

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 161/2016

Giudice Dr. Maria Cultrera

ELABORATO PERITALE

LOTTO N° 1

Tecnico incaricato: Dott. Geom. Melchiorre Piraneo, iscritto all'Albo dei Geometri Laureati della
Provincia di Agrigento al n. 1789, iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 180
C.F. PRN MCH 65C08 G273D - P.Iva 01708910847

con studio in Agrigento, Via Orazio n° 9, telefono: 0922/27955 cellulare: 338/6361332 fax: 0922/27955
email: piraneomel@libero.it

Bene in Canicatti, Via Oberdan n° 38

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà indivisa per la quota di 1000/1000 relativamente a locale magazzino ad uso commerciale sito nel Comune di Canicatti, C/da Bastianella, Via Oberdan n° 38.

Composto da: un unico locale posto al piano terra avente una superficie lorda complessiva di mq. 71,00 ed una superficie accessoria (porticato) di mq. 42,00.

Identificato nel Nuovo Catasto Fabbricati: foglio 56, particella 2151, subalterno 14, Z.C. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza MQ. 67, R.C. € 1598,64.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, interessata in gran parte da edilizia di tipo economico e popolare a traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1).

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (mediocre), scuola elementare (buono), scuola media (buono), supermercati (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori [REDACTED] in qualità di comproprietari del bene sin dalla data di acquisto (09/11/2005).

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: Dichiarazione di vincolo urbanistico (atto d'obbligo) autenticato dal notaio [REDACTED] del 11/08/1992, rep. n° 29517, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 09/09/1992, ai nn° 16976/14662

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:



- Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] iscritta in data 17/07/2013 ai nn° 13375/680 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento in data 09/07/2013, rep. n° 143/2013 sugli immobili siti in Canicatti, C/da Bastianella, censiti in Catasto sul foglio 56, part. 2151, sub 4, 12 e 13 (locale magazzino oggi sub 14) e sub 10 (abitazione).

Importo ipoteca: € 723.157,36

Importo capitale: € 723.157,36

- Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] iscritta in data 25/07/2013 ai nn° 13885/709 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento in data 16/07/2013, rep. n° 791/2013 sugli immobili siti in Canicatti, C/da Bastianella, censiti in Catasto sul foglio 56, part. 2151, sub 4, 12 e 13 (locale magazzino oggi sub 14) e sub 10 (abitazione).

Importo ipoteca: € 1.500.000,00

Importo capitale: € 1.284,250,04

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] del 15/07/2016, con atto trascritto in Agrigento, il 03/08/2016 ai nn° 12170/10320, su immobile sito in Canicatti, C/da Bastianella, censiti in Catasto sul foglio 56, part. 2151, sub 4, 12 e 13 (locale magazzino oggi sub 14) e sub 10 (abitazione).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:

L'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato nel 1993, con concessione edilizia n° 50 del 26/11/1993, pratica edilizia n° 83/1991, relativa all'intero edificio rilasciata alla [REDACTED]

Successivamente, il fabbricato veniva trasferito alla [REDACTED] l. con sede in Canicatti, Viale Carlo Alberto n° 165, giusto atto di compravendita n° 37653 di rep., del 08/11/1995, a rogito del Notar [REDACTED], registrato in Canicatti in data 24/11/1995, al n° 1609.

Dopo tale data e precisamente il 21/12/1995, con atto a rogito del Notar [REDACTED] rep. n° 37912, registrato in Canicatti in data 10/01/1996 al n° 75 e trascritto presso la CC.RR.II. di Agrigento in data 20/01/1996, ai nn° 1442/1291, la suddetta società trasferiva l'intero fabbricato alla [REDACTED], successivamente trasformata in [REDACTED] [REDACTED] con sede in Canicatti, Contrada Cannemasche S.S. 122.

A seguito della domanda del 10/10/2002 inoltrata dalla suddetta [REDACTED] con concessione edilizia in sanatoria ai sensi degli artt. 12 e 13 della Legge 47/85 rilasciata dal Comune di Canicatti in data 18/07/2003, n° 72/2003, pratica edilizia n° 163/2002, venivano autorizzati i lavori di variazione della destinazione d'uso dell'intero edificio ad attività commerciale /direzionale, della copertura e dei prospetti.

Dai rilevamenti eseguiti in loco, dall'elaborazione dell'elaborato grafico (pianta) dello stato dei luoghi, dall'esame della documentazione inerente quest'ultima concessione edilizia in sanatoria, nonché dal confronto delle planimetrie ed estratti catastali pregresse acquisite agli atti censuari dell'Agenzia del Territorio (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) in data 09/10/2000 e 30/09/2005 e l'attuale stato dei luoghi, l'unità immobiliare presenta le seguenti difformità urbanistiche che vengono di seguito elencate:

a) Errata rappresentazione grafica della sagoma del fabbricato sull'attuale estratto di mappa



catastale, in quanto lo spazio adibito a porticato, non risulta rappresentato;

- b) Incongruenza tra le due unità immobiliari catastalmente costituite e censite sul foglio 56, part. 2151 sub 4, e foglio 56, part. 2151, subb 12 e 13 e quanto rappresentato sul progetto approvato, in quanto attualmente risulta un'unica unità immobiliare urbana e la categoria catastale (C/2) non rispecchia la destinazione d'uso urbanisticamente approvata;
- c) La mancata realizzazione dei due servizi igienico-sanitari prescritti in progetto dall'Ufficiale Sanitario con parere del 14/03/2003, così come rappresentato sugli elaborati grafici approvati.
- d) La mancata realizzazione della parete di tompagnamento in muratura adiacente al portico, così come rappresentato sugli elaborati grafici approvati, attualmente circoscritto nei lati nord, sud, ed ovest con pannelli amovibili in legno.
- e) Il mancato rilascio del certificato di agibilità dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda le suddette difformità edilizie riscontrate, poiché trattasi di opere di completamento già regolarmente autorizzate, le stesse non pregiudicano il trasferimento dell'immobile a terzi.

Pertanto si rende necessario eseguire le suddette opere murarie per la realizzazione dei due servizi igienico-sanitari con relativo antibagno, lo smontaggio delle pareti in legno presenti sul porticato, la realizzazione della parete in muratura che suddivide il porticato con il suddetto immobile in conformità al progetto approvato e la conseguente fornitura e collocazione dei relativi infissi identici a quelli esistenti.

Da una stima sintetica si prevede una spesa pari ad € 6.000,00.

Per quanto riguarda il successivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Canicattì, si prevede un costo di circa € 500,00 per spese varie e competenze tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

In seguito all'aggiornamento cartografico con pratica PREGEO ed alla variazione DOCFA eseguiti dallo scrivente nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, giusta autorizzazione del G.I. del 03/05/2017, non esistono difformità catastali.

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 dell'unità immobiliare

[REDACTED] comproprietario per 500/1000 e [REDACTED] comproprietaria per 500/100 a seguito di atto di compravendita n° 66090 di rep. del 09/11/2005, a rogito del notaio [REDACTED] registrato in Canicattì il 01/12/2005 al n° 2045, e trascritto presso la CC.RR.II. di Agrigento il 03/12/2005 ai nn° 31846/20879.

6.2. Precedenti proprietari dell'unità immobiliare



[REDACTED] con sede in Roma, proprietaria per 1000/1000 a seguito di atto di compravendita n° 37912 di rep. del 21/12/1995, a rogito del notar [REDACTED] registrato in Canicattì il 10/01/1996 al n° 75, e trascritto presso la CC.RR.II. di Agrigento il 20/01/1996 ai nn° 1442/1291.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n° 50 del 26/11/1993, pratica edilizia n° 83/1991, relativa all'intero edificio rilasciata alla [REDACTED]
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi degli artt. 12 e 13 della Legge 47/85 rilasciata dal Comune di Canicattì in data 18/07/2003, n° 72/2003, pratica edilizia n° 163/2002, alla [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale, sito nel Comune di Canicattì, Via Oberdan n° 38, Contrada Bastianella.

Composto da: : un unico locale posto al piano terra avente una superficie lorda complessiva di mq. 71,00 ed una superficie accessoria (porticato) di mq. 42,00.

Identificato nel Nuovo Catasto Fabbricati: : foglio 56, particella 2151, subalterno 14, Z.C. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza MQ. 67, R.C. € 1598,64.

L'unità immobiliare costituisce porzione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, rispetto alla quota altimetrica della Via Oberdan e cinque elevazioni fuori terra rispetto alla quota del piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ml. 3,70.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: a trave a rovescio; materiale: calcestruzzo ed acciaio, condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: telai in c.a. e laterizi, condizioni: buone.

Travi (struttura): telai in c.a. e laterizi, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: soletta costituita da travetti in cls e pignatte in laterizio, condizioni: buone.

Copertura (struttura): -----

Scale (struttura): in c.a., condizioni: buone

Balconi (struttura): -----

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: telaio in ferro zincato e serramenti in ferro zincato, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): muratura in laterizio, condizioni: buone

Rivestimento esterno: intonaco tradizionale e rifinitura con strato di tonachina ai silicati, condizioni: buone

Pavimentazione e piastrellatura interna (componente materiale): piastrelle di grès, condizioni: buone.

Portone di ingresso (componente edilizia): -----

Ascensore (componente edilizia): -----

Impianto elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Impianto idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.



Fognatura (impianto): tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.

Impianto termico (impianto): -----

Impianto di riscaldamento: -----

DESTINAZIONE	SUP. NETTA	COEFFICIENTE (norme UNI 10750/2005)	SUP. COMMERCIALE	CONDIZIONI
Sup. calpestabile e pareti int.	60,65	100,00%	60,65	buone
Sup. pareti portanti e perimetrali	6,00	50,00%	3,00	buone
Sup. porticato	36,65	35,00%	12,83	buone
	103,30		76,48	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Valore di mercato

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Canicatti; è stato inoltre consultato l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2016, secondo semestre.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, nonché la valutazione per mq. rilevata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al comune di appartenenza ed alla zona su cui l'immobile ricade, mediando i valori di mercato e quello rilevabile dalla suddetta banca dati, lo scrivente ritiene di poter valutare l'immobile nella misura di € 900,00/mq.

8.3. Valutazioni delle superfici

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO E QUOTA
Locale commerciale	76,48	€ 68.832,00	€ 68.832,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 58.507,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche per rilascio certificato di agibilità: **€ 500,00**

Spese relative ad opere edili di completamento **€ 6.000,00**

Totale € 52.007,20

8.5. Prezzo a base d'asta dell'immobile

Giudice Delegato: Maria Cultrera
Perito: Dott. Geom. Melchiorre Piraneo



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese relative ad opere di completamento e per agibilità locale a carico della procedura:

€ 52.007,20

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese relative ad opere di completamento e per agibilità locale a carico dell'acquirente:

€ 58.507,20

AGRIGENTO, 23/05/2017

IL PERITO

Dott. Geom. Melchiorre Piraneo



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp is from the 'Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati' of Agrigento, with the number 'N. 1705' and 'PROVINCIA DI AGRIGENTO' visible. The signature is written over the stamp.