

---

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

**Esecuzione Forzata**  
**Barclays Bank PLC Procuratrice della Società Mercurio Mortgage**  
**Finance srl**  
contro

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. 000260/16

**Giudice Dr. Dott.ssa Vitalba Pipitone**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. ALFONSO CAVALERI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1943*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 224*  
*C.F. CVLLNS66H18Z1120 - P.Iva 01992650844*

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

**Beni in Agrigento (Agrigento) via Isola D'Elba n.19  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Agrigento (Agrigento) frazione Monserrato via Isola D'Elba n.19.  
Composto da unico ambiente adibito a deposito posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10.  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] foglio 97 mappale 278 subalterno 5, categoria C/2, classe 1, composto 7 mq, posto al piano T, - rendita: € 29,28, - registrata all'UTE con la scheda Presente  
Coerenze: Confina a nord con spazio condominiale (corte)  
Note: La scheda catastale è coincidente con quella rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Agrigento in data 21/07/2017, prot. T226154

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica, residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (ottimo), farmacie (buono), ospedali (buono), piscina (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Centro Commerciale Città dei Templi, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle dei Templi, le attrazioni storiche presenti sono: Casa Pirandello.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (1), porto (5), superstrada (2), ().

**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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BARCLAYS BANK PLC, contro** [REDACTED] a firma di Not. Nicolò Vitale in data 27/08/2008 ai nn. rep.100289 registrato a Agrigento in data 27/08/2008 ai nn. 2735  
importo ipoteca: € 211.500,00  
importo capitale: € 141.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Mercurio Mortgage Finance srl contro [REDACTED] a firma di Avv.ti [REDACTED] in data 04/11/2016 trascritto a Agrigento in data 12/01/2017 ai nn. 587/510.

**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] nato ad [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di Not. [REDACTED] in data 25/05/1995 ai nn. rep. 12158 racc. 2526 registrato a Agrigento in data [REDACTED] ai nn. 2054 trascritto a Agrigento in data 22/06/1995 ai nn. 11091/9754

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Pratica Edilizia n. 349/90 - Concessione edilizia n. 1560/90** per lavori di Costruzione di due edifici giuntati, composti di n. 14 alloggi intestata a Cooperativa Edilizia [REDACTED] a r.l. partita I.V.A. [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 01/09/1990- n. prot. 30306 rilasciata in data 26/11/1990

Descrizione **deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Agrigento (Agrigento) frazione Monserrato via Isola D'Elba n.19.

Composto da unico ambiente adibito a deposito posto al piano Terra: sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato ad [REDACTED] foglio 97 mappale 278 subalterno 5, categoria C/2, classe 1, composto da 7 mq, posto al piano T, - rendita: € 29,28, - registrata all'UTE con la scheda Presente

Coerenze: Confina a nord con spazio condominiale (corte)

Note: La scheda catastale è coincidente con quella rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Agrigento in data 21/07/2017, prot. T226154

L'edificio è stato costruito nel 1992.

L'unità immobiliare è identificata con il sub. 5, ha un'altezza interna di circa 3,20 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona P.E.E.P. di Monserrato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
	Sup. reale netta	7,00		7,00

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infilsi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infilsi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inconsistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

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

**Fonti dirette:** Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**Fonti indirette:** Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

**Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della vetustà e la posizione dell'immobile lotto n. 1.**

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento e Porto Empedocle, Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

**8.3. Valutazione corpi****A. deposito**

*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
Deposito	7,00	€ 300,00	€ 2.100,00
- Valore corpo:			<b>€ 2.100,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 2.100,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 2.100,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>deposito</b>	10	€ 2.100,00	<b>€ 2.100,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 315,00

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:

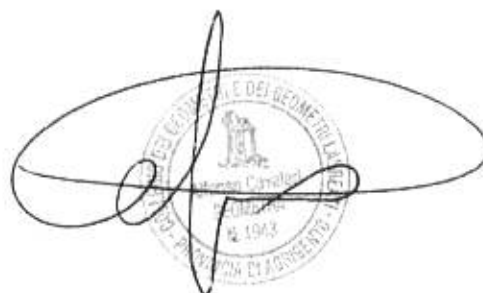
Nessuna

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

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

€ 1.785,00

Relazione lotto 001 creata in data 27/10/2017  
Codice documento: E002-16-000260-001



**Beni in Agrigento (Agrigento) via Isola D'Elba n.19  
Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Agrigento (Agrigento) frazione Monserrato via Isola D'Elba n.19.  
Composto da unico ambiente adibito a box auto posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20.  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] foglio 97 mappale 278 subalterno 6, categoria C/6, classe 1, composto da vani 17 mq, posto al piano T, - rendita: € 82,53, - registrata all'UTE con la scheda Presente  
Coerenze: Confina a nord con spazio condominiale (corte)  
Note: La scheda catastale è coincidente con quella rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Agrigento in data 21/07/2017, prot. T226155.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (ottimo), farmacie (buono), ospedali (buono), piscina (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Centro Commerciale Città dei Templi, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle dei Templi, le attrazioni storiche presenti sono: Casa Pirandello.  
Collegamenti pubblici (km): autobus (1), porto (5), superstrada (2), ().

**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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BARCLAYS BANK PLC, contro** [redacted] a firma di Not. Nicolò Vitale in data 27/08/2008 ai nn. rep.100289 registrato a Agrigento in data 27/08/2008 ai nn. 2735  
importo ipoteca: € 211.500,00  
importo capitale: € 141.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Mercurio Mortgage Finance srl contro [redacted] a firma di Avv.ti [redacted] in data 04/11/2016 trascritto a Agrigento in data 12/01/2017 ai nn. 587/510

**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:**

\_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di Not. Giuseppina Comparato in data 25/05/1995 ai nn. rep.12158 racc. 2526 registrato a Agrigento in data 13/06/1995 ai nn. 2054 trascritto a Agrigento in data 22/06/1995 ai nn. 11091/9754.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Pratica Edilizia n. 349/90 - Concessione edilizia n. 1560/90** per lavori di Costruzione di due edifici giuntati, composti di n. 14 alloggi intestata a Cooperativa Edilizia "\_\_\_\_\_" a r.l. partita I.V.A. 01359100847. Concessione Edilizia presentata in data 01/09/1990- n. prot. 30306 rilasciata in data 26/11/1990

**Descrizione box singolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Agrigento (Agrigento) frazione Monserrato via Isola D'Elba n.19.

Composto da unico ambiente adibito a box auto posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ foglio 97 mappale 278 subalterno 6, categoria C/6, classe 1, composto da 17 mq, posto al piano T, - rendita: € 82,53, - registrata all'UTE con la scheda Presente

Coerenze: Confina a nord con spazio condominiale (corte)

Note: La scheda catastale è coincidente con quella rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Agrigento in data 21/07/2017, prot. T226155.

L'edificio è stato costruito nel 1992.

L'unità immobiliare è identificata con il sub. 6, ha un'altezza interna di circa 3,20 m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona P.E.E.P. di Monserrato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box Auto	Sup. reale netta	17,00	1,00	17,00
	Sup. reale netta	17,00		17,00

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

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

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.



<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Cancelli:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Fonti dirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Fonti indirette: Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della vetustà e la posizione dell'immobile lotto n. 2.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento e Porto Empedocle, Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. box singolo

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	17,00	€ 500,00	€ 8.500,00
- Valore corpo:			€ 8.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 8.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.500,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	20	€ 8.500,00	€ 8.500,00



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.275,00

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

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

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

€ 7.225,00

Relazione lotto 002 creata in data 27/10/2017  
 Codice documento: E002-16-000260-002

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'UFFICIO GEOMETRICO DELLA CORTA DI AGRIGENTO' around the perimeter and 'N. 1843' in the center. The signature is a stylized, cursive script.

**Beni in Agrigento (Agrigento) via Isola D'Elba n.19  
Lotto 003**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) frazione Monserrato via Isola D'Elba n.19.

Composto da

- a) cucina;
- b) salone;
- c) letto n. 1;
- d) corridoio;
- e) ripostiglio;
- f) letto n. 2;
- e) bagno
- f) w.c.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **110**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] foglio 97 mappale 278 subalterno 22, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 115 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3, - rendita: € 383,47, - registrata all'UTE con la scheda Presente.

Coerenze: Confina a ovest con la scala condominiale e con appartamento interno n.6 edificio A, ad est con l'appartamento interno n.6 dell'edificio B, a nord e sud con cortile.

Note: La scheda catastale è coincidente con quella rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Agrigento in data 21/07/2017, prot. T226156

- A.1. **Cortile:** terreni: Bene comune non censibile a tutti i subalterni foglio 97 mappale 278 subalterno 1, qualità ente urbano, superficie catastale 2.920 mq.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (ottimo), farmacie (buono), ospedali (buono), piscina (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Centro Commerciale Città dei Templi, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle dei Templi, le attrazioni storiche presenti sono: Casa Pirandello.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (1), porto (5), superstrada (2), ().

**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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BARCLAYS BANK PLC, contro** [REDACTED] a firma di Not. Nicolò Vitale in data 27/08/2008 ai nn. rep.100289 registrato a Agrigento in data 27/08/2008 ai nn. 2735  
 importo ipoteca: € 211.500,00  
 importo capitale: € 141.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Mercurio Mortgage srl contro [REDACTED] a firma di Avv.ti [REDACTED] in data 04/11/2016 trascritto a Agrigento in data 12/01/2017 ai nn. 587/510

**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:	<b>€ 960,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di Not. Giuseppina Comparato in data 25/05/1995 ai nn. rep.12158 racc. 2526 registrato a Agrigento in data 13/06/1995 ai nn. 2054 trascritto a Agrigento in data 22/06/1995 ai nn. 11091/9754

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Pratica Edilizia n. 349/90 - Concessione edilizia n. 1560/90** per lavori di Costruzione di due edifici giuntati, composti di n. 14 alloggi intestata a Cooperativa Edilizia "[REDACTED]" a r.l. partita I.V.A. [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 01/09/1990- n. prot. 30306 rilasciata in data 26/11/1990

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) frazione Monserrato via Isola D'Elba n.19.

Composto da

- a) cucina;
- b) salone;
- c) letto n. 1;
- d) corridoio;
- e) ripostiglio;
- f) letto n. 2;
- e) bagno
- f) w.c.

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 110

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] foglio 97 mappale 278 subalterno 22, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 115 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 3, rendita: € 383,47, - registrata all'UTE con la scheda Presente Coerenze: Confina a ovest con la scala condominiale e con appartamento interno n.6 edificio A, ad est con l'appartamento interno n.6 dell'edificio B, a nord e sud con cortile.

Note: La scheda catastale è coincidente con quella rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Agrigento in data 21/07/2017, prot. T226156.

L'edificio è stato costruito nel 1992.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona P.E.E.P. di Monserrato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale netta	21,03	1,00	21,03
salone	Sup. reale netta	28,17	1,00	28,17
w.c.	Sup. reale netta	4,73	1,00	4,73
letto n.1	Sup. reale netta	10,03	1,00	10,03
ripostiglio	Sup. reale netta	1,88	1,00	1,88
letto n.2	Sup. reale netta	17,20	1,00	17,20
bagno	Sup. reale netta	7,18	1,00	7,18
corridoio	Sup. reale netta	4,28	1,00	4,28
balcone	Sup. reale netta	10,22	0,60	6,13
scala condominiale sub.2 comune per la quota di 1/8	Sup. reale netta	2,83	0,40	1,13
sala riunione condominiale sub. 14 comune per la quota di 1/14 (categoria C/2 sup. cat. 24 mq)	Sup. reale netta	1,71	1,00	1,71
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>109,26</b>		<b>103,47</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

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

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

###### Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

###### Solai:

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

###### Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

###### Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Cancello:

tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

###### Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

###### Infissi interni:

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

###### Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

###### Pareti esterne:

materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

###### Pavim. Esterna:

materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

###### Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

###### Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

##### Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<i>Ibrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.
<b>Accessori:</b>	terreni: Bene comune non censibile a tutti i subalterni foglio 97 mappale 278 subalterno 1, qualità ente urbano, superficie catastale 2.920 mq.
<b>A.1. Cortile:</b>	Identificato al n. 1, è posto al piano terra, è composto da parcheggi, campo di calcetto, locali autoclavi, spazio gioco per bambini. Sviluppa una superficie complessiva di 2.600,00 al netto del fabbricato. Destinazione urbanistica: Corte comune a tutti i subalterni. Il valore complessivo è pari ad € 130.000,00, che va moltiplicato per 1/14, pari ad un valore di € 9.285,00.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

**Fonti dirette:** Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**Fonti indirette:** Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

**Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della vetustà e la posizione dell'immobile lotto n. 3.**

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento e Porto Empedocle, Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina	21,03	€ 1.200,00	€ 25.236,00
salone	28,17	€ 1.200,00	€ 33.804,00
w.c.	4,73	€ 1.200,00	€ 5.676,00
letto n.1	10,03	€ 1.200,00	€ 12.036,00
ripostiglio	1,88	€ 1.200,00	€ 2.256,00
letto n.2	17,20	€ 1.200,00	€ 20.640,00
bagno	7,18	€ 1.200,00	€ 8.616,00
corridoio	4,28	€ 1.200,00	€ 5.136,00
balcone	6,13	€ 1.200,00	€ 7.358,40
scala condominiale sub.2 comune per la quota di 1/8	1,13	€ 1.200,00	€ 1.358,40

sala riunione condominiale sub- 14 comune per la quota di 1/14	1,71	€ 1.200,00	€ 2.052,00
	<b>103,48</b>		<b>€ 124.168,80</b>

- Valore corpo:	<b>€ 124.168,80</b>
- Valore accessori: cortile	<b>€ 9.285,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 133.453,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 133.453,80</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>appartamento con annesso cortile.</b>	110	€ 133.453,80	<b>€ 133.453,80</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 20.018,07</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica c/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 113.435,73</b>
--	---------------------

Relazione lotto 003 creata in data 27/10/2017  
 Codice documento: E002-16-000260-003

il perito  
 Geom. ALFONSO CAVALERI



Giudice Dr. Dott.ssa Vitalba Pipitone  
 Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI