
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

N. Gen. Rep. 2018/03

Giudice Delegato Dr. **Lorenzo Massarelli**
Curatore **Lo Presti Maria Elena**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Carmelo Palumbo Piccionello
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1098
iscritto all'Albo del Tribunale di AGRIGENTO al N. 263
C.F. PALUMBO CARMELO - P. Inv. 02095280814

con studio in Favara via Magellano 18

cellulare: 3382546696

email: ingpalumbo@libero.it



**Beni in Agrigento -Agrigento- contrada Cannatello via degli Alisei
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a magazzino (trasformato ad appartamento) sub 3 sito in comune di Agrigento, contrada Cannatello via degli Alisei.
Composto da un ampio soggiorno, tre camere da letto, una cucina tinello, un ripostiglio ed un WC (allegato n° 1, foto 1,2,3,4), posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 183¹
Identificato in catasto: partita 22420 intestata a [redacted]
[redacted] foglio 173, mappale 256, subalterno 3, categoria C, classe 1, della superficie catastale di mq 106, posto al piano terra, - rendita: € 503,65.
Coerenze: Il locale allo stato attuale risulta trasformato ad appartamento.
Note: Dati derivanti da atto pubblico, voltura n°382/1989 dello 03/08/1988, rogante notaio Lentini Vincenzo di Favara (allegato n° 2 pag 1)
- B. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a appartamento sub 6 sito in comune di Agrigento, contrada Cannatello via degli Alisei.
Composto da un salone, due camere da letto, un cucinino tinello, un ripostiglio, un WC e due verande con ripostiglio (allegato 3, foto 5-6-7).
posto al piano 3° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 153,69²
Identificato in catasto: partita 22420 intestata a [redacted]
[redacted] foglio 173, mappale 256, subalterno 6, categoria in corso di definizione, posto al piano 3°.
Note: Dati derivanti da atto pubblico, voltura n°382/1989 dello 03/08/1988, rogante notaio Lentini Vincenzo di Favara (allegato n° 2 pag 1)
- C. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente all'appartamento sub 7 sito in comune di Agrigento, contrada Cannatello via degli Alisei.
Composto da tre camere da letto, una cucina cottura, un WC, un ripostiglio e due verande (allegato 4, foto n. 8-9-10), posto al piano 4° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 165,8³
Identificato in catasto: partita 22420 intestata a [redacted]
[redacted] foglio 173 mappale 256 subalterno 7, categoria in corso di definizione, posto al piano 4°.
Coerenze: Dati derivanti da atto pubblico, voltura n°382/1989 dello 03/08/1988, rogante notaio Lentini Vincenzo di Favara (allegato n° 2 pag 1)
- D. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a terreno agricolo sito in Comune di Agrigento, contrada Cannatello via degli Alisei.
Superficie complessiva di circa mq 900.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Pignoramento derivante da atto esecutivo del Tribunale di Agrigento a favore di [redacted] a firma di Ufficiale giudiziario in data 09/01/2002 ai nn. 12/02 di rep, trascritto a Agrigento presso la Conservatoria dei RR.II. in data 25/01/2002 ai nn. 1418/1530 (**allegato n° 9**).

Riferito limitatamente a: Piena proprietà di 1/2 dei beni siti: 1)Agrigento F 173, P 256, sub 3-6-7; 2)Favara F 41, P405, Sub 6; 3)Favara F 45, P 2550, sub 4-5-11-501; 4)Favara F 44, P 817; 5)Favara F45, P 1728; 6)Favara F 45, P2419; piena proprietà 7/34 di beni siti in: 1)Agrigento F 173, P 2444, Sub 1-2-3-4; 2)Agrigento F 173, P 1457-1458.

Pignoramento derivante da atto esecutivo Esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SE.RIT. SPA. PALERMO** - a firma di Atto Giudiziario Montepaschi Se.Ri.T. Spa in data 07/11/2002 ai nn. 298/02 di rep, trascritto a Agrigento presso Agenzia del Territorio in data 11/11/2002 ai nn. 18124/20663, (**allegato n°10**). Riferito limitatamente a: Piena proprietà di 1/2 di beni siti in: 1)Agrigento F173, P 256, Sub 3-6-7; 2)Favara F 41, P 260, Sub 3; 3)Favara F 45, P 2550, Sub 5 ; piena proprietà di 7/34 di beni siti in: 1)Agrigento F 173, P 2444 Sub 1-2-3-4

4.2.3. *Altri oneri:*

Sentenza di fallimento derivante da atto Giudiziario del tribunale di Agrigento, a favore di [redacted]

[redacted] - a firma di Tribunale di Agrigento in data 17/04/2003 ai nn. 2018 di rep, trascritto a Agrigento presso Agenzia del Territorio in data 28/07/2003 ai nn. 14992/13075 (**allegato n°11**). Riferito limitatamente a: 1) F41, P 260 Favara; 2) F 39, P 4259, S 1-2 Favara; 3) F 173, P1457-1458 erroneamente censiti nel comune di Favara anziché Agrigento; 4) F 41 P 260, S 3, Favara; 5) F 41, P405; S 6, Favara; 6) F 173, P 256, S 3-4-5-6-7 erroneamente censiti nel comune di Favara anziché Agrigento; 7) F 45, P2550, S 4-511 Favara; 8) F 45, P 1728-2419 Favara; 9) F 44, P 817 Favara;

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Differmità riscontrate: Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, il fabbricato è stato costruito abusivamente nel 1966 e in data 29/09/1986 con protocollo n°64587 l'allora proprietario [redacted] ha presentato condono edilizio ai sensi della legge n°47/85 (**allegato n° 12**), pagando l'oblazione di L.1.253.772 suddivisi in tre rate (**allegato n° 12**).

Dal punto di vista edilizio, il sub 3, presenta delle difformità, consistenti in una trasformazione del locale ad unità abitativa, contrariamente alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale che stabilisce una altezza minima di cm 270 per locali destinati ad abitazioni per uso civile. Di conseguenza il locale non può essere valutato come appartamento, ma solamente come magazzino, regolarizzabili mediante il pagamento degli oneri di concessione

Oneri: oblazione: € 0,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 500,00

Riferito limitatamente a: beni distinti in catasto al F 173, P 256, Sub 3-6-7

4.3.2. *Conformità catastale:*

Differmità riscontrate: I Sub 6 e 7 catastalmente si possono definire, essendo stati ultimati sia nelle rifiniture sia nella distribuzione interna e di conseguenza possono essere classificati.

Si precisa che il sub 3 catastalmente appartiene correttamente alla categoria C/2 (**allegato 2 pag 1**).

regolarizzabili mediante richiesta di classamento

Oneri: oblazione: € 0,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 500.00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 200,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 98.398,36

Beni in Agrigento -Agrigento- CCannatello
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

E. Piena Proprietà per la quota di 206/1000 relativamente a villa singola sub 2-4 sita in comune di Agrigento, Contrada Cannatello.

Composto da un appartamento su due livelli, suddiviso in zona giorno e notte, comprendente un ampio salone, WC, cucina e ripostiglio al piano terra; mentre al piano primo comprende tre stanze da letto, corridoio e un WC (allegato n°14 , foto n° 11-12-13). posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 218,6⁸

Identificato in catasto: intestata a

proprietari per 412/1000. foglio 173 mappale 2444 subalterno 4-2, categoria A/7, classe 2, composto da vani 8, della superficie catastale di mq 173, posto al piano T-1°, - rendita: € 970,94 (allegato 2, pag 2)..

Note: Il subalterno 4 è una corte annessa all'edificio

F. Piena Proprietà per la quota di 206/1000 relativamente a villa singola sub 1-3 sita in comune di Agrigento, Contrada Cannatello.

Composto da un appartamento su due livelli, suddiviso in zona giorno e notte, comprendente un ampio salone, doccia, cucina, bagno e camera al piano terra; mentre al piano primo comprende cinque stanze da letto, corridoio e un bagno (allegato n°15 , foto n° 14-15-16). posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 316,1⁹

Identificato in catasto: intestata a

proprietari per 412/1000. foglio 173 mappale 2444 subalterno 1, categoria A/7, classe 2, composto da vani 12,5, della superficie catastale di mq 242, posto al piano T-1, - rendita: € 1.517,09(allegato 2, pag 2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Nel calcolo del valore di stima per metro quadrato dell'abitazione si è tenuto conto dell'incremento dovuto al valore del terreno circostante.

Caratteristiche zona: espansione (zona balneare) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe:

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,200).

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da proprietari, l'edificio denominato "E" corrispondente al subalterno 2 è occupato [redacted], mentre l'edificio denominato "F" corrispondente al subalterno 1 è occupato [redacted]

⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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:

Sequestro Conservativo derivante da decreto di Sequestro Conservativo a favore di

[REDACTED]

- a firma di Tribunale di Agrigento in data 18/09/2000 ai nn. 49/2000 di rep. trascritto a Agrigento presso la Conservatoria RR.II in data 07/10/2000 ai nn. 15337/17570 (allegato n°6).

Riferito limitatamente a: Beni siti in Agrigento: 1)F 173, P 256, Sub 3-6-7; 2)F 173, P 1457-1458; beni siti in Favara: 1)F 41, P 260, 2)F 39, P 4529, Sub 1-2; 3)F 45, P 2419-1728.

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: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione convenzionale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di **MONTEPASCHI SE.RIT S.PA** - a firma di atto pubblico amministrativo in data

[REDACTED]

[REDACTED] di beni immobili siti in Agrigento al foglio 173, particella 2444, subalterni 1-2-3-4; 1/2 di beni immobili siti in: 1)Favara F 41, P 405, Sub 6; 2)Favara F 44, P 817.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento Esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SE.RIT. SPA. PALERMO** -

[REDACTED]

in data 11/11/2002 ai nn. 10124/20003 (allegato n°10)
Riferito limitatamente a: Piena proprietà di 1/2 di beni siti in: 1)Agrigento F173, P 256, Sub 3-6-7; 2)Favara F 41, P 260, Sub 3; 3)Favara F 45, P 2550; piena proprietà di 7/34 di beni siti in: 1)Agrigento F 173, P 2444 Sub 1-2-3-4

Pignoramento derivante da atto esecutivo giudiziario a favore di

[REDACTED]

Riferito limitatamente a: Piena proprietà di 1/2 dei beni siti: 1)Agrigento F 173, P 256, sub 3-6-7; 2)Favara F 41, P 405, Sub 6; 3)Favara F 45, P 2550, sub 4-5-11-501; 4)Favara F 44, P 817; 5)Favara F45, P 1728; 6)Favara F 45, P 2419; piena proprietà 7/34 di beni siti in: 1)Agrigento F 173, P 2444, Sub 1-2-3-4; 2)Agrigento F 173, P 1457-1458

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate: L'edificio E (sub 2) risulta essere stato costruito nel 1987 in assenza di concessione edilizia e con protocollo n° 4731 del 12/04/95 è stata presentata richiesta di condono edilizio ai sensi della legge regionale 17/94 (allegato 14) , mentre l'edificio F (sub 1) è stato condonato ai sensi della legge 47/85(allegato 15) regolarizzabili mediante pagamento degli oneri connessi
Oneri: oblazione: € 0,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 600,00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna diffinitività

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 200,00
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] C. [Redacted] n. [Redacted] F. [Redacted] L. 02/12/20 [Redacted] C. [Redacted] Salvatore nato a Favara il [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Si premette che alla data di acquisto dello [Redacted], l'appezzamento era distinto in catasto terreni al Foglio 173, Particella 1457(ex P 557/b) e Particella 1458(ex 640/b); successivamente in seguito a nuova costruzione di due edifici, le particelle 1457 e 1458 sono state soppresse con la particella 2444, subaltemi 1-3, 4-2 distinti in catasto urbano.

Descrizione villa singola sub 2-4 di cui al punto E

Piena Proprietà per la quota di 206/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Agrigento, Contrada Cannatello.

Composto da un appartamento su due livelli, suddiviso in zona giorno e notte, comprendente un ampio salone, WC, cucina e ripostiglio al piano terra; mentre al piano primo comprende tre stanze da letto, corridoio e un WC (allegato n°14, foto n° 11-12-13), posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 218,6¹⁰

Identificato in catasto: [Redacted]

173 mappale 2444 subalterno 4-2, categoria A/7, classe 2, composto da vani 8, della superficie catastale di mq 173, posto al piano T-1°, - rendita: € 970,94 (allegato 2, pag 2).

Note: Il subalterno 4 è una corte annessa all'edificio

L'edificio è stato costruito nel 1987.

Costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

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

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Salone	47,06	1	47,06	Nord	Sufficienti
Ripostiglio	9,44	1	9,44	Nord	Sufficienti
Cucina	7,9	1	7,9	Sud	Sufficienti
WC	5,12	1	5,12	Sud - Est	Sufficienti
Letto 1	15,92	1	15,92	Ovest	Sufficienti
Letto 2	17,28	1	17,28	Ovest	Sufficienti
Letto 3	15,3	1	15,3	Ovest	Sufficienti
WC	4,92	1	4,92	Sud	Sufficienti
Corridoio	12,06	1	12,06	Interno	Sufficienti
Veranda	44,3	0,2	8,86	Sud - Ovest	Sufficienti
Ripostiglio lato nord	2,05	1	2,05	Sud	Sufficienti
Ripostiglio lato sud	2,53	1	2,53	Ovest	Sufficienti

¹⁰ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

183,88

148,44

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura)</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura).</i>	tipologia: a chiocciola, materiale: acciaio, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti.

Descrizione villa singola sub 1-3 di cui al punto F

Piena Proprietà per la quota di 206/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Agrigento, Contrada Cannatello.

Composto da un appartamento su due livelli, suddiviso in zona giorno e notte, comprendente un ampio salone, doccia, cucina, bagno e camera al piano terra; mentre al piano primo comprende cinque stanze da letto, corridoio e un bagno (allegato n°15, foto n° 14-15-16).

posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 316.¹¹

Identificato in catasto: intestata a

[redacted], foglio

173 mappale 2444 subalterno 1, categoria A/7, classe 2, composto da vani 12,5, della superficie catastale di mq 242, posto al piano T-1, - rendita: € 1.517,09 (allegato 2, pag 2).

L'edificio è stato costruito nel 1984.

Costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra.

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

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Soggiorno - Pranzo	60,8	1	60,8	Est	Sufficienti
Camera	14,26	1	14,26	Ovest	Sufficienti
Cucinino	6,12	1	6,12	Est	Sufficienti
Bagno	5,56	1	5,56	Nord	Sufficienti
Scala	11,44	0,1	1,144	Interno	Sufficienti
Letto 1	18,63	1	18,63	Est	Sufficienti
Letto 2	14,17	1	14,17	Est	Sufficienti
Letto 3	16,4	1	16,4	Est	Sufficienti
Letto 4	14,34	1	14,34	Ovest	Sufficienti
Letto 5	14,18	1	14,18	Ovest	Sufficienti
Ripostiglio	6,5	1	6,5	Sud	Sufficienti
Bagno	4,26	1	4,26	Nord	Sufficienti
Veranda piano terra	51,4	0,2	10,28	Est	Sufficienti
Veranda piano primo	51,4	0,2	10,28	Est	Sufficienti
	289,46		196,924		

¹¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura)</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura)</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura)</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: sufficienti.
<i>Infilssi interni (componente edilizia)</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: Intonaco civile, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim esterna (componente edilizia)</i>	materiale: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Acustico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto).</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

identico a quello effettuato per la stima del lotto 001

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

L'indagine di mercato è stata effettuata presso proprietari di immobili simili, il prezzo di vendita di locali con caratteristiche simili nella zona viene fissato in media in € 600,00 (seicento) al metro quadrato per il sub 2 ed € 700 (settecento) al metro quadrato per il sub 1.

Si premette che il sub 1 ha una valutazione maggiore poichè usufruisce di maggiori vantaggi dovuti all'esposizione e alla vicinanza della strada.

8.2. Fonti di informazione

indagine commerciale effettuata presso operatori del settore..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
E. villa singola sub 2-4	218,6	€ 109.896,00	€ 22.638,58
F. villa singola sub 1-3	316,1	€ 156.494,80	€ 32.237,93
<i>Totali:</i>		€ 266.390,80	€ 54.876,50

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:

€ 8.231,48

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 600,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice Dr. Lorenzo Massarelli
Curatore/Custode L. Presti Maria Elena
Perito: Ing. Carmelo Palumbo Piccionello

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 46.645,03
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 46.045,03

Beni in Favara -Agrigento- Via Grecia
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

G. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Magazzino seminterrato sub 4 sito in comune di Favara -Agrigento- , Via Grecia.

Composto da un unico locale con pianta ad L (allegato n° 17, foto n° 17-18) posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 110,25¹²
Identificato in catasto: partita 1011008 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] (allegato n°2, pag 5) foglio 45 mappale 2550 subalterno 4, categoria in corso di costruzione, posto al piano S1.

H. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente all'appartamento sub 11 sito in comune di Favara -Agrigento- Via Grecia.

Composto da un salone, due camere da letto, un cucinino, un WC e un ripostiglio (allegato n°18, foto n° 17-19-20-21), posto al piano 3° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 104,9¹³

Identificato in catasto: partita 1011008 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] legale dei beni (allegato n° 2, pag 5) foglio 45 mappale 2550 subalterno 11, categoria in corso di costruzione, posto al piano 3°.

L. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Magazzino sub 5 sito in comune di Favara -Agrigento- Via Grecia.

Composto da un solo vano di forma rettangolare (allegato n°19 foto n° 17-22-23) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 59,64¹⁴

Identificato in catasto: partita 1011008 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] legale dei beni (allegato n°30) foglio 45 mappale 2550 subalterno 5, categoria C/2, classe 4, della superficie catastale di mq 53, posto al piano terra, - rendita: €223,11.

M. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a magazzino sub 501 sito in comune di Favara -Agrigento- , Via Grecia.

Composto da un solo ambiente di forma a C allungata, a ridosso del vano scala (allegato 19, foto n° 17-22-23) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51,75¹⁵

Identificato in catasto: partita 1011008 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] legale dei beni (allegato n°31) foglio 45 mappale 2550 subalterno 501, categoria C/2, classe 4, della superficie catastale di mq 57, posto al piano terra, - rendita: € 231,37

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe:

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (sufficiente).

¹² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

¹³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

¹⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

¹⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sequestro Conservativo derivante da atto giudiziario Tribunale di Agrigento a favore di [redacted]

[redacted] - a firma di Tribunale di Agrigento in data [redacted] di rep. trascritto a Agrigento presso la Conservatoria RR.II in data [redacted] (allegato n°6)

Riferito limitatamente a: Beni siti in Agrigento: 1)F 173, P 256. Sub 3-6-7; 2)F 173, P 1457-1458; beni siti in Favara: 1)F 41, P 260, 2)F 39, P 4529, Sub 1-2; 3)F 45, P 2419-1728

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: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo Esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SE.RIT. SPA. PALERMO** - a firma di Atto Giudiziario in [redacted] a Agrigento presso Agenzia del Territorio (allegato n°10)

Riferito limitatamente a: Piena proprietà di 1/2 di beni siti in: 1)Agrigento F173. P 256, Sub 3-6-7; 2)Favara F 41, P 260, Sub 3; 3)Favara F 45, P 2550; piena proprietà di 7/34 di beni siti in: 1)Agrigento F 173, P 2444 Sub 1-2-3-4

~~Pignoramento derivante da atto esecutivo di pignoramento immobili a favore di [redacted] - a firma di Ufficiale giudiziario in data [redacted] a Agrigento presso la Conservatoria dei [redacted] (allegato n° 7)~~

Riferito limitatamente a: Piena proprietà di 1/2 dei beni siti: 1)Agrigento P 173, P 256, sub 3-6-7; 2)Favara F 41, P405, Sub 6; 3)Favara (F 45) P 2550, sub 4-5-11-501; 4)Favara F 44, P 817; 5)Favara F45, P 1728; 6)Favara F 45, P2419; piena proprietà 7/34 di beni siti in: 1)Agrigento F 173, P 2444, Sub 1-2-3-4; 2)Agrigento F 173, P 1457-1458.

4.2.3. Altri oneri:

Sentenza di fallimento derivante da atto Giudiziario del tribunale di Agrigento. a favore di [redacted]

[redacted] - a firma di Tribunale di Agrigento [redacted] sso Agenzia del T [redacted]

Riferito limitatamente a: 1) F41, P 260 Favara; 2) F 39, P 4259, S 1-2 Favara; 3) F 173, P1457-1458 erroneamente censiti nel comune di Favara anziché Agrigento; 4) F 41 P 260, S 3, Favara; 5) F 41, P405; S 6, Favara; 6) F 173, P 256. S 3-4-5-6-7 erroneamente censiti nel comune di Favara anziché Agrigento; 7) F 45, P2550, S 4-511 Favara; 8) F 45, P 1728-2419 Favara; 9) F 44, P 817 Favara;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

Giudice Dr. Lorenzo Massarelli
Curatore/Custode: Es. Presti Maria Elena
Perito: Ing. Carmelo Palumbo Piccionello

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]

[REDACTED] (allegato 22)

PROVENIENZA DEL VENTENNIO

Le unità immobiliari al signor [REDACTED]

di acquisto al rogito del Notaio [REDACTED]

[REDACTED], i quali ottennero dall'Amministrazione Comunale di Favara: prima la Concessione Edilizia n°71 del 20/12/95 (a nome di [REDACTED] allegato 21) per costruire un fabbricato per civile abitazione sito in via Grecia, composto da tre elevazioni fuori terra, da realizzare sulla particella 1728 del foglio 45; dopo la concessione edilizia n°16 del 02/05/1997 in variante progettuale per la costruzione di un fabbricato composto da due piani seminterrati più tre piani fuori terra (allegato n°23).

Ai coniugi [REDACTED] il terreno pervenne da potere [REDACTED]

8315/4633 a rogito del Notaio [REDACTED]

Registri Immobiliari di Agrigento [REDACTED]

Si chiarisce che le particelle 1728 e 2419 ex 104/b sono state soppresse e in data 19/11/98 ed è stata costituita la particella 2550, comprendente i sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (allegato n°25).

Successivamente la particella 6 è stata soppressa, costituendo le particelle 501 e 502.

Le particelle 1 e 12 sono catastati come beni comuni non censibili: la particella 1 comprende l'androne di scala e il vano ascensore (allegato n°26); mentre la particella 12 oltre a costituire corte per i sub 3-4-5-501-502-7-8-9-10-11, e anche vincolata con il Comune a parcheggio (allegati nn°27 e 28).

I subalferni 4 ed 11 sono di proprietà dell'esecutato e della moglie, mentre i subalferni 5 e

~~Le vendite dei subalferni 5 e 501, sono avvenute successivamente alla sentenza di pignoramento [REDACTED] da parte della [REDACTED] ed entro i due anni dalla sentenza di fallimento del [REDACTED]. Di conseguenza la quota dell'esecutato rientra nell'ammontare fallimentare.~~

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 16/97 per lavori di variante progettuale per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da due piani seminterrati più tre piani fuori terra (allegato n°20), intestata [REDACTED]. Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 23.05.1998 rilasciata in [REDACTED]. L'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data [REDACTED].

Giudice Dr. Lorenzo Massarelli
Curatore/Custode: Lo Presti Maria Elena
Perito: Ing. Carmelo Palumbo Piccionello

P.E. n. 17/92 per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da tre elevazioni fuori terra (allegato n°21) intestata a [REDACTED]

Descrizione **Magazzino sub 4** di cui al punto **G**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Favara - Agrigento- Via Grecia.

Composto da un unico locale con pianta ad L (allegato n° 17, foto n° 18) posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 110,25¹⁶

Identificato in catasto: [REDACTED]

beni (allegato n°2, pag 5) foglio 45 mappale 2550 subalterno 4, categoria in corso di costruzione, posto al piano S1.

L'edificio è stato costruito nel 97.

Costituito da 6 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati.

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

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura)</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Infilissi esterne (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: rubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente.

Descrizione **appartamento sub 11** di cui al punto **H**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Favara - Agrigento- Via Grecia.

Composto da un salone, due camere da letto, un cucinino, un WC e un ripostiglio (allegato n°18, foto n° 19-20-21), posto al piano 3° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 104,9¹⁷

¹⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

¹⁷ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Lorenzo Massarelli
Curatore/Custode: Lo Presti Maria Elena
Perito: Ing. Carmelo Palumbo Piccionello

Identificato in catasto: partita 1011008 intestata a [REDACTED]

beni (allegato n° 2, pag 5) foglio 45 mappale 2550 subalterno 11, categoria in corso di costruzione, posto al piano 3°.

L'edificio è stato costruito nel 1997.

Costituito da 4? piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piani interrati.

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

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Soggiorno cucina	36,25	1	36,25	Sud - Ovest	Sufficienti
Letto 1	14,41	1	14,41	Est	Sufficienti
Letto 2	11,46	1	11,46	Sud	Sufficienti
WC	4,68	1	4,68	Sud	Sufficienti
Spogliatoio	1,82	1	1,82	Interno	Sufficienti
Balcone ovest	3,6	0,25	0,9	Ovest	Sufficienti
Ingresso/Corridoio	11,5	1	11,5	Interno	Sufficienti
Balcone sud	4,8	0,25	1,2	Sud	Sufficienti
Balcone est	3,6	0,25	0,9	Est	Sufficienti
Ripostiglio	2,1	1	2,1	Interno	Sufficienti
	94,22		85,22		

Descrizione **Magazzino sub 5** di cui al punto **L**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente all'Immobile sito in comune di Favara - Agrigento- Via Grecia.

Composto da un solo vano di forma rettangolare (allegato n°19) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 59,64¹⁸

Identificato in catasto: partita 1011008 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 45 mappale 2550 subalterno 5, categoria C/2, classe 4, della superficie catastale di mq 53, posto al piano terra, - rendita: €223,11.

L'edificio è stato costruito nel 1997.

Costituito da 6 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Descrizione **magazzino sub 501** di cui al punto **M**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Favara - Agrigento- Via Grecia.

Composto da un solo ambiente di forma a C allungata, a ridosso del vano scala (allegato 19, foto n° 17-22-23) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51,75¹⁹

Identificato in catasto: partita 1011008 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] foglio 45 mappale 2550 subalterno 501, categoria C/2, classe 4, della superficie catastale di mq 57, posto al piano terra, - rendita: € 231,37.

L'edificio è stato costruito nel 1997.

Costituito da 6 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati.

¹⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

¹⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si seguirà il metodo di stima di cui al lotto n°1

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

L'indagine di mercato è stata effettuata presso proprietari di immobili simili, il prezzo di vendita di locali con caratteristiche simili nella zona viene fissato in media in € 500,00 (cinquecento) al metro quadrato sia per i magazzini che per le abitazioni.

8.2. Fonti di informazione

L'indagine commerciale è stata effettuata anche presso operatori del settore..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
G. Magazzino sub 4	110,25	€ 55.125,00	€ 27.562,50
H. appartamento sub 11	104,9	€ 47.950,00	€ 23.975,00
L. Magazzino sub 5	59,64	€ 29.820,00	€ 14.910,00
M. magazzino sub 501	51,75	€ 25.875,00	€ 12.937,50
<i>Totale:</i>		<i>€ 158.770,00</i>	<i>€ 79.385,00</i>

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 11.907,75

Nessuno

€ 730,62

Nessuna

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 67.477,25

43.806,87
23.670,38

67.477,25

14. P10 +
12 P3Z

23.817

23.670,38

4.194

Giudice Dr. Lorenzo Massarelli
Curatore/Custode Lo Presti Maria Elena
Perito. Ing. Carmelo Palumbo Piccionello

**Beni in Favara -Agrigento- Contrada Falso Rinella
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

N. Piena Proprietà per la quota di 500/1000, relativamente a Terreno artigianale sito in comune di Favara -Agrigento- Contrada Falso Rinella.

Superficie complessiva di circa mq 1020

Identificato in catasto: intestata a

comune di Favara -Agrigento- Contrada Falso Rinella, foglio 44 mappale 817 classe 3, della superficie catastale di mq 1020, - rendita: dominicale €4,48; agraria €3,42.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto, senza stradella di accesso ed intercluso, di forma trapezoide è di natura calcarea, possiede una giacitura inclinata verso sud, con pendenza media del 5%. dista circa 600 metri dalla periferia del comune di Favara. Alla data attuale il terreno è incolto e abbandonato e mancante di recinzione (foto n° 24).

Caratteristiche zona:

Caratteristiche zone limitrofe: artigiane ed agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km): superstrada (0,500).

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione convenzionale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di **MONTEPASCHI SE.RIT S.P.A** - a firma di atto pubblico amministrativo in data [redacted] di repertorio trascritto a Agrigento presso la Conservatoria in data [redacted]

Riferito limitatamente a: 206/1000 di beni immobili siti in Agrigento al foglio 173, particella 2444, subalterni 1-2-3-4; 1/2 di beni immobili siti in: 1) Favara F 41, P 405, Sub 6; 2) Favara F 44, P 817

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo del Tribunale di Agrigento a favore di **GENERALI PREFABBRICATI S.P.A.** - a firma di Ufficiale giudiziario in data [redacted] ai nn. [redacted] di rep. trascritto a Agrigento presso la Conservatoria dei RR.II. in data [redacted]

Riferito limitatamente a: Piena proprietà di 1/2 dei beni siti: 1) Agrigento F 173, P 256, sub 3-6-7; 2) Favara F 41, P 405, Sub 6; 3) Favara F 45, P 2550, sub 4-5-11-501; 4) Favara F 44, P 817; 5) Favara F 45, P 1728; 6) Favara F 45, P 2419; piena proprietà 7/34 di beni siti in: 1) Agrigento F 173, P 2444, Sub 1-2-3-4; 2) Agrigento F 173, P 1457-1458

4.2.3. Altri oneri:

Giudice Dr. Lorenzo Massarelli
Curatore/Custode: Lo Presti Maria Eleonora
Perito Ing. Carmelo Palumbo Picconello

Sentenza di fallimento derivante da atto Giudiziario del tribunale di Agrigento, a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI** [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data [redacted] ai nn. [redacted] di rep, trascritto a Agrigento presso Agenzia del Territorio in data [redacted] ai nn. [redacted] (allegato n°11).

Riferito limitatamente a: 1) F41, P 260 Favara; 2) F 39, P 4259, S 1-2 Favara; 3) F 173, P1457-1458 erroneamente censiti nel comune di Favara anziché Agrigento; 4) F 41 P 260, S 3, Favara; 5) F 41, P405; S 6, Favara; 6) F 173, P 256, S 3-4-5-6-7 erroneamente censiti nel comune di Favara anziché Agrigento; 7) F 45, P2550, S 4-511 Favara; 8) F 45, P 1728-2419 Favara; 9) F 44, P 817 Favara:

4.3. Oneri di regolarizzazione 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

PROVENIENZA DEL VENTENNIO

Le unità immobiliari, al signor [redacted] in regime di comunione legale dei beni con la moglie [redacted] sono pervenute, con atto di acquisto al rogito del [redacted] in data [redacted], da potere di [redacted]

Alla stessa il terreno è pervenuto da [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Terreno artigianale** di cui al punto **N**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Favara - Agrigento- Contrada Falso Rinella.

Superficie complessiva di circa mq 1020.

Identificato in catasto: intestata a [redacted]

(allegato n° 2, pag 5) foglio 44 mappale 817 classe 3, della superficie catastale di mq 1020, - rendita: dominicale €4.48; agraria € 3,42.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella 817 ricade, parte in zona E1 e parte in zona D1 come da prescrizioni riportati nell'allegato n°32

Giudice Dr. Lorenzo Massarelli
Curatore/Custode, Lc Presti Maria Elena
Perito: Ing. Carmelo Palumbo Piccionello

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
Terreno artigianale	1020		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima sintetico che adotta come parametro di riferimento la superficie lorda commerciale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

L'indagine di mercato è stata effettuata presso proprietari di immobili aventi caratteristiche simili, il prezzo di vendita nella zona viene fissato in media in € 10,00 al metro quadrato

8.2. Fonti di informazione

operatori del settore.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
N. Terreno	1020	€ 10.200,00	€ 5.100,00

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:

€ 765,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 4.335,00

Giudice Dr. Lorenzo Massarelli
 Curatore/Custode: L. Presti Maria Elena
 Perito: Ing. Carmelo Palumbo Piccionello

**Beni in Favara -Agrigento- Via Pietro Mancini
Lotto 005**

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

P. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a appartamento sub 3 sito in comune di Favara -Agrigento- Via Pietro Mancini.

Composto da tre vani ed un WC al piano terra (allegato n° 36, foto 25-26-27-28) posto al piano terra -sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 153,2²⁰

Identificato in catasto: intestata a

[redacted] foglio 41, mappale 260, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, posto al piano Terra, - rendita: € 113,88 (allegato 2 pag 3).

Q. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a magazzino sub 1 sito in comune di Favara -Agrigento- Via Pietro Mancini.

Composto da un ampio locale a ridosso del vano scala allo stato grezzo (allegato n°36, foto 25-29-30) posto al piano terra -sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 46,1²¹

Identificato in catasto:

- intestata a

[redacted] e 260 subalterno 1, categoria C/2, classe 4, della superficie catastale di mq 35, posto al piano terra, - rendita: € 144,61 (allegato 2 pag. 4).

R. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Magazzino sub 2 sito in comune di Favara -Agrigento- Via Pietro Mancini.

Composto da unico ambiente (allegato n° 36 foto 25-29-30) posto al piano terra -sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 25²²

Identificato in catasto: foglio 41 mappale 260 subalterno 2, categoria C/2, classe 4, della superficie catastale di mq 22, posto al piano terra, - rendita: € 90,90 (allegato n°2, pag 4).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

²⁰ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

²¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

²² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Sequestro Conservativo derivante da atto esecutivo del Tribunale di Agrigento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - a firma di Tribunale di Agrigento in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di rep, trascritto a Agrigento presso la Conservatoria RR.II in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (allegato n°6),

Riferito limitatamente a: Beni siti in Agrigento: 1) F 173, P 256, Sub 3-6-7; 2) F 173, P 1457-1458; beni siti in Favara: 1) F 41, P 260, 2) F 39, P 4529, Sub 1-2; 3) F 45, P 2419-1728

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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo Esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SE.RIT. SPA, PALERMO** - a firma di Atto Giudiziario Montepaschi Se.Ri.T. Spa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di rep, trascritto a Agrigento presso Agenzia del Territorio in data 11/11/2002 ai nn. 18124/20663 (allegato n°10),

Riferito limitatamente a: Piena proprietà di 1/2 di beni siti in: 1)Agrigento F173, P 256, Sub 3-6-7; 2)Favara F 41, P 260, Sub 3; 3)Favara F 45, P 2550, Sub 5 ; piena proprietà di 7/34 di beni siti in: 1)Agrigento F 173, P 2444 Sub 1-2-3-4

4.2.3 *Altri oneri:*

Sentenza di fallimento derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Agrigento, a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]** - a firma di Tribunale di Agrigento in data 17/04/2003 ai nn. 2018 di rep, trascritto a Agrigento presso Agenzia del Territorio in data 28/07/2003 ai nn. 14992/13075 (allegato n°11).

Riferito limitatamente a: 1) F41, P 260 Favara; 2) F 39, P 4259, S 1-2 Favara; 3) F 173, P1457-1458 erroneamente censiti nel comune di Favara anziché Agrigento; 4) F 41 P 260, S 3, Favara; 5) F 41. P405; S 6, Favara; 6) F 173, P 256. S 3-4-5-6-7 erroneamente censiti nel comune di Favara anziché Agrigento; 7) F 45. P2550, S 4-511 Favara; 8) F 45, P 1728-2419 Favara; 9) F 44, P 817 Favara;

4.3. Oneri di regolarizzazione 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**

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di

PROVENIENZA DEL VENTENNIO

Le unità immobiliari, al signor [redacted] in regime di comunione legale dei beni con la moglie [redacted], che edificarono nel [redacted] sono pervenute con atto di acquisto in data [redacted], rep 7143 al rogito del [redacted] di Agrigento, trascritto presso la Conservatoria di Agrigento in data [redacted] ai nn° 5333/4672 da potere di [redacted] i quali ottennero dall'Amministrazione Comunale di Favara la Concessione Edilizia [redacted] per costruire un fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Mancini, da realizzare sulla particella 260 del foglio 41.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 212 Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1968 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 22/09/1979

Descrizione appartamento sub 3 di cui al punto P

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Favara - Agrigento- ,Via Pietro Mancini.
Composto da tre vani ed un WC al piano terra (allegato n° 36, foto 25-26-27-28) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 153,2²³
Identificato in catasto: intestata a [redacted]

beni; foglio 41, mappale 260, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, posto al piano Terra. - rendita: € 113,88.

L'edificio è stato costruito nel 1970.

Costituito da 4 piani complessivi, 4 piani fuori terra.

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

Destinazione	Sup. Netta	Coef.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Vano 1	18,1	1	18,1	Est	Sufficienti
Vano 2	35,28	1	35,28	Sud	Sufficienti
Vano 3	14,5	1	14,5	Sud	Sufficienti
W.C	5,01	1	5,01	Sud	Sufficienti
Disimpegno	2,56	1	2,56	Interno	Sufficienti
Corte	67,3	0,1	6,73	Sud - Est	Sufficienti
	142,75		82,18		

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura).

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Infissi interni (componente edilizia).

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Placum interna (componente edilizia).

materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

²³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, tavante... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Lorenzo Massarelli
Curatore/Custode: Lo Presti Maria Elena
Perito: Ing. Carmelo Palumbo Piccionello

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto).</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

Descrizione magazzino sub 1 di cui al punto Q

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Favara - Agrigento- Via Pietro Mancini.

Composto da un ampio locale a ridosso del vano scala allo stato grezzo (allegato n°36, foto n° 25-29-30) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 46,1²⁴

Identificato in catasto:

- intestata a [redacted] foglio 41 mappale 260 subalterno 1, categoria C/2, classe 4, della superficie catastale di mq 35, posto al piano terra, - rendita: € 144,61.

L'edificio è stato costruito nel 1968.

Costituito da 4 piani complessivi, 4 piani fuori terra.

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

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco rinzaffo a tratti, condizioni: sufficienti.

Descrizione Magazzino sub 2 di cui al punto R

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Favara - Agrigento- , Via Pietro Mancini.

Composto da unico ambiente (allegato n° 36 foto n°25-29-30) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 25²⁵

Identificato in catasto: foglio 41 mappale 260 subalterno 2, categoria C/2, classe 4. della superficie catastale di mq 22, posto al piano terra, - rendita: € 90,90 (allegato n°2, pag 4).

L'edificio è stato costruito nel 1970.

Costituito da 4 piani complessivi, 4 piani fuori terra. 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

²⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne. . ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

²⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne .. ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

identico a quello effettuato per la stima del lotto 001

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

L'indagine di mercato è stata effettuata presso proprietari di immobili simili, il prezzo di vendita di locali con caratteristiche simili nella zona viene fissato in media in € 300,00 (trecento) al metro quadrato per l'abitazione, mentre per i magazzini di € 200,00 (duecento) per metro quadro.

8.2. Fonti di informazione

indagine commerciale effettuata presso operatori del settore.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
P. appartamento sub 3	153,2	€ 27.789,00	€ 13.894,50
Q. magazzino sub 1	46,1	€ 9.220,00	€ 4.610,00
R. Magazzino sub 2	25	€ 5.000,00	€ 2.500,00
<i>Totali:</i>		€ 42.009,00	€ 21.004,50

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:

€ 3.150,68

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

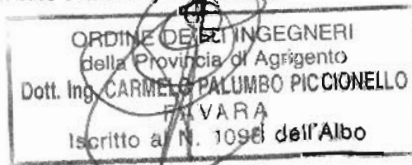
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 17.853,82

mercoledì, 14 lug. 2004

il perito

Ing. Carmelo Palumbo Piccionello



Giudice: Dr. Lorenzo Massarelli
Curatore/Custode: Edo Presti Maria Elena
Perito: Ing. Carmelo Palumbo Piccionello