

TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Nuova**  
contro

Sede legale: in Palermo via Vaglica n°22

N. Gen. Rep. 000122/08

Giudice Dr. **Domenica Spanò**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. CRCNLR72H64A089M*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7*  
*telefono: 092223829*  
*cellulare: 3208481622*  
*fax: 092223829*  
*email: pippocaraccioli@alice.it*

Depositato in Cancelleria  
15-10-08  
Il Cancelliere C1  
(Dot. ssa L. Tomito)

Beni in Favara (Agrigento) Via da nominare cod. U2AR  
Lotto 001

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale di sgombero sito in Favara (Agrigento) Via da nominare cod. U2AR.  
Composto da da un unico locale fungente da ripostiglio di mq.3,96 x mq 4,45.  
L'ingresso è consentito da una porta che si trova sul vano scala dell'immobile. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17,62  
Identificato al catasto fabbricati: partita 1004549 intestata a [redacted] foglio 45 mappale 533 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, composto da vani 15 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 52,68.  
Coerenze: Confina a Nord con la via Campania a Sud con la via Torino a Ovest con via dei Mille e a Est con proprietà [redacted]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 16/06/2007 in data 25/06/2007 ai nn. 17719/4727 importo ipoteca: Euro 40.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA NUOVA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/03/2007 in data 01/08/2007 ai nn. 21351/5766

importo ipoteca: Euro 50.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN FRANCESCO CON SEDE IN CANICATTI, contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 12/03/2007 in data 08/08/2007 ai nn. 21906/5838

importo ipoteca: Euro 15.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2007 in data 07/02/2008 ai nn. 3662/812

importo ipoteca: Euro 21.631,62

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2009 in data 21/12/2007 ai nn. 34166/7772

importo ipoteca: Euro 13.270,89

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Banca Nuova s.p.a. con sede in Palermo contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 23/04/2008 trascritto a ad Agrigento in data 30/04/2008 ai nn. 11170/8037

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 14/03/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Lentini di Favara in data 14/03/1984 ai nn. 626/1984 registrato a Agrigento in data 22/03/1984 ai nn. 2250 trascritto a Agrigento in data 23/03/1984 ai nn. 6022/5327

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario dal 27/05/1972 al 14/03/1984 in forza di sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) in data 27/05/1972 registrato a Agrigento in data 20/05/1972 ai nn. 1025

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 25/05/1972

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. **Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria** presentata in data 26/11/1986- n. prot. 1316/B la pratica non è ancora stata rilasciata l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione locale di sgombero di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale di sgombero sito in Favara (Agrigento) Via da nominare cod. U2AR.

Composto da da un unico locale fungente da ripostiglio di mq.3,96 x mq 4,45.

L'ingresso è consentito da una porta che si trova sul vano scala dell'immobile. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17,62

Identificato al catasto fabbricati: partita 1004549 intestata [redacted] foglio 45 mappale 533 subalterno I, categoria C/2, classe 3, composto da vani 15 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 52,68.

Coerenze: Confina a Nord con la via Campania a Sud con la via Torino a Ovest con via dei Mille e a Est con proprie [redacted]

L'edificio è stato costruito nel 1956.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,00 m..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale di sgombero	Sup. reale netta	17,62	1,00	17,62
	Sup. reale netta	17,62		17,62

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Domenica Spano  
 Perito Ing. Anna Laura Caraccioli

*Fondazioni:* tipologia: a sacco con scaglioni di pietra annegati nel calcestruzzo, sul cui piano di spiccato è stato disposto un cordolo in c.a., materiale: scaglioni di pietra e c.a., condizioni: sufficienti.  
*Strutture verticali:* materiale: pietra e malta cementizia, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato ( $p^o$ ) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: Euro 500,00/mq.

In ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S) pari a 17,62 mq, determinati a parte, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^o \times S = \text{Euro } 500,00/\text{mq} \times 17,62 \text{ mq} = \text{Euro } 8.810,00$$

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. locale di sgombero

*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
Locale di sgombero	17,62	€ 500,00	€ 8.810,00
- Valore corpo:			€ 8.810,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 8.810,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.810,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale di sgombero	17,62	€ 8.810,00	€ 8.810,00

### 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:

€ 1.321,50

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

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 7.488,50

Relazione lotto 001 creata in data 01/01/2002  
Codice documento: E002-08-000122-001

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Locale  
di proprietà della Sig. [REDACTED]

Pianta piano terra

Foglio 45 partic. 533 sub 1

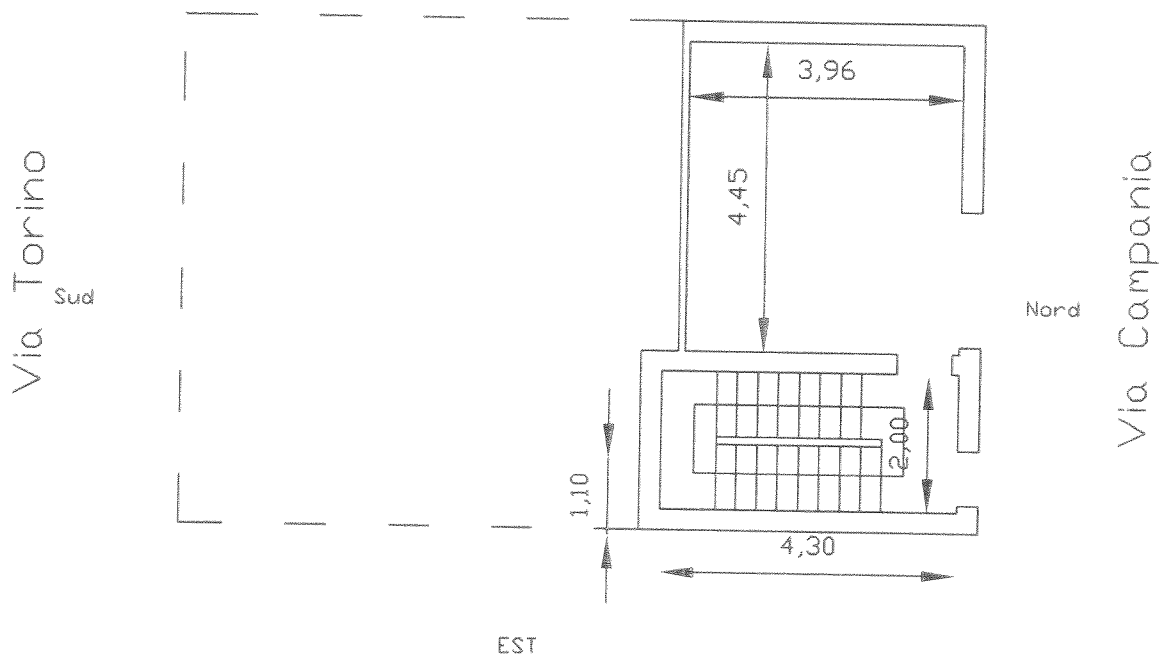
H= 4,00

Dati Tecnici

$$3,96 \times 4,45 = \text{mq } 17,62$$

Via dei Mille

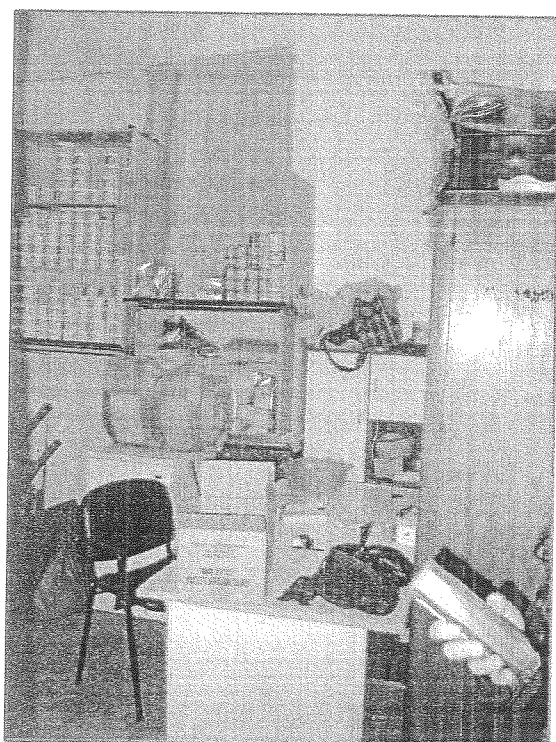
Ovest



propr. [REDACTED]

C.T.U. Ing Anna Laura Caraccioli

Locale piano terra  
foglio 45 partic. 533 sub 1



**Beni in Favara (Agrigento) Via da nominare  
Lotto 002**

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

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Favara (Agrigento) Via da nominare.

Composto da un magazzino a grezzo con una configurazione planimetrica rettangolare lungo ml. 10,00 e con una larghezza di ml. 6,20.

L'accesso è consentito direttamente dalla via, tramite un ampio portone, posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 62.

Identificato al catasto fabbricati: partita 1004549 intestata [redacted] foglio 45 mappale 533 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, composto da vani 59 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 204,16.

Coerenze: Confina a Nord con la via Campania a Sud con la via Torino a Ovest con la via dei Mille e a Est con prop [redacted]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, contr [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 16/06/2007 in data 25/06/2007 ai nn. 17719/4727 importo ipoteca: Euro 40.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA NUOVA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**, contr [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/03/2007 in data 01/08/2007 ai nn. 21351/5766

importo ipoteca: Euro 50.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN FRANCESCO CON SEDE IN CANICATTI**, contr [redacted] firma di Tribunale di Agrigento in data 12/03/2007 in data 08/08/2007 ai nn. 21906/5838

importo ipoteca: Euro 15.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**, contr [redacted], a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2007 in data 07/02/2008 ai nn. 3662/812

importo ipoteca: Euro 21.631,62

Giudice Dr. Domenica Spano  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2009 in data 21/12/2007 ai nn. 34166/7772

importo ipoteca: Euro 13.270,89

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Banca Nuova s.p.a. con sede in Palermo contr [REDACTED] firma di Tribunale di Agrigento in data 23/04/2008 trascritto a ad Agrigento in data 30/04/2008 ai nn. 11170/8037

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 14/03/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Lentini di Favara in data 14/03/1984 ai nn. 626/1984 registrato a Agrigento in data 22/03/1984 ai nn. 2250 trascritto a Agrigento in data 23/03/1984 ai nn. 6022/5327

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 27/05/1972 al 14/03/1984 in forza di sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) in data 27/05/1972 registrato a Agrigento in data 20/05/1972 ai nn. 1025

[REDACTED] da data antecedente il ventennio al 25/05/1972

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 26/11/1986- n. prot. 1316/B la pratica non è ancora stata rilasciata l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Favara (Agrigento) Via da nominare. Composto da un magazzino a grezzo con una configurazione planimetrica rettangolare lungo ml. 10,00 e con una larghezza di ml. 6,20 . L'accesso è consentito direttamente dalla via , tramite un ampio portone . posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 62 Identificato al catasto fabbricati: partita 1004549 intestata [REDACTED] foglio 45 mappale 533 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, composto da vani 59 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 204,16. Coerenze: Confina a Nord con la via Campania a Sud con la via Torino a Ovest con via dei Mille e a Est con proprietà [REDACTED] L'edificio è stato costruito nel 1956. L'unità immobiliare è identificata con il numero senza numero di interno, ha un'altezza interna di circa 4,00 m..

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Box Auto	Sup. reale netta	62,00	1,00	62,00 *
	Sup. reale netta	62,00		62,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:*

tipologia: a sacco con scaglioni di pietra annegati nel calcestruzzo, sul cui piano di spiccato è stato disposto un cordolo in c.a., materiale: scaglioni di pietra e c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:*

materiale: pietra e malta cementizia, condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Pavim. Interna:*

materiale: a grezzo.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: Euro 500,00/mq.

In ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S) pari a 62,00 mq, determinati a parte, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = \text{Euro } 500,00/\text{mq} \times 62,00 \text{ mq} = \text{Euro } 31.000,00$$

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

**8.3. Valutazione corpi**

**B. box**

*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
Box Auto	62,00	€ 500,00	€ 31.000,00
- Valore corpo:			€ 31.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	box	62	€ 31.000,00	€ 31.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Giudice Dr. Domenica Spano  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

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:

€ 4.650,00

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

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

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

€ 26.350,00

Relazione lotto 002 creata in data 01/01/2002  
Codice documento: E002-08-000122-002

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

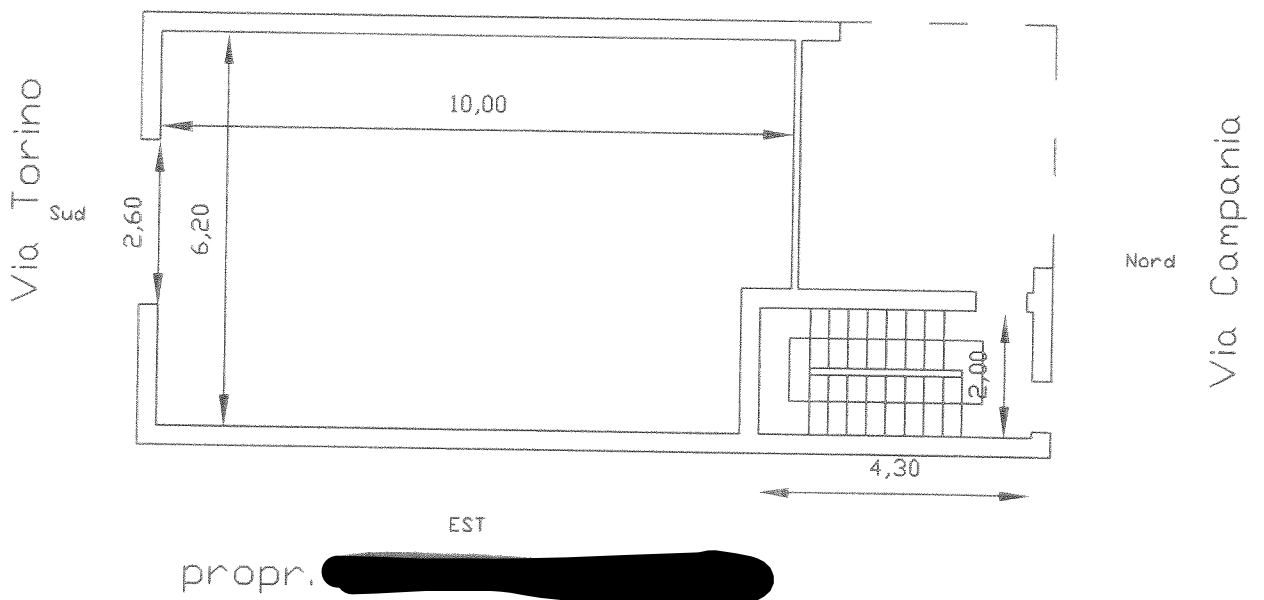
BOX -AUTO  
di proprietà della Sig. [REDACTED]

Pianta piano terra

Foglio 45 partic. 533 sub 2      H= 4,00

Dati Tecnici  
10,00 x 6,20 = mq 62,00

Via dei Mille  
Ovest



C.T.U. Ing Anna Laura Caraccioli

Beni in Favara (Agrigento) Via Campania n°34  
Lotto 003

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

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Campania n°34.

Composto da un appartamento formato da vano letto esteso ml.3,55 x 5,30 , da un soggiorno di ml. 3,94 x ml. 4,20 con ammessa cucina di ml. 2,38 x ml. 4,20, da un servizio igienico- sanitario di ml.2,40 x ml. 1,50, da un salotto di ml. 4,10 x ml.4,90 e da un ingresso largo ml. 1,10 con una lunghezza di ml. 7,73 da cui si accede direttamente ai suddetti locali.

Tutti i locali risultano rifiniti in tutti i particolari con porte in legno , ammattonato e servizi in ceramica, buoni gli impianti.

Un vano scala con doppia rampa con accesso diretto dalla via Campania permette l'accesso a tutte le unità immobiliari di cui si compone l'intero stabile. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81,27

Identificato al catasto fabbricati: partita 1011597 intestata a [REDACTED] gli 45 mappale 533 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 158,04.

Coerenze: Confina a Nord con la via Campania a Sud con la via Torino a Ovest con via dei Mille e a Est con proprietà [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 16/06/2007 in data 25/06/2007 ai nn. 17719/4727 importo ipoteca: Euro 40.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA NUOVA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/03/2007 in data 01/08/2007 ai nn. 21351/5766

importo ipoteca: Euro 50.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN FRANCESCO CON SEDE IN CANICATTI, contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 12/03/2007 in data 08/08/2007 ai nn. 21906/5838

importo ipoteca: Euro 15.000,00

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2007 in data 07/02/2008 ai nn. 3662/812

importo ipoteca: Euro 21.631,62

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2009 in data 21/12/2007 ai nn. 34166/7772

importo ipoteca: Euro 13.270,89

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Banca Nuova s.p.a. con sede in Palermo contro [REDACTED] [REDACTED] firma di Tribunale di Agrigento in data 23/04/2008 trascritto a ad Agrigento in data 30/04/2008 ai nn. 11170/8037

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 14/03/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Lentini in data 14/03/1984 ai nn. 19105/8635 trascritto a Agrigento in data 23/03/1984 ai nn. 6022/5327

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. **Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria** presentata in data 26/11/1986- n. prot. 1316/B la pratica non è ancora stata rilasciata l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione appartamento di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Campania n°34.

Composto da un appartamento formato da vano letto esteso ml.3,55 x 5,30 , da un soggiorno di ml. 3,94 x ml. 4,20 con ammessa cucina di ml. 2,38 x ml. 4,20, da un servizio igienico- sanitario di ml.2,40 x ml. 1,50, da un salotto di ml. 4,10 x ml.4,90 e da un ingresso largo ml. 1,10 con una lunghezza di ml. 7,73 da cui si accede direttamente ai suddetti locali.

Tutti i locali risultano rifiniti in tutti i particolari con porte in legno , ammattonato e servizi in ceramica, buoni gli impianti.

Un vano scala con doppia rampa con accesso diretto dalla via Campania permette l'accesso a tutte le unità immobiliari di cui si compone l'intero stabile. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81,27

Identificato al catasto fabbricati: partita 1011597 intestata a [REDACTED] foglio 45 mappale 533 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4,5 vani, posto al piano I, - rendita: 158,04.

Coerenze: Confina a Nord con la via Campania a Sud con la via Torino a Ovest con via dei Mille e a Est con propriet [REDACTED]

L'edificio è stato costruito nel 1956, ristrutturato nel 1974

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

L'unità immobiliare è identificata con il numero 34 di interno, ha un'altezza interna di circa 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Per civile abitazione	Sup. reale netta	81,27	1,00	81,27
	Sup. reale netta	81,27		81,27

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: a sacco con scaglioni di pietra annegati nel calcestruzzo, sul cui piano di spiccato è stato disposto un cordolo in c.a., materiale: scaglioni di pietra e c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: pietra e malta cementizia, condizioni: sufficienti.

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: a grezzo, condizioni: scarse.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emero grafiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili similari a quello in esame: Euro 500,00/mq.

In ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S) pari a 81,27 mq, determinati a parte, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = \text{Euro } 500,00/\text{mq} \times 81,27 \text{ mq} = \text{Euro } 40.635,00$$

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

**8.3. Valutazione corpi**

**C. 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
Per civile abitazione	81,27	€ 500,00	€ 40.635,00
- Valore corpo:			€ 40.635,00
- Valore accessori:			€ 0,00

Giudice Dr. Domenica Spano  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

- Valore complessivo intero: € 40.635,00  
 - Valore complessivo diritto e quota: € 40.635,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	appartamento	81,27	€ 40.635,00	€ 40.635,00

**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:

€ 6.095,25

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:

€ 34.539,75

Relazione lotto 003 creata in data 01/01/2002  
 Codice documento: E002-08-000122-003

Giudice Dr. Domenica Spanò  
 Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



Appartamento sito in via Campania n°36  
di proprietà della Sig. [REDACTED]

Pianta piano primo

Foglio 45 partic. 533 sub 3

H= 3,00

Dati Tecnici

Ingresso-corridoio MQ. 8,50

soggiorno MQ. 16,55

cucina MQ. 10,00

salotto MQ. 20,09

letto MQ. 18,81

WC MQ. 5,22

TOTALE mq. 79,17

Balconi mq  $2,80 \times 0,25 \times 3 = 2,10$

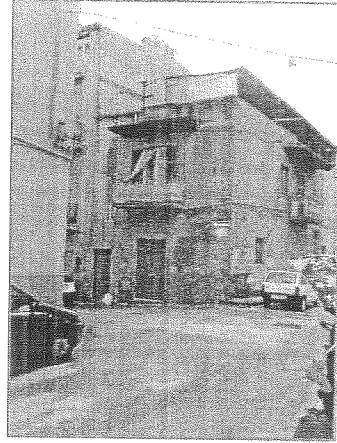
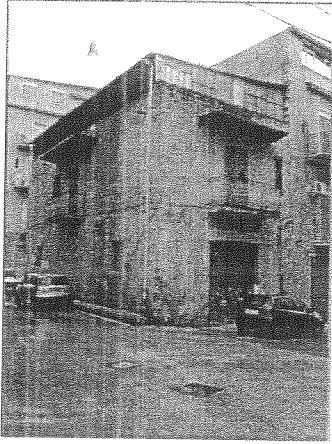
$79,17 + 2,10 = \text{mq } 81,27$



TOTALE SUP. NETTA 81,27

C.T.U. Ing Anna Laura Caraccioli

Edificio di proprietà della Sig. [REDACTED]  
via Campania n°36



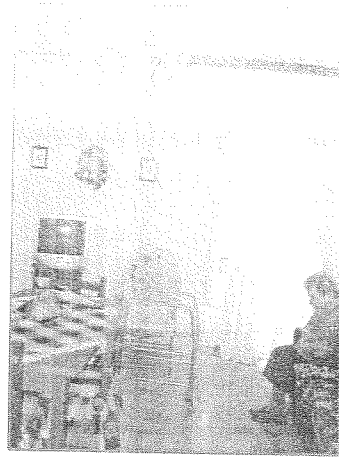
scala interna



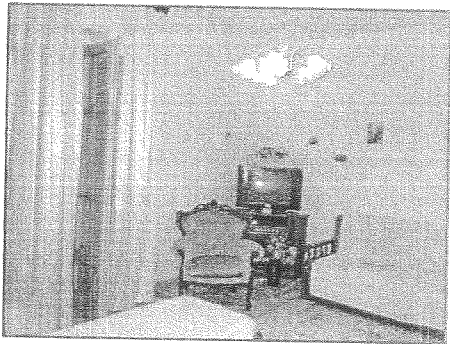
ingresso



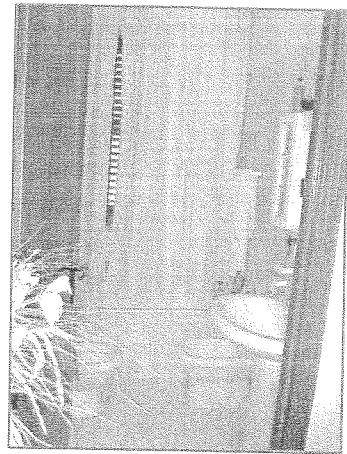
cucina



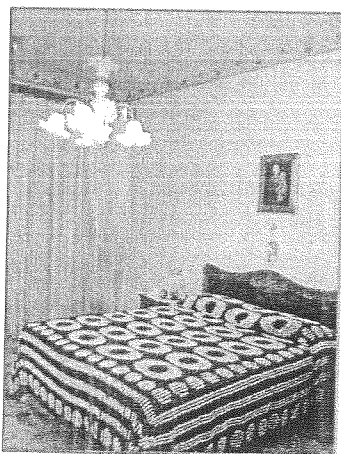
soggiorno



salotto



bagno



letto



letto