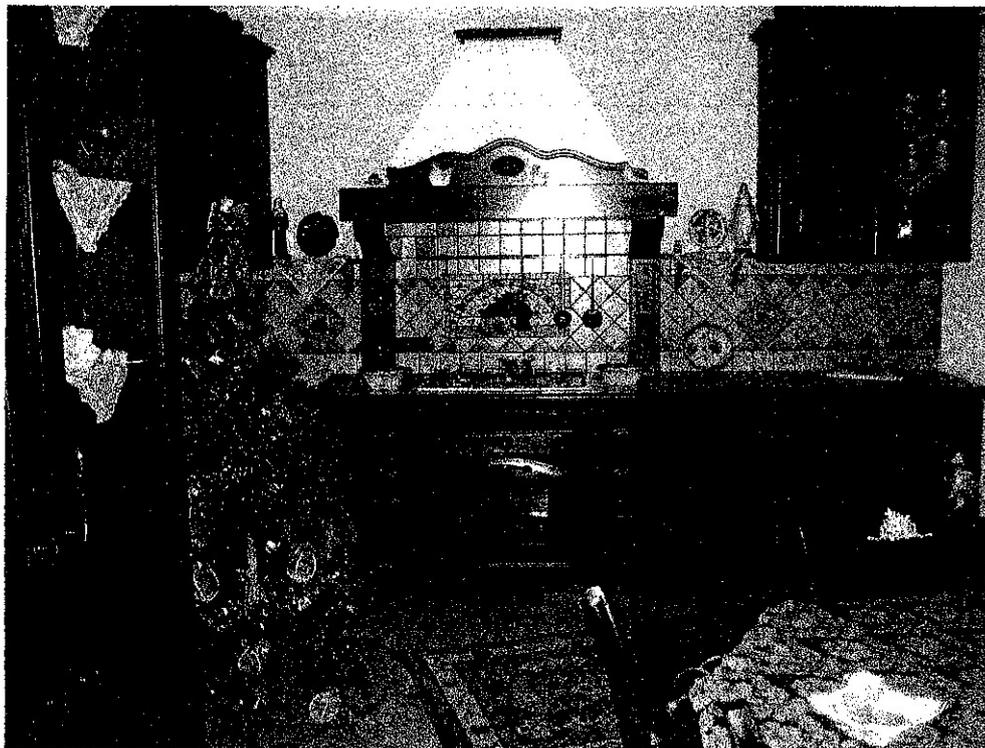


Foto 2

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

LOTTO 5

N. Gen. Rep. 000149/10

Giudice Dr. **Antonella Palamara**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. giacomo licata*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1066*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. LCTGCM73R03G273Z*

*con studio in Casteltermeni (Agrigento) via g. la pira, 26*  
*telefono: 0922917773*  
*cellulare: 3383778976*  
*fax: 0922917773*  
*email: arch.giacomolicata@libero.it*

**Beni in Favara (Agrigento) via Sant'Angelo  
Lotto 005**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo, 159.

Composto da un ampio ingresso da cui si accede a tutte le altre stanze e direttamente collegato al grande soggiorno; una camera da letto matrimoniale e altre due camere singole; un bagno; una stanza da pranzo con annesso il cucinino ed un ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di aperture all'esterno ed in particolare il soggiorno e la sala pranzo dispongono di balconi che si affacciano sulla via Sant'Angelo. posto al piano Primo dalla via Sant'Angelo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193

Identificato al catasto fabbricati: intestata [redacted]  
foglio 40 mappale 649 subalterno 4, categoria A/2, classe 4, composto da vani 7 vani, posto al piano 1°, - rendita: 397,67.

Coerenze: Stessa proprietà

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), scuola elementare (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Linea ADSL

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Favara, Valle dei Templi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [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: *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:**

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale a favore di **SERIT SICILIA S.P.A., contro** [redacted], a firma di

Serit Sicilia s.p.a. in data 30/05/2007 ai nn. 38873/2007 iscritto a Agrigento in data 13/09/2007 ai nn. 24758/6249

importo ipoteca: € 196.631,48

importo capitale: € 98.315,74

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 11/09/2003 a favore di **BANCA POPOLARE DI SANT'ANGELO S.C.P.A. CON SEDE IN LICATA, contro** [redacted], a firma di Notaio

Maria Nipote in data 11/09/2003 ai nn. 31301 iscritto a Ufficio del Registro di Agrigento in data 11/09/2003 ai nn. 17993/1563

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Ipotecche a favore di Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.p.a. contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 16/09/2010 ai nn. 1658/2010 trascritto a Agrigento in data 06/10/2010 ai nn. 22823/17377

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 insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 21/02/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma [REDACTED] ai nn. 35682 trascritto a Agrigento in data 11/03/2003 ai nn. 5659/5046

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio al 21/02/2003 in forza di decreto di trasferimento con atto trascritto a Ufficio del Registro di Roma in data 23/07/1992 ai nn. 14229/12131

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Comune di Favara - Concessione per la esecuzione di opere n.29/2003 e successive varianti** per lavori di per la costruzione di un fabbricato da realizzare su un lotto di terreno libero sito in via Sant'Angelo, ricadente in zona omogenea B2 del P.R.G. del comune di Favara intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 24/02/2003- n. prot. 9815 rilasciata in data 08/09/2003- n. prot. 18/2003

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) frazione San Francesco via Sant'Angelo, 159.

Composto da un ampio ingresso da cui si accede a tutte le altre stanze e direttamente collegato al grande soggiorno; una camera da letto matrimoniale e altre due camere singole; un bagno; una stanza da pranzo con annesso il cucinino ed un ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di aperture all'esterno ed in particolare il soggiorno e la sala pranzo dispongono di balconi che si affacciano sulla via Sant'Angelo. posto al piano Primo dalla via Sant'Angelo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 40 mappale 649 subalterno 4, categoria A/2, classe 4, composto da vani 7 vani, posto al piano 1°, - rendita: 397,67.

Coerenze: Stessa proprietà

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 159 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,60 ml.

ex 649 - nella visura l'indirizzo riportato è "via da denominare".

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.A. n.973 del 18.07.1987 l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: Per quanto riguarda si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Favara

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	12,50	1,00	12,50
Soggiorno	Sup. reale netta	29,00	1,00	29,00
Pranzo	Sup. reale netta	34,00	1,00	34,00
Cucinino	Sup. reale netta	8,65	1,00	8,65
Letto 1	Sup. reale netta	22,00	1,00	22,00
Letto 2	Sup. reale netta	8,10	1,00	8,10
Letto 3	Sup. reale netta	12,20	1,00	12,20
Bagno	Sup. reale netta	6,80	1,00	6,80
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,80	1,00	2,80
Balconi	Sup. reale netta	16,20	0,30	4,86
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>152,25</b>		<b>140,91</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- 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 falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
- Manto di copertura:* materiale: tegole canadesi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: mattonelle in gres, condizioni: ottime.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle in grès, condizioni: ottime.

#### Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Vista l'impossibilità di adottare la stima a capitalizzazione del reddito medio netto annuo, per il lotto in considerazione, si è adottata solo la stima sintetica comparativa per valori tipici sfruttando le fonti sotto elencate. Dall'analisi di mercato si è ottenuto un valore che oscilla tra i 538,00 e i 840,00 euro/mq, il valore medio è di 689,00 euro/mq. Si sono applicati, poi, dei coefficienti correttivi in base alle caratteristiche del bene. In particolare, poiché l'appartamento in considerazione ha delle ottime rifiniture, è di recente costruzione e si trova in una via semicentrale con ampia possibilità di parcheggio, si è stabilito di applicare un coefficiente correttivo in rialzo del 15% che da un valore finale pari al valore max di € 792,00 al mq.

### 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 e Agrigento, Tecnici locali.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	12,50	€ 792,00	€ 9.900,00
Soggiorno	29,00	€ 792,00	€ 22.968,00
Pranzo	34,00	€ 792,00	€ 26.928,00
Cucinino	8,65	€ 792,00	€ 6.850,80
Letto 1	22,00	€ 792,00	€ 17.424,00
Letto 2	8,10	€ 792,00	€ 6.415,20
Letto 3	12,20	€ 792,00	€ 9.662,40
Bagno	6,80	€ 792,00	€ 5.385,60
Ripostiglio	2,80	€ 792,00	€ 2.217,60
Balconi	4,86	€ 792,00	€ 3.849,12
	140,91		€ 111.600,72

- Valore corpo:	€ 111.600,72
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 111.600,72
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 111.600,72

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	193	€ 111.600,72	€ 111.600,72

### 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:

€ 16.740,11

- Incremento monetario: Arrotondamento	€ 39,39
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:

€ 94.900,00

Relazione lotto 005 creata in data 28/01/2013  
Codice documento: E002-10-000149-005

il perito  
Geom. Gianpietro Termini