
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Triassi Melchiorre, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2009 del R.G.E. promossa da

GUBER SPA

Codice fiscale: 03140600176

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] XXX

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] 000

Codice fiscale: [REDACTED] X



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Titolarità.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2	9
Descrizione.....	10
Titolarità.....	10
Consistenza	10
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 3	13
Descrizione.....	14
Titolarità.....	14
Consistenza	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Regolarità edilizia.....	16
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19



Lotto 3	20
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Lotto 3	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2009 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 148.242,19	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 123.045,49	23
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 92.247,50	24



INCARICO

Con provvedimento del 07/11/2019, il sottoscritto Geom. Triassi Melchiorre, con studio in Via A. Manzoni, 108 - 92100 - Agrigento (AG), email melchiorre.triassi@gmail.com, PEC melchiorre.triassi@geopec.it, Tel. 33389957851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c..

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Favara (AG) - Via Prampolini, 20
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Favara (AG) - Via Prampolini, 20
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agrigento (AG) - Via Dei Cosmi, 25



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Favara (AG) - Via Prampolini, 20

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella periferia dell'abitato di Favara, a circa 350,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)
Codice [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	152,74 mq	174,65 mq	1,00	174,65 mq	2,90 m	Terra
Balcone	12,90 mq	12,90 mq	0,30	3,87 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				178,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,52 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	568	5		A2	4	8	177 mq	454,48 €	T	



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al piano terra di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso confina con un piccolo giardino (corte comune). L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 152,74 e presenta una superficie commerciale di mq. 178,52.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, soggiorno, una cucina con annesso sala da pranzo, tre camere da letto e un bagno. L'appartamento è dotato di tutte le finiture: pavimenti in mattonelle in gres porcellanato, infissi interni in legno ed esterni in alluminio. Le pareti risultano intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere nella disponibilità dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di proprietaria del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1991	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/100 (QUOTA E DIRITTO). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/07/1991	33477	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	08/08/1991	14887	13285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agrigento	08/08/1991	334			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Agrigento il 22/07/2009

Reg. gen. 18964 - Reg. part. 149.7

A favore di Intesa San Paolo S.p.a

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica del bene pignorato, ha presentato richiesta tramite pec al Comune di Favara al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie e/o istanze di sanatoria.

Le ricerche hanno evidenziato che per l'appartamento è stata presentata, a nome di Bacchi Pietro, istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 in data 30/09/1986 prot. 3062/A tutt'ora in fase di istruttoria in quanto carente di documentazione integrativa.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Favara (AG) - Via Prampolini, 20

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella periferia dell'abitato di Favara, a circa 350,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

██████████ (Proprietà 1000/1000) Codice fiscale:
██████████

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ██████████ (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	149,20 mq	1,00	149,20 mq	3,00 m	Primo
Balconi	28,22 mq	28,22 mq	0,30	8,47 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				157,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,67 mq		

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	568	3		A2	4	8	177 mq	454,48 €	T	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo piano di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso ha ingresso da un piccolo giardino (corte comune).

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 130,00 e presenta una superficie commerciale di mq. 149,20.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, soggiorno - cucina, tre camere da letto di cui una con bagno in camera e da un'altro bagno. L'appartamento è dotato di tutte le finiture: pavimenti in mattonelle in gres porcellanato, infissi interni in legno ed esterni in alluminio. Le pareti risultano intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere nella disponibilità della Sig.ra X [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di proprietaria del bene, ma abitato dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1991	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/100 (QUOTA E DIRITTO). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/07/1991	33477	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agrigento	08/08/1991	14887	13285	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agrigento	08/08/1991	334	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Agrigento il 22/07/2009
 Reg. gen. 18964 - Reg. part. 149.7
 A favore di Intesa San Paolo S.p.a
 Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica del bene pignorato, ha presentato richiesta tramite pec al Comune di Favara al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie e/o istanze di sanatoria.

Le ricerche hanno evidenziato che per l'appartamento è stata presentata, a nome di [REDACTED] istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 in data 30/09/1986 prot. 3062/A tutt'ora in fase di istruttoria in quanto carente di documentazione integrativa.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agrigento (AG) - Via Dei Cosmi, 25

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella frazione di Agrigento denominata Villaseta. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000) Codice fiscale [REDACTED] XXX
- [REDACTED] (Usufrutto 1000/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1000/1000)
- [REDACTED] (Usufrutto 1000/1000)

Si precisa che la Sig. [REDACTED], usufruttuaria è deceduta in [REDACTED], quindi il diritto di usufrutto è decaduto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,47 mq	112,72 mq	1,00	112,72 mq	3,05 m	Secondo
Balcone	35,36 mq	35,36 mq	0,30	10,61 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				123,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,33 mq		



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	427	10		A3	2	6,5	121 mq	386,05 €	2	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al secondo piano di un edificio condominiale composto da quattro elevazioni fuori terra.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 97,47 e presenta una superficie commerciale di mq. 112,72.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, soggiorno cucina con annessa sala da pranzo, tre camere da letto e due bagno. E' presente un balcone di grandi dimensioni che confina con due lati dell'appartamento. L'appartamento è dotato di tutte le finiture: pavimenti in mattonelle in gres porcellanato, infissi interni in legno ed esterni in alluminio. Le pareti risultano intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere abitato dalla Sig.ra [REDACTED] nella qualità di usufruttuaria.

Si precisa che la Sigr.ra [REDACTED] è deceduta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1996 al 05/04/2001	Demanio dello stato con sede a Palermo Proprietario del terreno per la quota di 1000/1000; [REDACTED] proprietaria degli alloggi per la quota di 1000/1000 Codice [REDACTED] [REDACTED]	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			28/04/1997	756.1	
Dal 05/04/2001 al 26/10/2004		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]		[REDACTED]	05/04/2001	96801	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	03/05/2001	7309	9511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2004 al 08/02/2021		Atto di compravendita			
[REDACTED] il [REDACTED]		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Nuda proprietà per 1000/1000; [REDACTED]		[REDACTED]	26/10/2004	33459	
C.F. [REDACTED]		Trascrizione			
Usufrutto per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	22/11/2004	29616	22657
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agrigento		22657.1	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili** Trascritto a Agrigento il 22/07/2009
Reg. gen. 18964 - Reg. part. 149.7
A favore di Intesa San Paolo S.p.a
Contro [REDACTED]



Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica del bene pignorato, ha presentato richiesta tramite pec al Comune di Agrigento al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie e/o istanze di sanatoria. Con nota prot. 31664 del 29/05/2020 il Comune di Agrigento mi ha comunicato che l'immobile è stato costruito con licenza di costruzione n. 1408/75, ma non mi ha potuto consegnare copia della documentazione in quanto come dichiarato "stante il lungo tempo trascorso, non è reperibile presso gli archivi di questo ufficio".



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Favara (AG) - Via Prampolini, 20

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella periferia dell'abitato di Favara, a circa 350,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 568, Sub. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 151.742,00

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria il Comune di Favara ha certificato che per il rilascio sono necessari per tutto lo stabile la cifra di €. 4.941,06 per l'oblazione, €. 1.123,42 per oneri e €. 526,50 per diritti di segreteria, considerato che tale importo si riferisce all'intero stabile, l'importo per ogni unità immobiliare viene suddiviso in percentuale di superficie. Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento e Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Agrigento e Favara.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Favara (AG) - Via Prampolini, 20	178,52 mq	850,00 €/mq	€ 151.742,00	100,00%	€ 151.742,00
Valore di stima:					€ 151.742,00

Valore di stima: € 151.742,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3499,81	€

Valore finale di stima: € 148.242,19

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Favara (AG) - Via Prampolini, 20

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella periferia dell'abitato di Favara, a circa 350,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 568, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 126.136,00

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria il Comune di Favara ha certificato che per il rilascio sono necessari per tutto lo stabile la cifra di €. 4.941,06 per l'oblazione, €. 1.123,42 per oneri e €. 526,50 per diritti di segreteria, considerato che tale importo si riferisce all'intero stabile, l'importo per ogni unità immobiliare viene suddiviso in percentuale di superficie. Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento e Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Agrigento e Favara.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Favara (AG) - Via Prampolini, 20	157,67 mq	800,00 €/mq	€ 126.136,00	100,00%	€ 126.136,00
Valore di stima:					€ 126.136,00

Valore di stima: € 126.136,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3090,51	€

Valore finale di stima: € 123.045,49

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.



LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agrigento (AG) - Via Dei Cosmi, 25

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella frazione di Agrigento denominata Villaseta. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 427, Sub. 10, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 92.497,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Agrigento (AG) - Via Dei Cosmi, 25	123,33 mq	750,00 €/mq	€ 92.497,50	100,00%	€ 92.497,50
Valore di stima:					€ 92.497,50

Valore di stima: € 92.497,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione Voltura catastale per cancellare l'usufrutto	250,00	€

Valore finale di stima: € 92.247,50

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Agrigento, li 20/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Triassi Melchiorre



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Favara (AG) - Via Prampolini, 20

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella periferia dell'abitato di Favara, a circa 350,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 568, Sub. 5, Categoria A2

Prezzo base d'asta: € 148.242,19

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Favara (AG) - Via Prampolini, 20

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella periferia dell'abitato di Favara, a circa 350,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 568, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 123.045,49

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agrigento (AG) - Via Dei Cosmi, 25

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella frazione di Agrigento denominata Villaseta. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 427, Sub. 10, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Prezzo base d'asta: € 92.247,50



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2009 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.242,19

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Favara (AG) - Via Prampolini, 20		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 568, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	178,52 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al piano terra di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso confina con un piccolo giardino (corte comune). L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 152,74 e presenta una superficie commerciale di mq. 178,52. Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, soggiorno, una cucina con annesso sala da pranzo, tre camere da letto e un bagno. L'appartamento è dotato di tutte le finiture: pavimenti in mattonelle in gres porcellanato, infissi interni in legno ed esterni in alluminio. Le pareti risultano intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella periferia dell'abitato di Favara, a circa 350,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere nella disponibilità dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di proprietaria del bene.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.045,49

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Favara (AG) - Via Prampolini, 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 568, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	157,67 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo piano di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso ha ingresso da un piccolo giardino (corte comune). L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 130,00 e presenta una superficie commerciale di mq. 149,20. Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, soggiorno - cucina, tre camere da letto di cui una con bagno in camera e da un'altro bagno. L'appartamento è dotato di tutte le finiture: pavimenti in mattonelle in gres porcellanato, infissi interni in legno ed esterni in alluminio. Le pareti risultano intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella periferia dell'abitato di Favara, a circa 350,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere nella disponibilità dalla Sig.ra [REDACTED] nella qualità di proprietaria del bene, ma abitato dalla figlia.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.247,50

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Agrigento (AG) - Via Dei Cosmi, 25		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 427, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	123,33 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al secondo piano di un edificio condominiale composto da quattro elevazioni fuori terra. L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 97,47 e presenta una superficie commerciale di mq. 112,72. Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, soggiorno -cucina con annessa sala da pranzo, tre camere da letto e due bagno. E' presente un balcone di grandi dimensioni che confina con due lati dell'appartamento. L'appartamento è dotato di tutte le finiture: pavimenti in mattonelle in gres porcellanato, infissi interni in legno ed esterni in alluminio. Le pareti risultano intonacati e tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella frazione di Agrigento denominata Villaseta. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere abitato dalla [REDACTED] nella qualità di usufruttuaria.		

