TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Omissis
contro
Omissis

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Favara

N. Gen. Rep. **000007/25**

Lotto 001+Lotto 002

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode Giudiziario Avv. Maria Militello

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M- P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Beni in Favara (Agrigento) Via Capitano Callea n°118
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Commerciale ubicato a Favara (Agrigento), in Via Capitano Callea n°118.

Composto da un locale vendita, che prospetta su via Cap. Callea, tramite un disimpegno si accede a due locali uso ufficio e ad un locale uso magazzino accessibile dalla via L. Da Vinci e un wc cieco.**(dalla foto n°1 alla foto n°7)**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **131,76**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **OMISSIS**, nato ad …… il …….., nuda proprietà per i 167/3000, **OMISSIS**, nato ad …… il …….., proprietà per 833/3000, **OMISSIS**, nato ad ……. il ……., Usufrutto pari a 167/1000, **OMISSIS**, nato ad …… il ……., nuda proprietà per 167/3000, **OMISSIS**, nato ad …….. il ……, proprietà per 833/3000, **OMISSIS**, nato a …….. il ……proprietà per 167/3000, **OMISSIS**, nato a …….. il ……, proprietà per 833/3000.

Foglio **38** mappale **2360** subalterno **21**, categoria C/1, classe 4, superficie catastale totale: 104 mq., composto da vani 81 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 2.325,92, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: ad est confina con la via Capitano Callea, ad ovest con via Leonardo da Vinci, a sud con proprietà altra ditta ed a Nord con via G. Lafranca

Note: Variazione del 15/06/2021 in atti dal 15/06/2021 ALLINEAMENTO AUTOMATICO DELLA ZONA CENSUARIA A SEGUITO DELLA VCT del 04/01/2020 Legge Regionale Sicilia del 14/12/2019 n. 25 (n.17.1/2021) **(allegato n°10)**

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare con individuazione della zona)

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona "B2", del Vigente Strumento Urbanistico di Favara. L'immobile prospetta sulla via Capitano Callea.

Tale via è posta nella periferia nord della cittadina, a pochi metri dal cimitero comunale, anche se tutta la zona si presenta ricca di attività commerciali di vario genere. La via presenta le caratteristiche di quelle in centro città con palazzi composti da molti piani. La zona è fittamente edificata, nelle immediate vicinanze troviamo, punti di rifornimento, supermercati e nelle vie circostanti si svolge anche il mercato settimanale del venerdì. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura, di tipo commerciale/residenziale. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

Il bene in perizia, è un locale uso commerciale con annessa zona uffici e fà parte di un fabbricato costituito da cinque elevazioni fuori terra adibito a piano terra ad attività commerciale e magazzino, nei piani superiori a civile abitazione. Il fabbricato è posto ad angolo tra le vie Leonardo Da Vinci, G. Lafranca e Capitano Callea. L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni "80, libero da tre lati. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni manutentive ed è stato ristrutturato di recente ed è dotato di ascensore.

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale e commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (ottimo), farmacie (ottimo), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (sufficiente), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro sportivo (buono), palestra (buono), supermercato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: centro Storico di Favara.
Collegamenti pubblici (km): tangenziale (9 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **Omissis** …… in forza di un contratto di affitto del tipo Contratto di Locazione per Uso Commerciale per anni 6, rinnovabili per la stessa durata se non interviene disdetta per l'importo di **€. 2.400,00** annui stipulato in data 13/11/2024 con scadenza in 12/11/2030. registrato a ll'Ufficio Territoriale di Agrigento in data 10/12/2024 ai nn. 003313 serie 3T e codice identificativo TXE24T003313000OF.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

(allegato n. 3 e n. 4)

Vista la richiesta di parere sulla congruità del canone di locazione da parte del custode/delegato Avv. Maria Militello, all'esito dell'accesso congiunto eseguito presso gli immobili pignorati, si rappresenta che la quantificazione dei canoni richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 09-01-2026 al custode giudiziario Avv. Maria Militello, ed è agli atti della procedura.

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 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **OMISSIS** con sede in ……., C.F. ……., contro **OMISSIS**, nato ad …… il ……..; **OMISSIS**, nato in …… il ……..; **OMISSIS**, nata a …… il …….., a firma di notaio Fanara Giuseppe, da Porto Empedocle in data 17/09/2008 ai nn. 31021/11996, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 19/09/2008 ai nn. 24140/4237
importo ipoteca: €. 300.000,00
importo capitale: €. 200.000,00
Riferito limitatamente a: Negozio, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.118, posto a piano terra, individuato in Catasto al fg. 38 part. 2360 sub 21 (ex sub 8); Appartamento, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.116, posto a piano primo, individuato in Catasto al fg. 38 part. 2360 sub 10.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Unicredit S.p.A., con sede a Milano (c.f. 00348170101) contro **OMISSIS**, nato ad ……. il ……..; **OMISSIS**, nato ad …….. il ……; **OMISSIS**, nato a ……. il ……; **OMISSIS**, nato ad …….. il ……..; **OMISSIS**, nato in ……. il ……; **OMISSIS**, nata a …….. il ……., a firma di UNEP Tribunale di Agrigento in data 21/01/2025 ai nn. 3318/2024 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/03/2025 ai nn. 5663/4851.

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Negozio, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.118, posto a piano terra, individuato in Catasto al fg. 38 part. 2360 sub 21 (ex sub 8); Appartamento, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.116, posto a piano primo, individuato in Catasto al fg. 38 part. 2360 sub 10.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Cambio di Destinazione d'Uso dei locali, Diversa Distribuzione degli spazi interni, Modifica di prospetto su via Leonardo Da Vinci.***

Regolarizzabili mediante SCIA in Sanatoria alternativa al Permesso a Costruire, art. 23 del D.P.R. 380/2001 Presentazione di una SCIA in Sanatoria alternativa al Permesso a Costruire per le opere da regolarizzare realizzate in difformità alla C.E. in Sanatoria n. 88/2006.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali superfici planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la documentazione allegata al titolo abilitativo agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che il piano terra presenta un cambio di destinazione d'uso dei locali, una diversa distribuzione degli spazi interni realizzando una zona uffici attigua al locale vendita, con conseguente modifica di prospetto per l'apertura di una porta sul retro, necessarie per dare accesso più comodamente al magazzino posto su via Leonardo Da Vinci. **(vedi planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n. 88/2006 allegato n°13 e planimetria del CTU allegato n°15)**.

Spese tecniche, sanzione pari al Doppio del costo di costruzione, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione; Versamento per diritti di esame pratica; Valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: € 6.000,00
Oneri totali: € 6.000,00

Riferito limitatamente a: Locale Commerciale, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.118, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 8 (oggi sub 21)

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica del prospetto su via L. da Vinci.***

Regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica DOCFA" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Catasto Per la stesura della Perizia di Stima è necessario prevedere un impegno di spesa per la Regolarizzazione Catastale dell'immobile uso locale commerciale, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n°118, posto a piano terra, distinto in Catasto al fg. 38 part.lla 2360 sub 21 ex sub 8.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella presentazione di una Pratica Docfa in Variazione per la Diversa distribuzione degli spazi interni che presenta il piano terra e per la modifica del prospetto sulla via Leonardo da Vinci.

Le variazioni apportate consistono nell'aver suddiviso l'intero locale con l'inserimento di una zona uso uffici antistanti al locale vendita, inoltre è stata aperta una porta per accedere alla parte adibita a magazzino su via L. Da Vinci. **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°15 e planimetria catastale allegato n°11)**

Pratica Docfa in Variazione, spese tecniche ed oneri Catastali: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: Locale Commerciale, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.118, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 8 (oggi sub 21)

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**

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis, nato ad ..... il ..... c.f. ....., per i diritti pari a 167/3000 di nuda proprietà, ***Omissis***, nato ad …… il ……., per i diritti pari a 167/3000 di nuda proprietà, ***Omissis,*** nato a ..... il ....., per i diritti pari a 167/3000 di nuda proprietà, ***Omissis***, nato ad ..... il ....., per i diritti pari a 833/3000 di piena proprietà, ***Omissis,*** nato ad ..... il ....., per i diritti pari a 833/3000 di piena proprietà, ***Omissis,*** nato a ..... il ....., per i diritti pari a 833/3000 di piena proprietà.

Proprietari dal 20/12/2022 ad oggi in forza di atto di donazione accettata a firma di Giuseppe Crescimanno, notaio in Canicattì in data 20/12/2022 ai nn. 7163/5132 registrato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio di Canicattì in data 23/12/2022 ai nn. 4931, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/12/2022 ai nn. 23540/20570. **(allegato n°02)**

Riferito limitatamente a: -Locale Commerciale, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.118, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 21

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis, nato ad …….. il …….., per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, ***Omissis***, nato in …… il …….., per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, ***Omissis,*** nata ……. il …….., per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 20/12/2022 in forza di denuncia di successione a firma di ***Omissis*** erede in data 07/07/1986 ai nn. 884, registrato ad Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 04/11/1987 ai nn. 792/516, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 04/11/1987 ai nn. 20152/17856 **(allegato n°01)**

In morte di ***Omissis***, nato a ……. il ……., per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto ad Agrigento in data ……. NON SI RILEVA ACCETTAZIONE

Riferito limitatamente a: -Locale Commerciale, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.118, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 8 (oggi sub 21)

Omissis, nato a …….. il ……, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ***Omissis,*** nata ……. il …….., per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 19/01/1986 in forza di atto di compravendita a firma di Giuseppe Giuffrida, notaio in Canicattì in data 28/12/1972 ai nn. 88271/8037, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 09/01/1973 ai nn. 784/752 **(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Locale Commerciale, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.118, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 21

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n. 2186/B del 1986 per le opere abusive eseguite in via Cap. Callea a Favara, consistenti in Piano Terra destinato a Magazzino fg. 38 part.lla 2360 sub 3 e 8 e Piano Primo destinato ad Appartamento fg. 38 part.lla 2360 sub 9 intestata a ***Omissis***.

Concessione Edilizia in Sanatoria L28/2/85 n°47, presentata in data 31/12/1986- n. prot. 2186.1, rilasciata in data 03/03/2006- avente Conc. Edil. in Sanatoria n. 88/2006.

L'Agibilità è stata presentata in data 17/01/2007- n. prot. 79 è stata rilasciata in data 25-01-2008.

(Allegato n°14)

L'ufficio Tecnico del Comune di Favara in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 09-02-2026, con prot. n°7440 del 10-02-2026, rilasciava le copie della DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELLA SOPRA CITATA PRATICA, in loro possesso. **(allegato n°12 e 13)**

Riferito limitatamente a: -Locale Commerciale, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.118, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 8 (oggi sub 21)

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Descrizione **Locale Commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Commerciale ubicato a Favara (Agrigento) in Via Capitano Callea n°118.
Composto da un locale vendita, che prospetta su via Cap. Callea, tramite un disimpegno si accede a due locali uso ufficio e ad un locale uso magazzino accessibile dalla via L. Da Vinci e un wc cieco.**(dalla foto n°1 alla foto n°7)**
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **131,76**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a **OMISSIS**, nato ad …… il …….., nuda proprietà per i 167/3000, **OMISSIS**, nato ad …… il …….., proprietà per 833/3000, **OMISSIS**, nato ad ……. il ……, Usufrutto pari a 167/1000, **OMISSIS**, nato ad …… il ……., nuda proprietà per 167/3000, **OMISSIS**, nato ad ……... il ……, proprietà per 833/3000, **OMISSIS**, nato a …….. il ……proprietà per 167/3000, **OMISSIS**, nato a …….. il ……, proprietà per 833/3000.
Foglio **38** mappale **2360** subalterno **21**, categoria C/1, classe 4, superficie catastale totale: 104 mq., composto da vani 81 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 2.325,92, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1
Coerenze: ad est confina con la via Capitano Callea, ad ovest con via Leonardo da Vinci, a sud con proprietà altra ditta ed a Nord con via G. Lafranca
Note: Variazione del 15/06/2021 in atti dal 15/06/2021 ALLINEAMENTO AUTOMATICO DELLA ZONA CENSUARIA A SEGUITO DELLA VCT del 04/01/2020 Legge Regionale Sicilia del 14/12/2019 n. 25 (n.17.1/2021) **(allegato n°10)**
L'edificio è stato costruito nel 1980, ristrutturato nel 2024
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 118, ha un'altezza interna di circa 3,87 ml. in media.

(allegati n°7, 8, 9, 10 e 11)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adozione del Commissario Regionale n°17 del 14-03-84; Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 973 del 18-07-87; Pubblicazione del D.A. n. 973 del 18-07-87 nella G.U.R.S. n°44 del 10-10-87.
L'immobile è identificato nella zona "B2"-zona sature e di completamento a prevalenza destinazione residenziale **(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°5 e 6)**
Norme tecniche ed indici:
- Indice di Fabbricabilità futura: 1,56 mq./mq.;
- Numero massimo dei Piani:
- Piano Terra + due piani, o Piano seminterrato + due piani.
- Altezza Max:10,50 ml. in caso di piano terra + due piani;
  14,50 ml. in caso di piano seminterrato+ piano terra+due piani;
  17,70 in caso di due piani seminterrati + piano terra + due piani.
- Rapporto distanza altezza 1/2;
- Allineamenti: in prosecuzione di quelli preesistenti o secondo le prescrizioni di piano riportate nelle tavole 1/2000.

Le porzioni di superficie fondiaria che eventualmente resterebbero libere per il rispetto degli allineamenti saranno computate agli effetti della edificabilità.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Commerciale	Sup. reale netta	115,59	1,00	115,59
	Sup. reale lorda	131,76	1,00	131,76
	Volume reale	549,43	1,00	549,43
	Sup. reale lorda	**131,76**		**131,76**
	Sup. reale netta	**115,59**		**115,59**
	Volume reale	**549,43**		**549,43**

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: ante scorrevoli e fisse, materiale: alluminio, protezione: saracinesca, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di grees, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Condizionamento:	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: climatizzatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, 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

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)
Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazione effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
ufficio tecnico di Favara,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
-MEDIIMMOBBILIARE di Pecoraro Michelangelo;
-Sammarco Michele Agente Immobiliare;
- VERO AFFARE di CUSCHERA geom. Antonino & C.,

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.
Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Locale Commerciale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto del locale commerciale dalla n°1 alla n°7)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona B2 del Comune di Favara), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	**€ 86.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 86.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 86.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°15)

Per quando riguarda i locali uso commerciale in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 650,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale Commerciale	131,76	€ 650,00	€ 85.644,00

- Valore corpo:	**€ 85.644,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 85.644,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 85.644,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**locale commerciale**	131,76	€ 85.822,00	**€ 85.822,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	**€ 8.582,20**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 7.000,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta vendibile nella sua interezza.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	**€ 77.239,80**

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 70.239,80**

Relazione lotto 001 creata in data 19/05/2026
Codice documento: E002-25-000007-001

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Beni in Favara (Agrigento) Via Capitano Callea n°116
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento, ubicato a Favara (Agrigento) in Via Capitano Callea n°116.

Composto da un soggiorno che dà accesso all'appartamento con annessa una zona pranzo ed un ripostiglio, attigua alla zona pranzo troviamo la cucina, che dà accesso alla lavanderia, questi due locali si affacciano tramite un balcone sulla via Cap. Callea. Da un disimpegno si accede alla zona notte costituita da una camera da letto, una zona soggiorno ed un bagno questi ambenti prospettano sulla via Leonardo da Vinci tramite un balcone.**(dalla foto n°1 alla foto n°7)**

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **159,09**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **Omissis**, nato in …….. il ……, proprietà 167/1000 in regime di separazione dei beni; **Omissis**, nato in …… il …….., nuda proprietà 666/1 in regime di separazione dei beni; **Omissis**, nata …….. il ……, usufrutto per 666/1000; **Omissis**, nato in …… il ……., proprietà 167/1000. Foglio **38** mappale **2360** subalterno **10**, categoria A/2, classe 6, superficie catastale totale: 165 mq. Totale: escluse aree scoperte 161 mq., composto da vani 7 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 560,36, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: ad est confina con la via Capitano Callea, ad ovest con via Leonardo da Vinci, a sud con proprietà altra ditta ed a Nord con via G. Lafranca

Note: Variazione del 15/06/2021 in atti dal 15/06/2021 ALLINEAMENTO AUTOMATICO DELLA ZONA CENSUARIA A SEGUITO DELLA VCT del 04/01/2020 Legge Regionale Sicilia del 14/12/2019 n. 25 (n.17.1/2021)

(allegato n°16)

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare con individuazione della zona)

Il fabbricato, planimetricamente, ricade in zona "B2", del Vigente Strumento Urbanistico di Favara. L'immobile prospetta sulla via Capitano Callea.

Tale via è posta nella periferia nord della cittadina, a pochi metri dal cimitero comunale, anche se tutta la zona si presenta ricca di attività commerciali di vario genere. La via presenta le caratteristiche di quelle in centro città con palazzi composti da molti piani.

La zona è fittamente edificata, nelle immediate vicinanze troviamo, punti di rifornimento, supermercati e nelle vie circostanti si svolge anche il mercato settimanale del venerdì. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura, di tipo commerciale/residenziale. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

Il bene in perizia, è una civile abitazione, posta a primo piano. L'immobile si trova ad angolo tra le vie Leonardo Da Vinci, G. Lafranca e Capitano Callea ed è stato realizzato alla fine degli anni "80, libero da tre lati. L'appartamento, si presenta in buone condizioni manutentive ed è dotato di ascensore.

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale e commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (ottimo), farmacie (ottimo), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (sufficiente), municipio (sufficiente), musei (sufficiente), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro sportivo (buono), palestra (buono), supermercato (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: centro Storico di Favara.
Collegamenti pubblici (km): tangenziale (9 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dalla madre in qualità di proprietario del bene

(vedi verbale di sopralluogo n°1.1)

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 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **OMISSIS** con sede in ……., C.F. ……., contro **OMISSIS**, nato ad …… il ……..; **OMISSIS**, nato in …… il ……..; **OMISSIS**, nata a …… il …….., a firma di notaio Fanara Giuseppe, da Porto Empedocle in data 17/09/2008 ai nn. 31021/11996, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 19/09/2008 ai nn. 24140/4237
importo ipoteca: €. 300.000,00
importo capitale: €. 200.000,00
Riferito limitatamente a: Negozio, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.118, posto a piano terra, individuato in Catasto al fg. 38 part. 2360 sub 21 (ex sub 8); Appartamento, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.116, posto a piano primo, individuato in Catasto al fg. 38 part. 2360 sub 10.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS**., con sede a Milano (c.f. ……) contro **OMISSIS**, nato ad ……. il ……..; **OMISSIS**, nato ad …….. il ……; **OMISSIS**, nato a ……. il ……; **OMISSIS**, nato ad …….. il ……..; **OMISSIS**, nato in …….. il ……; **OMISSIS**, nata a …….. il ……., a firma di UNEP Tribunale di Agrigento in data 21/01/2025 ai nn. 3318/2024 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/03/2025 ai nn. 5663/4851.

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Negozio, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.118, posto a piano terra, individuato in Catasto al fg. 38 part. 2360 sub 21 (ex sub 8); Appartamento, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.116, posto a piano primo, individuato in Catasto al fg. 38 part. 2360 sub 10.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.***

Riferito limitatamente a: Appartamento, posto a primo piano ed ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.116, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 10

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna***

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

irregolarità.
Riferito limitatamente a: Appartamento, posto a primo piano ed ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.116, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 10

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ***€ 500,00***

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

da come dichiarato in fase di sopralluogo non esistono spese in sospeso perchè l'immobile è abitato da soggetti della stessa famiglia ***€ 0,00***

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ***€ 0,00***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Omissis, nato in ……., per i diritti pari a 167/1000 di piena proprietà, ***Omissis***, nato in …… il …….., per i diritti pari a 666/1000 di nuda proprietà.

Proprietari dal 20/12/2022 ad oggi in forza di atto di donazione accettata a firma di Giuseppe Crescimanno, notaio in Canicattì in data 20/12/2022 ai nn. 7163/5132 registrato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio di Canicattì in data 23/12/2022 ai nn. 4931, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/12/2022 ai nn. 23539/20569 **(allegato n°02)**

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.116, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 10

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis, nato ad …….. il …….., per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, ***Omissis***, nato in ……. il ……., per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, ***Omissis,*** nata ……. il ……, per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 20/12/2022 in forza di denuncia di successione a firma di ***Omissis*** erede in data 07/07/1986 ai nn. 884, registrato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento in data 04/11/1987 ai nn. 792/516, trascritta all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 04/11/1987 ai nn. 20152/17856 **(allegato n°01)**

In morte di ***Omissis***, nato a …….. il …….., per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto ad …….. in data ……. NON SI RILEVA ACCETTAZIONE

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.116, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 10

Omissis, nato a ……. il ……, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ***Omissis,*** nata ……. il ……., per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 19/01/1986 in forza di atto di compravendita a firma di Giuseppe Giuffrida, notaio in Canicattì in data 28/12/1972 ai nn. 88271/8037, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 09/01/1973 ai nn. 784/752 **(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.116, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 10

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n. 2186/B del 1986 per le opere abusive eseguite in via Cap. Callea a Favara, consistenti in Piano Primo destinato ad Appartamento fg. 38 part.lla 2360 sub 10.

Intestata a ***Omissis***, nata …… il …….

Concessione Edilizia in Sanatoria L28/2/85 n°47 presentata in data 31/12/1986- n. prot. 2186.1, rilasciata in data 03/03/2006- avente Conc. Edil. in Sanatoria n. 89/2006.

l'Agibilità è stata presentata in data 17/01/2007- n. prot. 79 ed è stata rilasciata in data 25-01-2008.

(Allegato n°20)

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

L'ufficio Tecnico del Comune di Favara in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 09-02-2026 prot. n°7440 del 10-02-2026, rilasciava le copie della DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELLA SOPRA CITATA PRATICA, in loro possesso. **(allegato n°18 e 19)**
Riferito limitatamente a: Appartamento, posto a primo piano ed ubicato a Favara, in via Capitano Callea n.116, individuato in catasto al foglio 38 part.lla 2360 sub 10

Descrizione appartamento di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento, ubicato a Favara (Agrigento) in Via Capitano Callea n°116.
Composto da un soggiorno che dà accesso all'appartamento con annessa una zona pranzo ed un ripostiglio, attigua alla zona pranzo troviamo la cucina, che dà accesso alla lavanderia, questi due locali si affacciano tramite un balcone sulla via Cap. Callea.
Da un disimpegno si accede alla zona notte costituita da una camera da letto, una zona soggiorno ed un bagno questi ambenti prospettano sulla via Leonardo da Vinci tramite un balcone. **(dalla foto n°1 alla foto n°7)**
Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **159,09**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a **Omissis**, nato in …….. il ……, proprietà 167/1000 in regime di separazione dei beni; **Omissis**, nato in …… il ……..., nuda proprietà 666/1 in regime di separazione dei beni; **Omissis**, nata …….. il ……, usufrutto per 666/1000; **Omissis**, nato in …… il …….., proprietà 167/1000.
Foglio **38** mappale **2360** subalterno **10**, categoria A/2, classe 6, superficie catastale totale: 165 mq. Totale: escluse aree scoperte 161 mq., composto da vani 7 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 560,36, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1
Coerenze: ad est confina con la via Capitano Callea, ad ovest con via Leonardo da Vinci, a sud con proprietà altra ditta ed a Nord con via G. Lafranca.

Note: Variazione del 15/06/2021 in atti dal 15/06/2021 ALLINEAMENTO AUTOMATICO DELLA ZONA CENSUARIA A SEGUITO DELLA VCT del 04/01/2020 Legge Regionale Sicilia del 14/12/2019 n. 25 (n.17.1/2021)

(allegato n°16)

L'edificio è stato costruito nel 1980, ristrutturato nel 2000
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 116, ha un'altezza interna di circa 2,95 ml..

(allegati n°7, 8, 9, 16 e 17)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adozione del Commissario Regionale n°17 del 14-03-84; Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 973 del 18-07-87; Pubblicazione del D.A. n. 973 del 18-07-87 nella G.U.R.S. n°44 del 10-10-87.
L'immobile è identificato nella zona "B2"-zona sature e di completamento a prevalenza destinazione residenziale **(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°5 e 6)**
Norme tecniche ed indici:
- Indice di Fabbricabilità futura: 1,56 mq./mq.;
- Numero massimo dei Piani:
- Piano Terra + due piani, o Piano seminterrato + due piani.
- Altezza Max:10,50 ml. in caso di piano terra + due piani;
  14,50 ml. in caso di piano seminterrato+ piano terra+due piani;
  17,70 in caso di due piani seminterrati + piano terra + due piani.
- Rapporto distanza altezza 1/2;
- Allineamenti: in prosecuzione di quelli preesistenti o secondo le prescrizioni di piano riportate nelle tavole 1/2000.

Le porzioni di superficie fondiaria che eventualmente resterebbero libere per il rispetto degli allineamenti saranno computate agli effetti della edificabilità.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale netta	142,52	1,00	142,52
	Sup. reale lorda	159,09	1,00	159,09
	Volume reale	517,04	1,00	517,04
	Sup. reale lorda	**159,09**		**159,09**
	Sup. reale netta	**142,52**		**142,52**
	Volume reale	**517,04**		**517,04**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.

Travi: 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:

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

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grees porcellanato, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: granito di marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: climatizzatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note:

Ascensore: tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)
Stima Sintetica a vista dell'intero corpo
Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.
Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.
Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazione effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
Ufficio tecnico di Favara,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
-MEDIIMMOBBILIARE di Pecoraro Michelangelo;
-Sammarco Michele Agente Immobiliare;
- VERO AFFARE di CUSCHERA geom. Antonino & C.,
- **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.
Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

B. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°7)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona B2 del Comune di Favara), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	**€ 80.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 80.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 80.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°21)

Per quando riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 500,00** al mq si superficie lorda.
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	159,09	€ 500,00	€ 79.545,00

- Valore corpo: **€ 79.545,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 79.545,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 79.545,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	**appartamento**	159,09	€ 79.772,50	**€ 79.772,50**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: **€ 7.977,25**

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**

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta vendibile nella sua interezza.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 71.795,25**

Relazione lotto 002 creata in data 19/05/2026
Codice documento: E002-25-000007-002

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4