

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

Amco Asset S.p.A. e per essa Gardant S.p.A.

c/

OMISSIS

N. Gen. Rep. **142/2023**

Giudice dell'esecuzione Dr. **Dott.ssa Beatrice Ragusa**

RELAZIONE SINTETICA
LOTTO UNICO

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO
iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848

Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167
Telefono: 092224215
Cellulare: 3386380480
Fax: 092224215

e-mail: palumbostudioimmobiliare@gmail.com

LOTTO UNICO**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Consiste in un **appartamento per civile abitazione**, della consistenza di vani 7, facente parte del fabbricato denominato "Domus" della Cooperativa "Domus Società Cooperativa A.R.L.", sito in Canicattì presso Via Resurrezione n. 5 piano primo. Nello specifico l'appartamento occupa il piano primo alla sinistra della scala condominiale.

L'immobile che ricade in un edificio costruito in cooperativa, è limitato al diritto di superficie per il tempo e secondo le modalità risultanti dalla convenzione stipulata tra il Comune di Canicattì e i soci della cooperativa stessa.

DATI CATASTALI DEL BENE:Identificativo catastale:

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare, risultano così individuate nel Catasto Fabbricati, Comune di Canicattì; (*Vedi allegato Documenti catasto*):

- Foglio 67_ Particella 671_ subalterno 5_Categoria A/2_ Classe 3_ Consistenza 7 vani_ Superficie catastale Totale:135 mq_ Escluse le aree scoperte 128 mq_ Rendita € 524,20_ Indirizzo Via Resurrezione n. 5 Piano 1

Provenienza:

L'immobile è stato assegnato con contratto notarile di assegnazione a soci di cooperativa del 04.07.2006 ai rogiti del Notaio Abbruscato Salvatore repertorio n. 53563 raccolta n. 15534, trascritto il 24.07.2006 ai nn. 19798/13289.

Coerenze Catastali:

Analizzate l'ultima planimetria in atti al catasto fabbricati riportante una data di presentazione del 18.06.2004, e dopo un raffronto con lo stato di fatto, si riferisce che l'immobile è catastalmente conforme.

Confini catastali:

L'unità immobiliare (posta al piano primo) confina con detta Via Leonardo Sciascia da dove ha accesso, con vano scala condominiale, con appartamento censito catastalmente al Sub 6 dello stesso fabbricato, e con area esterna di pertinenza della cooperativa.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima, come già detto sopra, è un'abitazione unifamiliare facente parte del fabbricato denominato "Domus" della Cooperativa "Domus Società Cooperativa A.R.L."

Fermo restando quanto sopra riportato in merito al diritto di superficie.

Tale fabbricato condominiale in cui ricade l'immobile si sviluppa in 6 piani fuori terra: piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto; (Vedasi elaborato fotografico)

Il complesso edilizio presenta tutti i prospetti aperti: il prospetto Nord si affaccia sulla Via Resurrezione da cui il condominio ha ingresso, il prospero Est da cui vi è l'accesso al vano scala ed i prospetti Sud ed Ovest affacciano su area esterna di pertinenza della cooperativa.

In fase di sopralluogo avvenuto il 16.02.2024, l'immobile si mostrava nel modo seguente:

L'abitazione (posta al piano primo) presenta una pianta regolare, con superficie utile escluse le aree scoperte di circa mq 128, costituita da un ingresso-soggiorno in cui insiste il ripostiglio, un corridoio centrale che disimpegna: cucina-sala da pranzo, due camere da letto e due servizi igienici; (Vedasi elaborato fotografico e la planimetria catastale).

Tutti gli ambienti presentano delle aperture verso l'esterno eccetto il ripostiglio, nello specifico l'immobile è dotato di quattro balconi, due posti a sud dove si affacciano il soggiorno e una camera da letto, e due posti a nord dove prospettano la cucina e una camera da letto.

Le finiture dell'immobile sono di buona qualità e comprendono: pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle in ceramica e pittura a ducotone, mentre per gli altri ambienti i rivestimenti son soltanto con pittura a ducotone con colori tenui, i serramenti esterni sono tutti in alluminio doppio vetro con distanziale metallico schermati da avvolgibili in pvc, mentre le porte interne in legno di tipo tamburato, ad eccezione di quella tra la cucina e la sala da pranzo in legno e vetro, l'arredamento è di tipologia classico con mobili in legno in buono stato conservativo, tuttavia nonostante la recente realizzazione del fabbricato, è evidente come l'immobile presenti evidenti danni in più punti ed in diverse camere, alcuni certamente dovuti da infiltrazioni d'acqua da parte del piatto doccia del servizio igienico, altri danni dovuti a lesioni dei pavimenti, inoltre anche la porta della camera da letto matrimoniale risulta danneggiata; (Vedasi elaborato fotografico).

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'immobile in esame è discreto ad eccezione dei danni nelle varie camere sopra citate.

STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE:

Sul bene oggetto di esecuzione immobiliare non grava nessun contratto di locazione parziale o totale ed è in pieno uso del proprietario esecutato, costituendo la sua abitazione principale.

ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI:

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esecutati limitato ai pignoramenti

1. ISCRIZIONE NN. 11168/963 del 16/07/2019 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/09/1999 Numero di repertorio 41585 Notaio ABBRUSCATO SALVATORE Sede LICATA (AG)
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526
contro DOMUS SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. Sede CANICATTI' (AG) Codice fiscale 01743050849, OMISSIS Nata il 00/00/0000 a XXXXXXXXXXXX' (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
capitale € 806.189,22 Totale € 1.612.378,44

Grava tra gli altri su Canicattù foglio 67 particella 671 sub 5 con unità precedente identificata da Foglio 67 Particella 336 Foglio 67 Particella 349 Foglio 67 Particella 410 Foglio 67 Particella 398 Foglio 67 Particella 437

In rettifica alla formalità del 28/09/1999 NN. 16660/1571 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

2. ISCRIZIONE NN. 11274/971 del 17/07/2019 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/09/1999 Numero di repertorio 41583 Notaio ABBRUSCATO SALVATORE Sede LICATA (AG)

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526

contro DOMUS SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. Sede CANICATTI' (AG) Codice fiscale 01743050849, OMISSIS Nata il 00/00/0000 a XXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

capitale € 806.189,22 Totale € 1.612.378,44

Grava tra gli altri su Canicattù foglio 67 particella 671 sub 5 con unità precedente identificata da Foglio 67 Particella 336 Foglio 67 Particella 349 Foglio 67 Particella 410 Foglio 67 Particella 398 Foglio 67 Particella 437

In rettifica alfa formalità del 13/11/1999 NN. 19795/1812 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo

3. ISCRIZIONE NN. 20140/1322 del 08/11/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/11/2002 Numero di repertorio 47089 Notaio ABBRUSCATO SALVATORE Sede LICATA (AG)

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526

contro DOMUS SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede CANICATTI' (AG) Codice

fiscale 01743050849, OMISSIS Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX Nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

capitale € 39.922,74 Totale € 79.845,51 Durata 20 anni

Grava tra gli altri su Canicattù foglio 67 particella 671 sub 5 con unità precedente identificata da Foglio 67 Particella 336 Foglio 67 Particella 349 Foglio 67 Particella 410 Foglio 67 Particella 398 Foglio 67 Particella 437 Foglio 67 Particella 644 In rettifica alla formalità del 21/11/2002 NN. 21405/1948 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

4. TRASCRIZIONE NN. 21837/18061 del 31/10/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

03/10/2023 Numero di repertorio 1899 emesso da UFF.GIUD. UNEP PRESSO TRIB. DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI Codice fiscale 05828330638

(Richiedente: SOVIME SRL PER AMCO SPA PIAZZA G. BOVIO N. 22 80133 NAPOLI),

contro OMISSIS Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX

(XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Grava su Canicattù Foglio 67 Particella 671 Sub. 5.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente e dall' analisi del contratto di assegnazione a soci di cooperativa del 04.07.2006 ai rogiti del Notaio Abbruscato Salvatore repertorio n. 53563 raccolta n. 15534, trascritto il 24.07.2006 ai nn. 19798/13289, risulta che l'immobile è stato realizzato in esecuzione a concessione edilizia n. 3 del 30.01.1998 e successiva variante pratica edilizia n. 114 del 21.11.1998 nonché successiva variante edilizia n. 52 rilasciata in data 16.05.2003 dal Comune di Canicattì.

CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICA:

L'immobile come sopra descritto risulta pienamente conforme sia da un punto di vista catastale che urbanistico.

SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Poiché l'immobile ricade in un edificio condominiale, lo scrivente ha richiesto a mezzo pec al Dott. Giovanni Terranova n.q. di Amm.re del Condominio "Domus" Canicattì in data 16.02.2024, le informazioni necessarie riguardo la situazione condominiale, lo stesso dichiarava con pec del 17/02/2024 (*che si allega*) che:

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione a carico della Signora OMISSIS è di € 588,00;
2. Eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute € 257,00 per lavori attinenti alla riparazione del tetto condominiale;
3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni precedenti, (dal 2019 in poi). *La Condome in data odierna è in regola con i pagamenti;*
4. Eventuali cause condominiali in corso; *Non ci sono ad oggi cause in corso;*
5. Eventuali dotazioni condominiali (posti auto, aree di servizio, giardini, vasca idrica, riscaldamento, portineria, copertura condominiale, ed altro); *La Condome ha avuto assegnato un posto auto nell'area di pertinenza Condominiale.*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

In seguito al sopralluogo effettuato presso l'abitazione posta in esecuzione, sono state rilevate tutte le caratteristiche relative agli impianti, isolamenti, infissi e quant'altro necessario per la redazione del certificato di classificazione energetica (APE), dal quale si evince che l'appartamento ricade nella classe "G". (*Vedi certificato allegato*)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**Criterio di Stima**

L'immobile è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati reperimenti da informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, unitamente ai valori medi dettati dall'OMI.

È stata altresì, fatta indagine su siti specializzati.

Valutazione

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della ubicazione, e dei dati ufficiali OMI, che raffrontato con il valore di siti specializzati e conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene che il bene abbia un valore pari a:

Abitazione superficie coperta mq. 128,00 (al 100%) mq. 128,00 * € 600,00 = € 76.800,00

Abitazione superficie scoperta mq. 7,00 (al 25%) mq. 1,75 * € 600,00 = € 1.050,00

€ 77.850,00 (diconsi Settantasettemilaottocentocinquanta/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 20% per crisi del mercato immobiliare € **15.570,00**

Riduzione del 10% per interventi necessari di ripristino pareti per infiltrazioni dovute a perdite impianti interni nelle camere dell'appartamento e ripristino pavimenti lesionati € **7.785,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

Prezzo base d'asta del lotto: € 54.495,00

**Valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
ed all'adeguamento del valore di stima:**

€ **54.495,00**

(Cinquantaquattromilaquattrocentonovantacinque/00)

AGRIGENTO IL 01.03.2024

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO

