

**Beni in Canicatti' (Agrigento) Via Medi n°49
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) Traversa di Via Ospedale.

Composto da tre camere oltre accessori con affacci su due lati dell'edificio, posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 90

Identificato al catasto fabbricati: partita 13286 intestata a [redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni foglio 56 mappale 2518 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5 vani, posto al piano terzo, - rendita: € 220,79.

Note: l'unità immobiliare è stata costituita dalla soppressione della particella 1067, foglio 56, sub 8 per allineamento mappe

A.1. magazzino:

fabbricati: intestata a 1) [redacted]

2) [redacted]

[redacted] proprietari per 1/2 ciascuno, foglio 56 mappale 2518 subalterno 9, categoria C 2, classe 3, superficie catastale 30 mq, posto al piano terra, - rendita: 139,44.

Note: l'unità immobiliare è stata costituita dalla soppressione della particella 1607 foglio 56 sub 9 per allineamento mappe.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona:

negozio al dettaglio (buono), centro commerciale (ottimo), municipio (buono).

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti pubblici (km):

residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento e Naro.

autobus (0,4).

3. STATO DI POSSESSO:

occupato dai proprietari

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 atto di mutuo, a favore di CREDITO EMILIANO SPA, contro [redacted] a firma di notaio Paolo Trenta in data 20/12/2006 ai nn. 20182/4190, iscritto a Agrigento in data 29/12/2006 ai nn. 35060/8557.

importo ipoteca: € 70.000,00

importo capitale: € 50.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73, a favore di **SERIT SICILIA SPA**, contro [REDACTED] con atto iscritto a Agrigento in data 28/06/2010 ai nn. 15012/1907.

importo ipoteca: € 31.949,74

importo capitale: € 15.974,87

L'ipoteca è iscritta per la sola quota di 1/2, in testa all'esecutato

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo, a favore di "**CANTI DI CANTI DEGLI INNOCENTI GIANCARLO & CATINELLI S.A.S.**", contro [REDACTED] a firma di Giudice di Pace di Arezzo in data 04/01/2011 ai nn. 19 di repertorio, iscritto a Agrigento in data 25/01/2011 ai nn. 1790/155.

importo ipoteca: € 4.000,00

importo capitale: € 988,12

L'ipoteca è iscritta per la sola quota di 1/2, in capo all'esecutato [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di Credito Emiliano SPA contro [REDACTED] e [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 17/10/2011 ai nn. 1679 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 02/11/2011 ai nn. 22760/18374.

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: cisterna dell'acqua.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

[REDACTED] proprietari dal 20/12/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Paolo Trenta di Campobello di Licata (AG) in data 20/12/2006 ai nn. 20181/4189, trascritto a Agrigento in data 29/12/2006 ai nn. 35059/23797. I cespiti erano pervenuti agli esecutati da potere di [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario dal 12/06/1995 al 12/06/1995 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Silvio Scaglia di Canicatti in data 12/06/1995 ai nn. 17724/6796, trascritto a Agrigento in data 05/07/1995 ai nn. 11999/10560. I cespiti erano pervenuti da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario dal 12/06/1995 al 04/09/1972 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Vincenzo Lentini in data 04/09/1972 trascritto a Agrigento in data 23/09/1972 ai nn. 15994/14259. I cespiti erano pervenuti da potere di [REDACTED] di Palma di Montechiaro.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Presso la sede dell'ufficio tecnico Municipale, non si riscontrano né concessioni, né condoni edilizi, in nome e per conto degli esecutati o precedenti proprietari

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) Traversa di Via Ospedale.

Composto da tre camere oltre accessori con affacci su due lati dell'edificio, posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 90

Identificato al catasto fabbricati: partita 13286 intestata a [redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 56 mappale 2518 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5 vani, posto al piano terzo, - rendita: € 220,79.

Note: l'unità immobiliare è stata costituita dalla soppressione della particella 1067, foglio 56, sub 8 per allineamento mappe

L'edificio è stato costruito nel 1960 circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa tre metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N°6 del 12/02/2008 e n° 13 del 18/03/2008 efficacia ex art. 19 l.r. 71/1978, l'immobile è identificato nella zona "B 2" area urbana di completamento

Norme tecniche ed indici: artt. 17 e 18 del R.E.C.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso/Salone	Sup. reale netta	17,30	1,00	17,30
Cucina	Sup. reale netta	12,30	0,90	11,07
Camera Letto 1	Sup. reale netta	15,60	1,00	15,60
Camera Letto 2	Sup. reale netta	14,43	1,00	14,43
Bagno	Sup. reale netta	5,80	0,90	5,22
Balconi	Sup. reale netta	12,00	0,30	3,60
	Sup. reale netta	77,43		67,22

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

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

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna all'appartamento, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

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

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di calce, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente porta blindata, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: buone.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.

Accessori:

A.1. magazzino:

fabbricati: intestata a 1) [redacted] nato a [redacted] il [redacted], 2) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietari per 1/2 ciascuno, foglio 56 mappale 2518 subalterno 9, categoria C 2, classe 3, superficie catastale 30 mq, posto al piano terra, - rendita: 139,44.

Note: l'unità immobiliare è stata costituita dalla soppressione della particella 1607 foglio 56 sub 9 per allineamento mappe. è posto al piano terra,, è composto da un singolo ambiente.,
Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq,
Destinazione urbanistica: "B 2"

Solai: tipologia: solaio misto e completamento in opera, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco Li Vigni, condizioni: scarse.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Cancello: tipologia: saracinesca, materiale: lamiera, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il metodo sintetico, in quanto maggiormente rispondente alle attuali condizioni si stima, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato commerciale netto come da usi locali. Assumendo come valore medio unitario di stima l'importo di € 1.000,00 (mille/00) per l'appartamento, mentre per il magazzino si è fatto riferimento a una valutazione a corpo di € 12.000,00 (dodicimila/00). Detti prezzi scaturiscono dalla media dei valori di un'indagine effettuata su beni aventi caratteristiche analoghe al bene valutato.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. 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
Ingresso/Salone	17,30	€ 1.000,00	€ 17.300,00
Cucina	11,07	€ 1.000,00	€ 11.070,00
Camera Letto 1	15,60	€ 1.000,00	€ 15.600,00
Camera Letto 2	14,43	€ 1.000,00	€ 14.430,00
Bagno	5,22	€ 1.000,00	€ 5.220,00

Balconi	3,60	€ 1.000,00	€ 3.600,00
	67,22		€ 67.220,00

- Valore corpo:	€ 67.220,00
- Valore accessori:	€ 12.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 79.220,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 79.220,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso magazzino.	90	€ 79.220,00	€ 79.220,00

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:

€ 11.883,00

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:

€ 67.337,00

Relazione lotto 001 creata in data 26/04/2013
Codice documento: E002-11-000228-001

il perito
Arch. LEONARDO TANTO