

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

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca San Francesco-Credito cooperativo di Canicattì**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000024/09**

**Giudice Dr. Domenica Spanò**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Gaspare Francesco Triassi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 996*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 368*  
*C.F. TRSGPR68T05A089T- P.Iva 02212380840*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto, 97*  
*telefono: 0922556196*

*fax: 0922556196*  
*email: arch.gftriassi@libero.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Canicattì' (Agrigento) Via Martiri di via Fani  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì' (Agrigento) Via Martiri di via Fani.

Composto da tre camere, un ampio ingresso-soggiorno, un'ampia cucina, due bagni ed un piccolo ripostiglio. l'immobile è inoltre dotato di quattro ampi balconi. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **190,73**  
Identificato al catasto fabbricati:

1462 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 2, - rendita: €. 486,76.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da 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 **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL, contro**

l, a firma di Notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai nn. 49391 iscritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5644/388  
importo ipoteca: £. 200.000.000  
importo capitale: £. 100.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL,**

Notaio Antonina Ferraro in data 20/08/2004 ai nn. 58717/17204 a firma di  
Agrigento in data 25/08/2004 ai nn. 21214/3950 iscritto a  
importo ipoteca: £. 165.000.000  
importo capitale: £. 110.000.000





Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA, contro**

l, con atto iscritto a Agrigento in data 12/10/2004 ai nn. 25447/4889

importo ipoteca: €. 23.417,04

importo capitale: €. 11.708,52

Riferito limitatamente a: gravante sull'appezzamento di terreno censito al foglio 10 particella 118 e sui beni dei lotti 2, 3 e 4

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di **SERIT SICILIA SPA, contro**

iscritto a Agrigento in data 07/06/2006 ai nn. 15478/4078

importo ipoteca: €. 5.699,92

importo capitale: €. 2.849,96

Riferito limitatamente a: gravante sull'appezzamento di terreno censito al foglio 10 particella 118 e sui beni dei lotti 2,3 e 4

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo

a firma di Tribunale di Agrigento in data 19/01/2009

ai nn. 31/2009 trascritto a Agrigento in data 04/02/2009 ai nn. 3324/2785

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:**

proprietario dal 27/03/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai nn. 49389/14453 registrato a Canicattì in data 11/04/2001 ai nn. 541 trascritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5642/5025

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 87 del 17/11/1985** per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, 1° e 2° e sottotetto non abitabile intestata a

Concessione Edilizia

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì' (Agrigento) Via Martiri di via Fani.

Composto da da tre camere, un ampio ingresso-soggiorno, un'ampia cucina, due bagni ed un piccolo ripostiglio. l'immobile è inoltre dotato di quattro ampi balconi. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **190,73**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 45 mappale 1462 subalterno 4,

categoria A/2, classe 3, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 2, - rendita: €. 486,76.



L'edificio è stato costruito nel 1996.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,90.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del 5-6 luglio 2002 n. 41

| Destinazione     | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Cucina           | Sup. reale lorda | 35,50                   | 0,80         | 28,40              |
| Soggiorno        | Sup. reale lorda | 21,38                   | 1,00         | 21,38              |
| Camera           | Sup. reale lorda | 21,33                   | 1,00         | 21,33              |
| Camera           | Sup. reale lorda | 15,06                   | 1,00         | 15,06              |
| Camera           | Sup. reale lorda | 14,66                   | 1,00         | 14,66              |
| Bagno            | Sup. reale lorda | 8,18                    | 0,80         | 6,54               |
| Bagno            | Sup. reale lorda | 9,82                    | 0,80         | 7,86               |
| Ripostiglio      | Sup. reale lorda | 4,29                    | 0,80         | 3,43               |
| Ingresso         | Sup. reale lorda | 8,90                    | 0,70         | 6,23               |
| Corridoio        | Sup. reale lorda | 9,10                    | 0,70         | 6,37               |
| Balconi          | Sup. reale lorda | 25,27                   | 0,70         | 17,69              |
| Vano scala       | Sup. reale lorda | 19,00                   | 0,50         | 9,50               |
| Sup. reale lorda |                  | 192,49                  |              | 158,45             |

#### 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: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.                                                                 |
| Copertura:           | tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.                                                                 |
| Scale:               | tipologia: a rampe parallele, materiale: al rustico, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti. |
| Balconi:             | materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: buone.                                                                       |

##### Componenti edilizie e costruttive:

|                      |                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni:     | tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone. |
| Infissi interni:     | tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.                                                            |
| Pareti esterne:      | materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.                 |
| Pavim. Interna:      | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.                                                                           |
| Portone di ingresso: | tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.                                                        |

##### Impianti:

|            |                                                                                                                                                                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elettrico: | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.                                                                                |
| Fognatura: | tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| Idrico:    | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.         |

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico, assegnando un valore unitario a metro quadrato



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Canicattì.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo  |
|--------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Cucina       | 28,40                  | € 650,00        | € 18.460,00         |
| Soggiorno    | 21,38                  | € 650,00        | € 13.897,00         |
| Camera       | 21,33                  | € 650,00        | € 13.864,50         |
| Camera       | 15,06                  | € 650,00        | € 9.789,00          |
| Camera       | 14,66                  | € 650,00        | € 9.529,00          |
| Bagno        | 6,54                   | € 650,00        | € 4.253,60          |
| Bagno        | 7,86                   | € 650,00        | € 5.106,40          |
| Ripostiglio  | 3,43                   | € 650,00        | € 2.230,80          |
| Ingresso     | 6,23                   | € 650,00        | € 4.049,50          |
| Corridoio    | 6,37                   | € 650,00        | € 4.140,50          |
| Balconi      | 17,69                  | € 650,00        | € 11.497,85         |
| Vano scala   | 9,50                   | € 650,00        | € 6.175,00          |
|              | <b>158,45</b>          |                 | <b>€ 102.993,15</b> |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 102.993,15</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>       |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 102.993,15</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 102.993,15</b> |

### Riepilogo:

| ID       | Immobile            | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>appartamento</b> | 190,73           | € 102.993,15                  | <b>€ 102.993,15</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:

**€ 15.448,97**

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:

**€ 87.544,18**



Relazione lotto 002 creata in data 04/06/2014  
Codice documento: E002-09-000024-002



il perito  
Arch. Gaspare Francesco Triassi

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Perito: Arch. Gaspare Francesco Triassi

