

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**



SEZIONE CIVILE



**Esecuzione Forzata**

**Promossa da**

**Banca Popolare S. Angelo SCPA**

**N. Gen. Rep. 106/18**

**Giudice Dr. D.M. Spanò**



**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica*

*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1121*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 359*

*C.F. MRCNGL57H14A089A - P.Iva 02282230842*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto 88*

*telefono: 092220071*

*cellulare: 3287590824*

*Pec: angelo.marchica@ingpec.eu*



---

Perito: Ing. Angelo Marchica



**Beni in Favara ( AG) Via B. Cellini  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Via B. Cellini 90 Favara (AG).  
Composto da due camere da letto, soggiorno/cucina, salone, bagno, W.C., ripostiglio, corridoio, balcone, giardino e ammezzato accessibile dall'appartamento (allegato n°1).  
Posti al piano ammezzato e primo sviluppano una superficie commerciale complessiva di circa mq **172,00**  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a soggetto "A", distinto al foglio 38 mappale 3489 subalterno 35 graffato 36, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 154 mq, composto da vani 7, posto al piano terra /primo, - rendita: 469,98 (allegato n°2).
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Via B. Cellini Favara (AG).  
Composta da un solo ambiente (allegato n°3), posta al piano terra sviluppa una superficie commerciale di circa mq 38,00  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a soggetto "A", distinto al foglio 38 mappale 3489 subalterno 22, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 35 mq - rendita: 114,19 (allegato n°4).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: pochi negozi al dettaglio di vario genere,  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono: Agrigento e Canicatti
- Collegamenti pubblici (km): superstrada (6,0 km), autobus urbano (0,3 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dalla proprietaria.

**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. *Spese condominiali: condominio non costituito*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di contratto di mutuo a favore di Banca Popolare S. Angelo con sede in Licata (AG), contro Cooperativa Edilizia soggetto "B", trascritta ad Agrigento lo 07/12/2005 ai nn"32070/8788 per un montante di € 3.880.000,00 a fronte di una sorte di € 1.940.000,00  
Sui cespiti del foglio 38 particella graffata 3489/35-36 e particella 3489/22 grava una quota di mutuo di € 97.000,00 a fronte di un montante ipotecario di € 194.000,00 a carico del soggetto "A".
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di Banca Popolare S. Angelo SCPA con sede a Licata (AG), contro soggetto "A", a firma di Tribunale di Agrigento in data 11/04/2018 ai nn. 975/2018 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 19/04/2018 ai nn. 6115/5141 (allegato n°5)



4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.3.1. Conformità urbanistico: *difformità soltanto per i locali esterni*

4.3.2. Conformità catastale: *difformità per ampliamento locali.*

4.3.3. Conformità edilizia: *difformità per modifica dei livelli dei solai.*



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:  
non determinabili in quanto condominio non costituito

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Soggetto "A" proprietaria dallo 03/07/2009 ad oggi in forza di atto di assegnazione a Cooperativa Edilizia a rogito del notaio soggetto "C" di Favara ai nn. 40058/16186 di repertorio (allegato n°6), trascritto a Agrigento in data 30/07/2009 ai nn. 19791/15556 (allegato n°7).

**6.2 Precedenti proprietari:**

- 1) soggetto "B" società cooperativa edilizia arl proprietaria dallo 09/06/2004 a rogito del notaio soggetto "C" repertorio nn° 32724/12614, trascritto ad Agrigento lo 07/07/2004 ai nn° 17260/13271 per le particelle EX 1997 e 1998.

L'attuale particella 3489 ex 3488 deriva dalla soppressione delle particelle 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 3124 e 3127, 2452, 3724 e 3727.

Le particelle 2442, 2443, 2444, 2445, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451 e 2452 provenivano dai Soggetti "D" a loro volta da potere dei Soggetti "E" con atto trascritto il 26/09/1981 ai nn° 16621/14924.

Le particelle 2439, 2440 e 3127 da proprietà dei Soggetti "F" con atto trascritto in data 09/06/2004 ai nn° 17261/13272, a loro volta per successione ereditaria trascritta in data 19/09/1989 ai nn° 18006/16136

La particella 3134 per atto di permuta trascritto in data 03/11/2003 ai nn°21053/18266 da potere di Azienda Consortile Acquedotto del Voltano.

Le particelle 2441 e 2446 con atto di compravendita trascritto in data 12/11/2004 ai nn° 31439/24120 da potere di soggetto "G".

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**C.E. n°58/05 dell'11/07/05** per lavori di costruzione di n°24 alloggi per civile abitazione, (allegato n°8). Variante in corso d'opera n°56/07 (allegato n°9) dell' 09/05/07. Variante definitiva n° 160/08 del 16/12/08(allegato n°10).

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara Via B. Cellini n° 90. Composto da due camere da letto, soggiorno/cucina, salone, bagno, W.C., ripostiglio, corridoio, balcone, giardino e ammezzato accessibile dall'appartamento (allegato n°1), posti al piano rialzato e primo sviluppano una superficie commerciale complessiva di circa mq 172,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a soggetto "A", distinto al foglio 38 mappale 3489 subalterno 35 graffato 36, categoria A/2, classe 5, superficie catastale 154 mq, composto da vani 7, posto al piano terra /primo, - rendita: 469,98 (allegato n°2).

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Via B. Cellini Favara (AG).  
Composta da un solo ambiente (allegato n°3), posta al piano terra sviluppa una superficie commerciale di circa mq 38,00.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a soggetto "A", distinto al foglio 38 mappale 3489 subalterno 22, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 35 mq - rendita: 114,19 (allegato n°4).

L'edificio è stato costruito nel 2006.

Le unità immobiliari possiedono le seguenti altezze interne nette: l'abitazione centimetri 289, l'ammezzato centimetri 243 e l'autorimessa centimetri 281.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona omogenea "B2" area di completamento edilizio (allegato n°11)  
Norme tecniche ed indici: allegato n°11.

Destinazione	Parametro	Superficie netta	Coefficiente	Superficie raggugliata
Salone	Sup. reale netta	29,05	1,00	29,05
Letto 1	Sup. reale netta	22,10	1,00	22,10
Letto 2	Sup. reale netta	16,60	1,00	16,60
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,35	1,00	2,35
Bagno	Sup. reale netta	6,15	1,00	6,15
Cucina/Soggiorno	Sup. reale netta	23,65	1,00	23,65
Corridoio	Sup. reale netta	6,25	1,00	6,25
Doppio Servizio	Sup. reale netta	3,80	1,00	3,80
Vano scala a Chiocciola	Sup. reale netta	1,50	1,00	1,50
Balcone Est	Sup. reale netta	15,00	0,25	3,60
Balcone Ovest	Sup. reale netta	17,15	0,25	4,30
Giardino (compreso cucinino e W.C.)	Sup. reale netta	112,00	0,15<25+0,05>25	8,10
Scarpata	Sup. reale netta	113,00	0,02	2,25
Ammezzato	Sup. reale netta	33,00	0,7	23,10
<b>Autorimessa</b>	Sup. reale netta	<b>33,80</b>	1,00	<b>33,80</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>322,40</b>		<b>184,35</b>

La porzione di area esterna alla recinzione del giardino (scarpata) in quanto fascia non utilizzabile, è stata desunta dal grafico catastale del sub 36 e misura mq 113,00.

Superficie cucinino Esterno (conteggiata nella voce giardino)	Sup. reale netta	4,90
Superficie W.C, Esterno ( conteggiata nella voce giardino )	Sup. reale netta	3,35
<b>Totale Superficie coperta non sanabile (cucinino +W.C.)</b>	<b>Sup.reale netta</b>	<b>8,25</b>
<b>Superficie coperta sanabile (ammezzato)</b>	<b>Sup. reale netta</b>	<b>33,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.  
*Scale edificio:* tipologia: a rampe a "C", materiale: c.a., ubicazione: esterna all'appartamento, servoscala: assente, condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone  
*Pareti esterne:* materiale: foratoni, rivestimento: intonaco.  
*Pavim. Esterna:* materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica abitazione, mattoni di graniglia autorimessa, condizioni: buone

Perito: Ing. Angelo Marchica

Portone Ingresso:	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio/vetro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Impianti:	
Ascensore:	esistente.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: buone.
Gas:	tipologia: a bombola, alimentazione: gas GPL.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato il metodo sintetico, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato commerciale, ossia, comprensivo delle superfici nette dei vani calpestabili, nonché, delle superfici ragguagliate del balcone e del giardino oltre agli spessori murari, il tutto, definiti secondo il criterio per il calcolo delle *superfici commerciali*. Si sono assunti come valore medio di stima l'importo di € 800,00 (ottocento/00) per l'abitazione e di € 400 (quattrocento/00) per l'autorimessa, che moltiplicati per le superfici commerciali delle unità immobiliari si ottengono i valori venali dei beni.

Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre, escluse le spese occorrenti per la regolarizzazione delle difformità edilizie (regolarizzazione ammezzato, demolizione opere esterne ecc.).

### DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

L'edificio, dotato di ascensore, è composto da tre piani fuori terra, realizzato nella parte ovest del comune di Favara in un contesto residenziale periferico, che gode in maniera esigua dei benefici riservate alle zone con presenza di attività commerciali. L'edificio di forma geometrica rettangolare comprende numero due scale. La struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato ordinario, con copertura a falde con presenza di abbaini. La pavimentazione è di buona ceramica, mentre le pareti delle murature sono rivestite con intonaco del tipo civile in gesso, le porte interne sono del tipo tamburate in ottimo stato di conservazione, le pareti dei bagni sono rivestite di ceramica di buona qualità.

Gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato con vetri camera, gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia, l'approvvigionamento idrico avviene mediante cisterna condominiale collegata alla rete comunale. L'ammezzato e i due locali posti in giardino sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia. L'ammezzato essendo stato costruito nello spazio di volume esclusivo compreso tra l'abitazione e l'autorimessa, risulta sanabile dal punto di vista edilizio, previo pagamento di sanzioni amministrative. Mentre il cucinino e il W.C. posti in giardino sono soggetti anche a permesso condominiale per essere regolarizzati. Poiché, l'esecutata non dispone di tale assenso condominiale, i locali non possono essere oggetto di sanabilità edilizia e si prevede la demolizione.

L'autorimessa possiede la pavimentazione di mattoni pressati di cemento con graniglia di marmo e le pareti sono rivestite con intonaco civile, mentre il soffitto è allo stato grezzo mancante di rivestimento. La saracinesca di apertura è del tipo motorizzata.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari mediante internet ed osservatori di mercato del settore.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	172,00	800,00	137.600,00
Autorimessa	38,00	400,00	15.200,00
	<b>210,00</b>		<b>€ 152.800,00</b>



- Valore corpo: € 152.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	appartamento	172,00	€ 154.800,00	€ 137.600,00
B	autorimessa	38,00	€ 15.200,00	€ 15.200,00

**8.3. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese presuntive di regolarizzazione: edilizia, catastale, tecniche urbanistiche, demolizione opere non sanabili, ecc.

€ 8.000,00

**8.4. Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente**

Nessuna

**8.5. Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente**

Nessuna

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

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 144.800,00

Si allega:

- documentazione fotografica
- verbale di sopralluogo
- attestato di prestazione energetica
- n° 11 allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perito: Ing. Angelo Marchica

