

---

**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.gfriassi@libero.it*

**Beni in Canicattì' (Agrigento) Via Martiri di via Fani  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Magazzino con area adiacente adibita a parcheggio sito in Canicattì' (Agrigento) Via Martiri di via Fani.

Composto da un unico vano adibito a magazzino. Tale unità immobiliare è dotata di tre ampie aperture, due prospicienti la via Martiri di via Fani e una prospiciente lo spazio interno condominiale adibito a parcheggio. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **153**

Identificato al catasto fabbricati: intestata

l foglio 45

mappale 1462 subalterno 2, categoria C/2, classe 2, composto da vani 153, posto al piano Terra, - rendita: € 608,44.

**A.1. Parcheggio scoperto:**

**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 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 **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL**,

, 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**, contro

l, a firma di

Notaio Antonina Ferraro in data 20/08/2004 ai nn. 58717/17204 iscritto a Agrigento in data 25/08/2004 ai nn. 21214/3950

importo ipoteca: £. 165.000.000

importo capitale: £. 110.000.000

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

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,** con atto

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

l ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai nn. 49390/14454 registrato a Canicattì in data 11/04/2001 ai nn. 542 trascritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5643/5026

**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 **Magazzino con area adiacente adibita a parcheggio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Magazzino con area adiacente adibita a parcheggio sito in Canicattì (Agrigento) Via Martiri di via Fani.



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. Magazzino con area adiacente adibita a parcheggio

*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
Magazzino	136,00	€500,00	€68.000,00
- Valore corpo:			<b>€68.000,00</b>
- Valore accessori:			<b>€10.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€78.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€39.000,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>magazzino con area adiacente adibita a parcheggio con annesso parcheggio scoperto.</b>	153	€78.000,00	<b>€39.000,00</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:

**€5.850,00**

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:

**€33.150,00**

Relazione lotto 001 creata in data 04/06/2014  
Codice documento: E002-09-000024-001

il perito  
Arch. Gaspare Francesco Triassi