

Palermo 1/15

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Banca Nuova
contro

[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Sede legale: in Palermo via Vaglica n°22

N. Gen. Rep. 000122/08

Giudice Dr. **Domenica Spanò**

ELABORATO PERITALE

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

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

Depositato in Cancelleria
15-10-08
Il Cancelliere C1
/Dott.ssa L. Romito/

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Antinoro Rosaria in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA NUOVA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**, contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/03/2007 in data 01/08/2007 ai nn. 21351/5766
importo ipoteca: Euro 50.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN FRANCESCO CON SEDE IN CANICATTI**, contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 12/03/2007 in data 08/08/2007 ai nn. 21906/5838
importo ipoteca: Euro 15.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**, contro [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2007 in data 07/02/2008 ai nn. 3662/812
importo ipoteca: Euro 21.631,62

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**, contro **Antinoro Rosaria**, a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2009 in data 21/12/2007 ai nn. 34166/7772
importo ipoteca: Euro 13.270,89

4.2.2. *Pignoramenti:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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

[redacted] nata a Favara il 09/02/1923 proprietario dal 14/03/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Lentini di Favara in data 14/03/1984 ai nn. 626/1984 registrato a Agrigento in data 22/03/1984 ai nn. 2250 trascritto a Agrigento in data 23/03/1984 ai nn. 6022/5327

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] nato a Favara il 12/02/1929 proprietario dal 27/05/1972 al 14/03/1984 in forza di sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) in data 27/05/1972 registrato a Agrigento in data 20/05/1972 ai nn. 1025

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

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

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

Descrizione locale di sgombero di cui al punto A
--

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

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

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

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

Coerenze: Confina a Nord con la via Campania a Sud con la via Torino a Ovest con via dei Mille e a Est con proprietà Bellavia Domenico

L'edificio è stato costruito nel 1956.

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

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Domenica Spano
Perito Ing. Anna Laura Caraccioli

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

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

8.810,00

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. locale di sgombero

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale di sgombero	17,62	€ 500,00	€ 8.810,00
- Valore corpo:			€ 8.810,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 8.810,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.810,00

Riepilogo:

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 1.321,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 7.488,50

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

Locale piano terra
foglio 45 partic. 533 sub 1



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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Antinoro Rosaria in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

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

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA NUOVA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**, contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/03/2007 in data 01/08/2007 ai nn. 21351/5766
importo ipoteca: Euro 50.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN FRANCESCO CON SEDE IN CANICATTI**, contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Agrigento in data 12/03/2007 in data 08/08/2007 ai nn. 21906/5838
importo ipoteca: Euro 15.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI SICILIA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**, contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Agrigento in data 25/09/2007 in data 07/02/2008 ai nn. 3662/812
importo ipoteca: Euro 21.631,62

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

importo ipoteca: Euro 13.270,89

4.2.2. *Pignoramenti:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] nata a Favara il 09/02/1923 proprietario dal 14/03/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Lentini di Favara in data 14/03/1984 ai nn. 626/1984 registrato a Agrigento in data 22/03/1984 ai nn. 2250 trascritto a Agrigento in data 23/03/1984 ai nn. 6022/5327

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] nato a Favara il 12/02/1929 proprietario dal 27/05/1972 al 14/03/1984 in forza di sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) in data 27/05/1972 registrato a Agrigento in data 20/05/1972 ai nn. 1025

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

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

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

Descrizione box di cui al punto B

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

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

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Fondazioni:*

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

Strutture verticali:

materiale: pietra e malta cementizia, condizioni: sufficienti.

Solai:

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

Componenti edilizie e costruttive:*Pavim. Interna:*

materiale: a grezzo.

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

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

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

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

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

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi**B. box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box Auto	62,00	€ 500,00	€ 31.000,00
- Valore corpo:			€ 31.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31.000,00

Riepilogo:

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

€ 4.650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 26.350,00

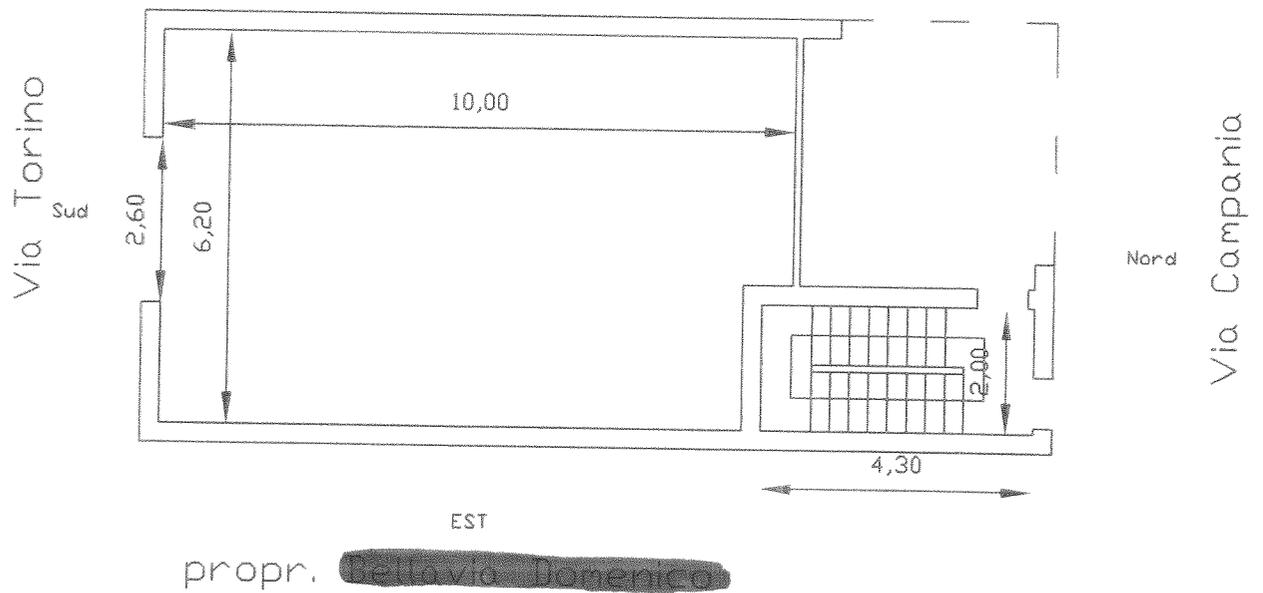
Relazione lotto 002 creata in data 01/01/2002
Codice documento: E002-08-000122-002

BOX -AUTO
di proprietà della Sig. ~~Antonino Rosario~~

Pianta piano terra

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

Dati Tecnici Via dei Mille
10,00 x 6,20 = mq 62,00 Ovest



C.T.U. Ing Anna Laura Caraccioli

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

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

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Antinoro Rosaria in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

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

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA NUOVA S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**, contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/03/2007 in data 01/08/2007 ai nn. 21351/5766
importo ipoteca: Euro 50.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN FRANCESCO CON SEDE IN CANICATTI**, contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 12/03/2007 in data 08/08/2007 ai nn. 21906/5838
importo ipoteca: Euro 15.000,00

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

importo ipoteca: Euro 21.631,62

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

importo ipoteca: Euro 13.270,89

4.2.2. *Pignoramenti:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] nata a Favara il 09/02/1923 proprietario dal 14/03/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Lentini in data 14/03/1984 ai nn. 19105/8635 trascritto a Agrigento in data 23/03/1984 ai nn. 6022/5327

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

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

Descrizione appartamento di cui al punto C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: pietra e malta cementizia, condizioni: sufficienti.

Solai:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Infissi interni:

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

Infissi esterni:

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

Portone di ingresso:

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

Scale:

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

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

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

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

C. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Per civile abitazione	81,27	€ 500,00	€ 40.635,00
- Valore corpo:			€ 40.635,00
- Valore accessori:			€ 0,00

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

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

Riepilogo:

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 6.095,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

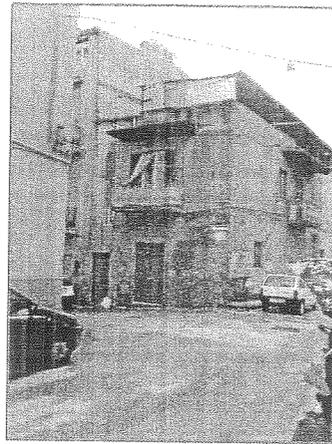
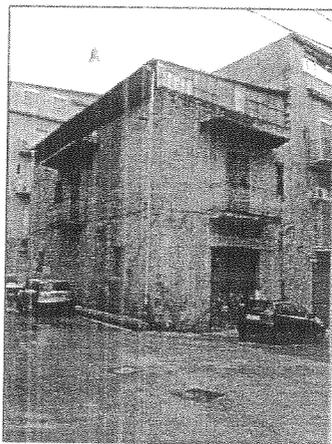
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

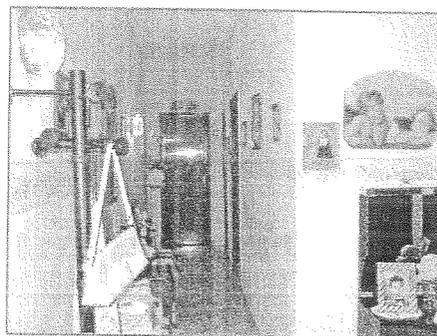
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 34.539,75

Edificio di proprietà della Sig. ~~Antonino Rosario~~
via Campania n°36



scala interna



ingresso



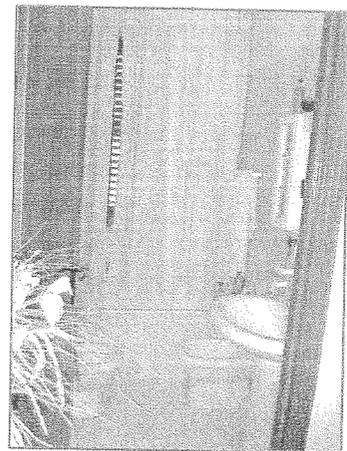
cucina



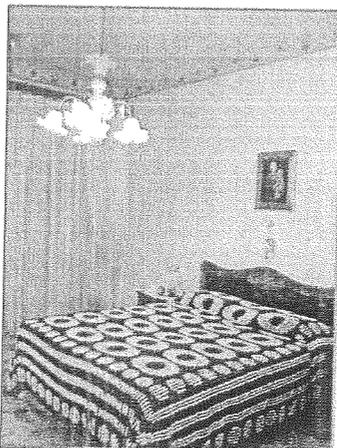
soggiorno



salotto



bagno



letto



letto