

Lotto 03

**Beni in Canicatti' -Agrigento- Via Vittorio Emanuele, 403
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Canicatti' -Agrigento- ,Via Vittorio Emanuele, 403.
Composto da otto vani. Si accede da un igresso principale posto sulla Via Vittorio Emanuele, 403 ubicato al piano primo.

Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193,6⁵

Identificato in catasto: intestata a [redacted]
[redacted] foglio 45 mappale 598 subalterno 4, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8, posto al piano Primo, - rendita: € 495,80.

Note: L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/1172006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

- C.1. Sottotetto abitabile: non intestata a quota indivisa pari a un terzo spettante ai sig.ri [redacted]

Note: Il sottotetto non è censito in catasto.

- C.2. Magazzino: intestata a [redacted]
[redacted] foglio 45 mappale 598 subalterno 3, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 34,00, posto al piano Terra, - rendita: 158,04.

Note: L'accesso non avviene nella Via Vittorio Emanuele ma nella parte retrostante del fabbricato, inoltre, è stata inserita erroneamente il bene comune non censibile cioè l'androne scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Composto da: ingresso, cucina, cucinino, salone, soggiorno, doppio servizio, ripostiglio, due camere, camera da letto, bagno;

due balconi: uno prospiciente sulla Via Vittorio Emanuele e l'altro nella parte posteriore dell'edificio e da un pozzo luce;

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (1), S.S. 123 (1,50).

Servizi offerti dalla zona: cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), supermercati (buono).

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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: Nessuna***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 30/07/1987 ai nn. 850

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 15/07/1992 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO** - con atto trascritto a Canicatti in data 18/07/1992 ai nn. 868

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo del 02/07/1997 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A.** - con atto trascritto a Canicatti in data 11/07/1997 ai nn. 675

Iscrizione volontaria (Attiva) - con atto

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di finanziamento del 29/07/1987 a favore di **BANCO DI CREDITO SICILIANO S.P.A** - con atto trascritto a Canicatti in data 03/08/1987 ai nn. 856

Iscrizione ipotecaria in ripetizione dell'iscrizione del 20/07/1987 n. 850.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **TIPOLO FINANCE 2 S.R.L. CON SEDE A MILANO** - con atto trascritto a Canicatti in data 29/06/2005 ai nn. 10377

Pignoramento a favore di **BANCO DI SICILIA S.P.A.** - con atto trascritto a Canicatti in data 01/08/1994 ai nn. 10407

4.2.3. Altri oneri: Nessuno**4.3. Oneri di regolarizzazione 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**

Sig.re [redacted] oggi con atto di donazione a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 12/09/2003 ai nn. Rep. n. 58362 - Racc. n. 19011 registrato a Canicatti in data 01/10/2003 ai nn. 1344 trascritto a Agrigento in data 03/10/2003 ai nn. 19139/16689

6.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'area su cui è stato costruito l'immobile oggetto del pignoramento. Proprietario da data antecedente il ventennio al 01/08/2004 con atto a firma di Notaio Zalapi in data 07/08/1961 trascritto a Agrigento in data 19/08/1961 ai nn. 11110/10053

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 449/1968 per lavori di costruzione di un fabbricato di tre elevazioni oltre il piano terra intestata a [REDACTED] intestata [REDACTED] [REDACTED] Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 20/08/1968 rilasciata in data 30/08/1968- n. prot. 9165.

Il sottotetto non abitabile è stato realizzato abusivamente nell'anno 1968. In base all'art. 39 della legge. 23/12/1994 n. 724 al comma 1 "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28/02/1985 n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultano ultimate entro il 31/12/1993 ...", conseguentemente torna in vigore per le opere abusive realizzate entro il 31/12/1993 e trasferite con procedure esecutive il predetto 5° comma dell'art. 40 della Legge 47/85. Pertanto le opere sarebbero sanabili in quanto realizzate prima del 31/12/1993, purché le ragioni del credito per cui interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge, e cioè il 01/01/1995. Dalla relazione del Notaio Antonino Pecoraro del 12/07/2005 si rileva che sui beni interessati risulta iscritta ipoteca in data 30/07/1987 e trascritto un pignoramento in data 03/08/1987, quindi in data antecedente l'entrata in vigore della legge. Di conseguenza, il sottotetto succitato risulta sanabile.

Descrizione appartamento di cui al punto C

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicatt' - Agrigento- ,Via Vittorio Emanuele, 403.

Composto da otto vani. Si accede da un ingresso principale posto sulla Via Vittorio Emanuele, 403 ubicato al piano primo. posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193,6⁶

Identificato in catasto: intestata a [REDACTED] [REDACTED] foglio 45 mappale 598 subalterno 4, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8, posto al piano Primo, - rendita: € 495,80.

Note: L'immobile in esame risultava inserito in catasto in Via D. Bramante mentre invero è ubicato in Vittorio Emanuele. Pertanto lo scrivente, in data 12/11/2006, ha richiesto la correzione dell'ubicazione dell'immobile, e, dopo varie sollecitazioni verbali, veniva comunicato che la suddetta pratica era di complessa soluzione.

Successivamente lo scrivente, nell'espletamento della pratica, si accorgeva dell'erroneo inserimento di un altro immobile nel fabbricato in questione (l'immobile indicato al sub. 5 foglio n. 45 part. 1173 in realtà è ubicato al foglio 45 part. 598).

Contemporaneamente lo scrivente si è accorto dell'erronea indicazione dei sub e del fatto che i piani secondo e terzo non erano censiti in catasto.

Soltanto di recente è stata data soluzione ai problemi suddetti e la pratica è stata evasa.

L'edificio è stato costruito nel 1968.

Costituito da 4 piani complessivi, 5 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero D di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 3,00.

Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000 000

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | esposizione | condizioni |
|---|------------|--------|------------|-------------|--|
| Caratteristiche descrittive: | | | | | |
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | | | | | tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | | | | | materiale: c.a., condizioni: sufficienti. |
| <i>Travi (struttura):</i> | | | | | materiale: c.a., condizioni: sufficienti. |
| <i>Copertura (struttura):</i> | | | | | tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti. |
| <i>Scale (struttura):</i> | | | | | tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti. |
| <i>Balconi (struttura):</i> | | | | | materiale: c.a., condizioni: sufficienti. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | | | | | tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, condizioni: sufficienti. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | | | | | tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti. |
| <i>Pareti esterne (componente edilizia):</i> | | | | | materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento. |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i> | | | | | materiale: marmo, condizioni: buone. |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i> | | | | | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | | | | | materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti. |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | | | | | tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti. |
| <i>Scale (componente edilizia):</i> | | | | | posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti. |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | | | | | tipologia: video, condizioni: sufficienti. |
| <i>Condizionamento (impianto):</i> | | | | | tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | | | | | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | | | | | tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti. |
| <i>Idrico (impianto):</i> | | | | | tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | | | | | ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: mt. 2,75. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | | | | | ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: 2,50. |

Accessori:**C.1. Sottotetto
abitabile:**

non intestata a quota indivisa pari a un terzo spettante ai sig.ri [REDACTED]

Note: Il sottotetto non è censito in catasto.

composto da: Unico vano allo stato grezzo con estensione di mq. 63,50 (altezza mt. 2,70 al lordo) comprese di due terrazze di mq. 115,55 una prospiciente sulla Via Vittorio Emanuele ed l'altra sulla parte posteriore., posto al piano: Quarto piano.

Note: Il bene non risulta censito in Catasto.

Il valore del sottotetto è pari a € 30.000,00; tale valore va diviso per i tre appartamenti (e, di conseguenza, [REDACTED])

€ 30.000,00/3 = € 10.000,00.

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura (struttura): tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Plafoni (componente edilizia): materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Scale (componente edilizia): posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

C.2. Magazzino:

intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 45 mappale 598 subalterno 3, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 34,00, posto al piano Terra, - rendita: 158,04.

Note: L'accesso non avviene nella Via Vittorio Emanuele ma nella parte retrostante del fabbricato, inoltre, è stata inserita erroneamente il bene comune non censibile cioè l'androne scala. identificato col numero: 3, posto al piano: Terra.

Note: L'unità in questione è composto da un locale di estensione di mq. 37,95 allo stato grezzo privo di intonaco e pavimentazione (altezza mt 4,00) compreso di un piccolo locale caldaia con sovrastante ammezzato utilizzato per l'alloggio dei recipienti d'acqua.

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

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

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Plafoni (componente edilizia): materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Idrico (impianto): tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti.

Termico (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: termoconvettori, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima delle unità immobiliari in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati, alla quale viene applicato il più probabile valore unitario, desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette, con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato, comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona, di cui si conosce il recente valore di compravendita, cioè nella considerazione che:

- Si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelle da stimare;
- I beni presi in esame per la comparazione e quello da stimare sono ubicati nella stessa zona;
- I prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui; valore di riferimento da un minimo di € 400,00/Mq ad un massimo di €. 600,00/Mq. quindi si assume un valore unitario medio pari ad 650,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile | Superf. | Valore intero | Valore diritto |
|------------------------|---------|---------------|---------------------|
| C. appartamento | 193,6 | € 141.548,00 | € 141.548,00 |

Giudice Dr. SIMONA SANSA
Perito: Arch. Calogero Giglia

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:

€ 21.232,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: pari a €.
14.000,00/3= € 4.666,66

€ 4.666,66**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 115.649,14