

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Forzata

**Lotto 01**

## Promossa da

## Intesa Sanpaolo Spa

**N. Gen. Rep. 63/2022**

## Giudice Dott.ssa. D.M. Spanò

**ELABORATO PERITALE**

*Custode Giudiziario: Avv. Graci Lorenzo*

*Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica*

*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1121*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 359*

*C.F. MRCNGL57H14A089A- P.Iva 02282230842*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto 88*

*cellulare: 3287590824*

*Pec: angelo.marchica@ingpec.eu*

**Beni in Canicattì(AG) C.da Vallone Lo Dico Snc Lotto 01**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta sita in Canicattì (AG) contrada Vallone Lo Dico Snc

Composto da: 1) salone-soggiorno, cucina, W.C., terrazzo, vano scala e ripostiglio esterno al piano rialzato; 2) due camere da letto, soggiorno, ampio disimpegno, bagno, due ripostigli, balcone e vano scala al piano primo; 3) due camere da letto, salone-soggiorno, ampio disimpegno, W.C, terrazzo e vano scala al piano secondo.

Sviluppa una superficie commerciale totale di circa mq **307,00**

Identificato al catasto fabbricati: distinto al foglio 14 mappale 372, categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, superficie totale 299 m<sup>2</sup>, posto al piano terra, 1 e 2 - rendita: 1.177,52. In catasto terreni l'immobile è stato distinto al F 14, P 372.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino (locale deposito) con corte di pertinenza di 500 mq, siti in Canicattì (AG) contrada Vallone Lo Dico Snc

Composto da: un unico ambiente di forma ad elle

Sviluppa una superficie commerciale totale di circa mq **19,00**

Identificato al catasto fabbricati: distinto al foglio 14 mappale 372, categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, posto al piano terra, rendita: € 34,86. In catasto terreni l'immobile è stato distinto al F 14, P 372.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 bene comune non censibile sito in Canicattì (AG) Contrada Vallone Lo Dico Snc

Composto da: bene comune non censibile (corte)

Identificato al catasto fabbricati distinto al foglio 14 mappale 372.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: extraurbana a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: la zona non offre nessun servizio

la zona è provvista solo di stradella di collegamento agli edifici

Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola con insediamenti strutturali sparsi, i principali centri limitrofi di rilievo sono Serradifalco (CL) e Ravanusa (AG)

Collegamenti pubblici (km): superstrada (0,800 km), autobus (2,00 km). Stazione ferroviaria (7,3 km)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere utilizzato dai coniugi del proprietario

#### 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 locale coniugale: Nessuna*

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

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta ad Agrigento lo 02/04/2008.

Importo ipoteca: € 140.000,00;

Sorte capitale € 70.000,00

###### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare, a firma di Tribunale di Agrigento in data 01/02/2018 al n. 428 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 07/06/2022

###### 4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico: nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

spese ordinarie annue di gestione dell'immobile non determinabili in quanto la gestione è di uso proprio.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

in forza di atto di compravendita, trascritto a Agrigento in data 02/04/2008

##### 6.2 Precedenti proprietari:

proprietari fino al 27/03/2008, i quali acquistarono, con atto a rogito del notaio e trascritto ad Agrigento in data 25-07-1990

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

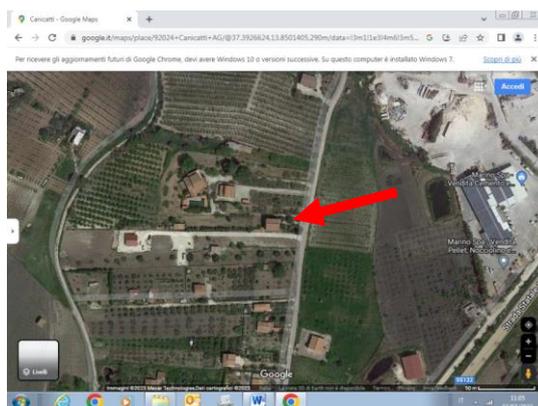
Domanda di Sanatoria Edilizia dello 01/09/1986. Concessione edilizia in sanatoria del 22/07/2005

Descrizione di cui al punto <b>A e B</b>
--

Gli edifici sono stati costruiti nell'anno 1983.

L'unità immobiliare di cui alla lettera "A" possiede un'altezza utile interna di cm 300 circa il piano rialzato; di cm 303 il piano primo; di cm 2,70 la media del secondo piano con un minimo di cm 220 ai lati e cm 320 in mezzeria; mentre l'unità immobiliare di cui alla lettera "B" ha un'altezza interna media di cm 1,86.

Esecuzione Forzata n°63/22  
Promossa da Banca Intesa San Paolo Spa



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie raggugliata
<b>PIANO RIALZATO</b>				
Soggiorno piano rialzato	Sup. reale netta	44,15	1,00	44,15
Cucina piano rialzato	Sup. reale netta	13,65	1,00	13,65
Camino piano rialzato	Sup. reale netta	0,85	1,00	0,85
W.C. piano rialzato	Sup. reale netta	6,40	1,00	6,40
Ripostiglio esterno	Sup. reale netta	2,25	1,00	2,25
Scala piano rialzato	Sup. reale netta	12,20	1,00	12,20
<b>TOTALE SUPERFICIE COPERTA</b>		<b>79,50</b>		
Terrazzino piano rialzato	Sup. reale netta	26,60	25% <=25mq+10% >=25mq	6,40
<b>PIANO PRIMO</b>				
Soggiorno piano primo	Sup. reale netta	17,50	1,00	17,50
Camera Letto 1 piano primo	Sup. reale netta	16,90	1,00	16,90
Camera Letto 2 piano primo	Sup. reale netta	17,00	1,00	17,00
Disimpegno piano primo	Sup. reale netta	12,20	1,00	12,20
Bagno piano primo	Sup. reale netta	5,90	1,00	5,90
Ripostiglio 1 piano primo	Sup. reale netta	6,20	1,00	6,20
Ripostiglio 2 piano primo	Sup. reale netta	2,80	1,00	2,80
Scala piano primo	Sup. reale netta	10,40	1,00	10,40
<b>TOTALE SUPERFICIE COPERTA</b>		<b>88,90</b>		
Balconi Nord piano primo	Sup. reale netta	6,40	25% <=25mq+10% >=25mq	1,60
Balcone Est piano primo	Sup. reale netta	16,50	25% <=25mq+10% >=25mq	4,13
<b>PIANO SECONDO</b>				
Salone-Soggiorno piano secondo	Sup. reale netta	21,00	1,00	21,00
Camera Letto 3 piano secondo	Sup. reale netta	15,65	1,00	15,65
Camera Letto 4 piano secondo	Sup. reale netta	16,00	1,00	16,00
Disimpegno piano secondo	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
W.C. piano secondo	Sup. reale netta	4,10	1,00	4,10
vano scala piano secondo	Sup. reale netta	5,50	1,00	5,50
<b>TOTALE SUPERFICIE COPERTA</b>		<b>75,25</b>		
Terrazzino piano secondo	Sup. reale netta	16,30	25% <=25mq+10% >=25mq	4,07
<b>Superficie reale coperta abitazione</b>		<b>243,65</b>		
<b>Superficie complessiva raggugliata balconi e terrazzi</b>		<b>15,60</b>		
<b>Superficie Commerciale Abitazione</b>		<b>307,00</b>		

---

<b>MAGAZZINO</b>			
<b>Vano</b>	15,20	1,00	15,20
<b>Superficie reale coperta magazzino</b>	<b>15,20</b>		
<b>Superficie Commerciale Magazzino</b>	<b>19,00</b>		

---

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*struttura:* mista: portante e intelaiata

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: alluminio/vetro, condizioni: buone.

*serramenti interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone

*Pareti esterne:* materiale: muratura con rivestimento di intonaco

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

*Pavim. Interna:* materiale: mattoni di ceramica, condizioni: buone

*Pavim. Scala Interna:* marmo

*Cancello di ingresso:* tipologia: ante a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

*Fognante:* pozzo nero

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato il metodo sintetico, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato commerciale, ossia, comprensivo delle superfici nette dei vani, delle superfici ragguagliate dei balconi e terrazzi, nonché degli spessori murari. Si sono assunti come valori medi di stima l'importo di € 550,00 (cinquecentocinquanta/00) per l'abitazione ed € 200,00 (duecento/00) per il magazzino, che moltiplicati per le rispettive superfici commerciali dell'unità immobiliari si ottengono i valori venali dei beni. L'importo unitario comprende anche il valore della quota di terreno eccedente quella di sedime e il degrado di alcune parti strutturali degli immobili

Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre.

**DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE**

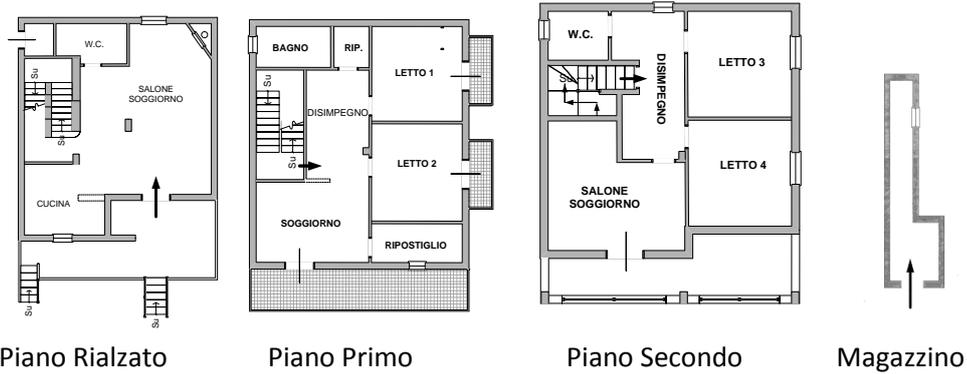
L'immobile composto da tre elevazioni fuori terra distante parecchi chilometri dalla periferia è stato realizzato in zona extra urbana lato nord della città, in un contesto residenziale che non gode dei benefici riservate alle zone con presenza di attività commerciali. L'immobile principale ha forma geometrica rettangolare, con copertura a tetto.

La pavimentazione interna è di ceramica, le scale in marmo, mentre le pareti delle murature sono rivestite di intonaco del tipo civile, le porte sono del tipo tamburate in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono di alluminio con vetri normali, gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. L'approvvigionamento idrico avviene con cisterna di 12 mc. mediante rifornimento con autobotte. Lo scarico fognario delle acque avviene mediante pozzo nero.

L'abitazione presenta in varie zone segni di umidità e degrado delle pareti esterne.

Il magazzino presenta una pianta a "L" allungata con muratura esterna portante. La copertura a tetto in unica falda è composta da travi di abete, tavolato e tegolato. La struttura portante è del tipo "pesante".



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, agenzie immobiliari (internet), ufficio tecnico e dati OMI

## 8.3. Valutazione corpi

A. Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	307,00	€550,00	<b>€ 168.850,00</b>
Magazzino	19,00	200,00	<b>€ 3.800,00</b>
<b>SOMMANO</b>			<b>€ 172.650,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Riduzione per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	<b>€ 25.898,50</b>

## 8.6. Prezzo base d'asta del lotto

nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 146.752,50</b>
Valore dell'immobile in cifra tonda	<b>€ 147.000,00</b>