

TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOBANK S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Beatrice RAGUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 1 e 2

TECNICO INCARICATO:
ING. VINCENZO GALLO

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento n.ro 2033,
all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento n.ro 909
via Porta Vecchia n. 2, 92028 - Naro (AG), Cell. 320/6226744,
e-mail: gallo.vincenzo@hotmail.it - pec: vincenzo.gallo@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOBANK S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Beatrice RAGUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 1

TECNICO INCARICATO:
ING. VINCENZO GALLO

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento n.ro 2033,
all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento n.ro 909
via Porta Vecchia n. 2, 92028 - Naro (AG), Cell. 320/6226744,
e-mail: gallo.vincenzo@hotmail.it - pec: vincenzo.gallo@ingpec.eu



0. SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	2
3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO.	2
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	3
5. ALTRE INFORMAZIONI PER GLI ACQUIRENTI:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	4
7. PRATICHE EDILIZIE:	5
8. ATTESTAZIONE CLASSE ENERGETICA:.....	7
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	8
10. PREZZO BASE D’ASTA DEL LOTTO UNICO:.....	9



LOTTO 1

QUOTA 1/1 PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI CANICATTI (AG),
VIA L'ACQUILA, n.15, PIANO SECONDO, COMPOSTO DA 7 VANI.
C.E. DI CANICATTI' (AG) FOGLIO 45 PARTICELLA 1651 SUB 16.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento ad uso civile abitazione, ubicata nel Comune di Canicattì (Ag), nella via l'Aquila, n. 15 al piano secondo. L'appartamento fa parte di un condominio. Posto in una zona residenziale di espansione nelle immediate vicinanze della strada statale 122 e la via Carlo Alberto (asse principale di negozi e il commercio). L'accesso è consentito tramite una porta in ferro e vetro posta all'interno del condominio stesso, che attraverso un ascensore porta fino all'ingresso dell'abitazione posta a secondo piano.
La struttura dell'intero stabile è realizzata in cemento armato (con tamponature in forati), la cui costruzione (recente) risulta intorno al 2008. Le superfici esterne dell'edificio sono rifinite con rasante di colore giallo, mentre l'interno risulta intonacato, con finiture di pregio. L'intera pavimentazione è costituita da gres porcellanato tipo cotto.

Superficie complessiva dell'immobile di circa mq **140**

Identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL CLASSAMENTO						
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1651	16	1		A/2	3	7 vani	131 m ²	€ 524,20
Immobili siti nel Comune di Canicattì (Ag) Via L'Aquila, n. 15 Piano 2										

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ricade nella zona residenziale di espansione del Comune di Canicattì (AG), nella via L'Aquila, n. 15 piano 2. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in **zona B₃ – e servizi connessi**, del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì (Ag), ed è ubicato in zona fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenza di collegamenti di facile fruizione visto che l'immobile si trova nelle immediate vicinanze della SP 122.

Nelle immediate vicinanze troviamo diversi esercizi commerciali.

Caratteristiche zona: Periferia e commerciale (a traffico moderato), provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, presenta collegamenti viari di facile fruizione. Nelle vicinanze troviamo supermercati, negozi e bar e la stazione ferroviaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Attrazioni storiche: I monumenti tradizionali, che possono essere ammirati a Canicattì sono la chiesa Madre, Chiesa San Domenico Museo Etno-Antropologico ex Badia e la Villa Comunale Carlo Calvi.

Collegamenti pubblici: strada statale 122 a 100 m circa.

**3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:
OCCUPATA.**

Note: Alla data del sopralluogo 23/09/2019 l'immobile risulta utilizzato come abitazione principale dall'esecutato e da tutta la sua famiglia.



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: **Nessuno**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso: nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1.1. **Ipoteca Volontaria N. 9275/2489** del **31/03/2006** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Rep. 64879/18579 in Notar Ferraro Antonina del 29/03/2006.

A favore: Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo cod. fiscale 05102070827 (domicilio ipotecario eletto in via Cesare battisti n. 27 a Canicattì.)

gravante sugli immobili: Fg. 45 part. 1261 - Fg. 45 part. 1262 - Fg. 45 part.1263 - Fg. 45 part. 1264 - Fg. 45 part. 1265 - Fg. 45 part. 1493 - Fg. 45 part. 1495.

Contro: |

Mutuo di euro 2.538.600,00, durante 20 anni, ipoteca di euro 3.807.900,00

4.2.1.2. **Annotazione N. 2290/228** del **01/02/2010** ad iscrizione per frazionamento in quote num. rep. 73590/25821 in Notar Pecoraro Antonino del 10/12/2009

A favore: Banco di Sicilia SPA con sede in Palermo cod. fisc. 03987280827

Contro:

Capitale euro 81.606,79, ipoteca di euro 122.410,19 sull'immobile **fg. 45 part. 1651 sub. 16**

importo ipoteca: € 81.606,79

importo capitale: € 122.410,19

4.2.1.3. **Iscrizione N. 7904/858** del **25/03/2009** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num.rep. 72576/25047 in Notar Pecoraro Antonino del 12/03/2009.

A favore: Banco di Sicilia SPA con sede in Palermo cod. fisc. 03987280827

Contro:

Mutuo di euro 266.731,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 533.462,00 - gravante sugli immobili:

Fg. 45 part. 1261 - Fg. 45 part. 1262- Fg. 45 part.1263 - Fg. 45 part. 1264 - Fg. 45 part. 1265- Fg. 45 part. 1493 - Fg. 45 part. 1495.

4.2.1.4. **Annotazione N. 2292/230** del **01/02/2010** ad iscrizione per frazionamento in quote num. rep. 73591/25822 in Notar Pecoraro Antonino del 10/12/2009.

A favore: Banco di Sicilia SPA con sede in Palermo cod. fisc. 03987280827

Contro:

Capitale euro 8.574,45, ipoteca di euro 17.148,87 sull'immobile **fg. 45 part. 1651 sub. 16.**

importo ipoteca: € 8.574,45

importo capitale: € 17.148,87

4.2.2. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare N. 231311924 del 1610212018 nascente da pignoramento n. 114/2018 del 05/02/2018 – UNEP Tribunale di Agrigento.

A favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, cod.fisc. 00348170101

Contro:



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile** € 0,00
5.2. Spese straordinarie di gestione immobile,
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; € 0,00
5.4. Dotazioni condominiali:
nessuno.
5.5. Vincoli condominiali:
nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1/1 separazioni beni

Identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1651	16	1		A/2	3	7 vani	131 m ²	€ 524,20
Immobili siti nel Comune di Canicatti (Ag) Via L'Aquila, n. 15 Piano 2										

Note: Al _____ gli immobili oggetto della procedura esecutiva, per l'intera piena proprietà _____; erano pervenuti giusto Notar Pecoraro Antonino del 28/12/2009, rep.n. 73683/25893 trascritto il 27/01/2010 ai nn. 1958/1656, da

6.2.1. Precedenti proprietari:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000 fino al 28/12/2009

Note: _____ gli immobili oggetto della procedura esecutiva (già terreni part. 1261-1264) erano a sua volta pervenuti giusto atto di vendita in Notar Pecoraro Antonino del 09/04/2002 rep. n. 53602 trascritto il 04/05/2002 ai nn. 7766/6913,

6.2.2. Precedenti proprietari:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		-	-

Note: _____ gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano a sua volta pervenuti giusto atto di vendita in Notar Pecoraro Antonino del 11/01/2001 rep. n. 49168 trascritto il 09/02/2001 ai nn. 2406/2135

6.2.3. Precedenti proprietari:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		-	-

Note: _____ gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano a sua volta pervenuti giusto atto di vendita in Notar Pecoraro Antonino del 10/04/1991 rep. n. 19.815 trascritto il 08/05/1991 ai nn. 8634/7743



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

7.1.1. **CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI n. 10/2008** presentata in data 08/06/2007, prot. n. 26568 inoltrata

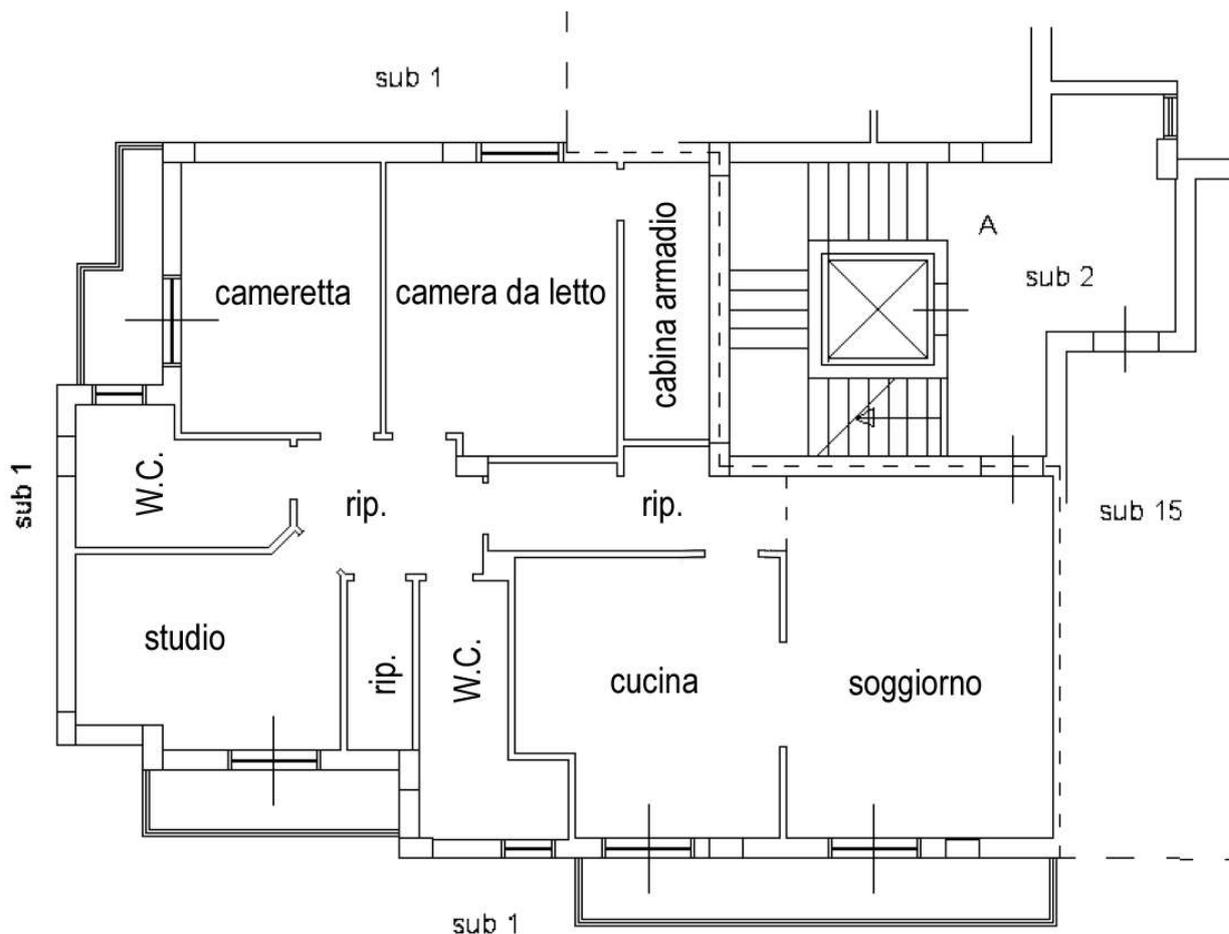
... Diretta ad ottenere la concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, inerenti le

7.1.2. **CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI n. 89/2002** presentata in data 10/08/2001, inoltrata dalla

..., diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di realizzazione di n. ... alloggi sociali ai sensi della L.R. 20/12/1975 n. 79 e 24/07/1997 n. 25, in Canicattì via L'Aquila e via Perugia.

7.2. Conformità catastale: difformità delle sole partizioni interne

Note: La planimetria depositata agli atti catastali risulta conforme alla planimetria dell'immobile, differisce solo per la distribuzione interna in maniera non significativa.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento ad uso civile abitazione, ubicata nel Comune di Canicattì (Ag), nella via L'Aquila, n. 15 al piano secondo. L'appartamento fa parte di un condominio. Posto in una zona residenziale di espansione nelle immediate vicinanze della strada statale 122 e la via Carlo Alberto (asse principale di negozi e il commercio). L'accesso è consentito tramite una porta in ferro e vetro posta all'interno del condominio stesso, che attraverso un ascensore porta fino all'ingresso dell'abitazione posta a secondo piano. La struttura dell'intero stabile è realizzata in cemento armato (con tamponature in forati), la cui costruzione (recente) risulta intorno al 2008. Le superfici esterne dell'edificio sono rifinite con rasante di colore giallo, mentre l'interno risulta intonacato, con finiture di pregio. L'intera pavimentazione è costituita da gres porcellanato tipo cotto.

Superficie complessiva dell'immobile di circa mq **140**

Identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1651	16	1		A/2	3	7 vani	131 m ²	€ 524,20

Immobili siti nel Comune di Canicattì (Ag) Via L'Aquila, n. 15 Piano 2

Coerenze: l'appartamento è posto all'interno di un condominio.

Confina:

Nord	Particella 34, 1646, 1695 e pubblica via
Sud	Particella 1854, 1214, 39
Est	Particella 1723
Ovest	Particelle 444, 1158 e 1819

l'immobile ha un'altezza interna utile di **2,80** m.

Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade nella zona residenziale di espansione del Comune di Canicattì (AG), nella via L'Aquila, n. 15 piano 2. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in **zona B3** – Saturazione e sostituzione edilizia, del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì (Ag), ed è ubicato in zona fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenza di collegamenti di facile fruizione visto che l'immobile si trova nelle immediate vicinanze della SP 122. In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17 del P.R.G., ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 10,40 m e dell'indice di densità fondiario negli stessi lotti, che non può superare il valore di 4 mc/mq.

- Indice di fabbricabilità territoriale: 9 mc/mq
- Altezza massima 10,40 m
- Distanze tra parete finestrate m 10,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	125,30	1,00	125,10
Balconi	Sup. reale lorda	15,10	0,25	3,77
	Sup. reale lorda	140,00		128,87



Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni** (struttura delle): tipologia: cordolo di fondazione continua, materiale: Cemento armato, condizioni: ottime
Note: le informazioni sopra riportate si basano sul giudizio generale delle strutture di elevazione, non specifiche sulle fondazioni in quanto non ispezionabili.
- Opere verticali** (strutture delle): materiale: pilastri in cemento armato e laterizi, condizioni: OTTIME.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei muri portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 23/09/2019.
- Solai** (strutture) tipologia: Travi normali profilo in latero cemento, condizioni: OTTIME.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 23/09/2019.
- Copertura** (struttura della): tipologia: A FALDE, materiale: SOLAIO in latero cemento, condizioni: OTTIME.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta del tetto in sede di sopralluogo effettuato in data 23/09/2019.
- Componenti edilizie:**
- Manto di copertura:** materiale: a FALDE, coibentazione: in bitume, condizioni: OTTIME.
- Pareti esterne:** materiale: in cemento armato e laterizio, coibentazione: presente, rivestimento: Tamponatura intonacato, condizioni: OTTIME.
- Pavimentazione Interna:** materiale: Pavimentazione in gres porcellanato tipo cotto, condizioni: OTTIME.
- Portone di ingresso:** tipologia: materiale: alluminio e vetrata accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: Buone.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: A norma di legge.
Note: l'immobile è dotato di corrente elettrica a norma di legge.
- Idrico:** tipologia: presente.
Note: L'immobile è dotato di impianto idrico.
- Fognatura:** tipologia: Regolarmente allacciato alla fognatura.
Note: il fabbricato è posto in una zona dotata di condutture fognarie comunali, e risulta allacciato.
- Accessori dell'appartamento:** box auto, veranda, corte interna

8. ATTESTAZIONE CLASSE ENERGETICA

CLASSE ENERGETICA G [221,09KWh/m²/anno]

ID: 647918

Certificazione CTU 42/2018 registrata in data 14/11/2019 presso il portale energetico del Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati



STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°), con riferimento ad immobili simili a quello in esame: € 900,00/mq per tipologia di abitazioni civili.

Nella zona, e nello stesso condominio vi sono diverse offerte di mercato per immobili simili a quello in oggetto di stima, immobile risulta in buone condizioni e rifinito in ogni sua parte con materiali di pregio.

In Ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S_1) pari a 128,87 mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V_1 = p^\circ \times S = € 900,00/mq \times 128,87 \text{ mq} = € 122.426,50$$

9.2. Fonti di informazione

- Catasto Edilizio di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicatti,
- Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI:
 - Canicatti
 - Periferica/TOTI - BARONE LOMBARDO - LIBERTA' - TRIESTE - DE AMICIS - BORSI - NAZIONALE - C.ALBERTO- DIAZ;
 - CODICE ZONA: D1 Periferica
 - Abitazione civile tipo normale
- Mediatori locali

9.3. Fonti di informazione

Stima sintetica comparativa parametrica (*semplificata*)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento ad uso residenziale	128,87 mq	€ 122.426,50	€ 122.426,50
- Valore Corpo:			€ 122.426,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore Complessivo intero:			€ 122.426,50

9.4. 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:

€ 18.363,98

Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno



LOTTO 1 – RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:	Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto composto dal corpo A non risulta divisibile.

10. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 1/1 superficiaria del prezzo totale: **€ 104.000,00 in c.t.**

Agrigento, 14/11/2019

l'Esperto



Esperto Stimatore: ing. Vincenzo Gallo



Si producono i documenti in allegato per costituire della presente relazione parte integrante e sostanziale.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Allegato 1

COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO

- 1.1 - Comunicazione Sopralluogo del 03/09/2019;
- 1.2 - Ricevuta ;
- 1.3 - Comunicazione Sopralluogo Unicredit del 03/09/2019;
- 1.4 - Ricevuta Pec Avv. Maria Antonia Fauci;

Allegato 2

VERBALE DI SOPRALLUOGO

- 2.1 - Verbale di sopralluogo del 23/09/2019;

Allegato 3

RICHIESTA CERTIFICATI DI RESIDENZA

- 3.1 - Richiesta certificato di residenza Comune di Canicattì del 03/06/2019;
- 3.2 - Certificato di residenza di

Allegato 4

TITOLI DI PROPRIETA'

- 4.1 - Atto di compravendita del 10/04/1991 atto in notar Antonino Pecoraro Rep. 19815.
- 4.2 - Atto di compravendita del 11/01/2001 atto in notar Antonino Pecoraro Rep. 49168.
- 4.3 - Atto di compravendita del 09/04/2002 atto in notar Antonino Pecoraro Rep. 53602.
- 4.4 - Atto di compravendita del 28/12/2009 atto in notar Antonino Pecoraro Rep. 73683

Allegato 5

ISPEZIONI IPOTECARIE

- 5.1 - n. T266228 del 14/11/2019 Foglio 45 part. 1651 sub 16.
- 5.2 - T 256579 del 03/06/2019 ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Allegato 6

DATI URBANISTICI

- 6.1 - Richiesta Dirigente U. T.C. comune di Canicattì (AG) del 03/06/2019.
- 6.2 - Ricevuta protocollo pec
- 6.3 - Documentazione urbanistica;

Allegato 7

DATI CATASTALI

- 7.1 - Visura storia del Foglio 45 part 1651 sub 16;
- 7.2 - Foglio di mappa del 45 di Canicattì;
- 7.3 - Visura Planimetria.
- 7.4 - Elaborato planimetrico

Allegato 8

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- 8.1 - Certificazione energetica del 14/11/2019;
- 8.2 - Ricevuta

Allegato 9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 9.1 - Ingresso/salotto.
- 9.2 - Cucina
- 9.3 - disimpegno
- 9.4 - bagno secondario
- 9.5 - studio
- 9.6 - camera da letto
- 9.7 - cameretta
- 9.8 - bagno principale



TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOBANK S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Beatrice RAGUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 2

TECNICO INCARICATO:
ING. VINCENZO GALLO

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento n.ro 2033,
all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento n.ro 909
via Porta Vecchia n. 2, 92028 - Naro (AG), Cell. 320/6226744,
e-mail: gallo.vincenzo@hotmail.it - pec: vincenzo.gallo@ingpec.eu



0. SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	2
3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO.	2
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	3
5. ALTRE INFORMAZIONI PER GLI ACQUIRENTI:.....	4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	4
7. PRATICHE EDILIZIE:	5
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	8
9. PREZZO BASE D’ASTA DEL LOTTO UNICO:.....	9



LOTTO 2

QUOTA 1/1 PROPRIETA' DI UN MAGAZZINO SITO NEL COMUNE DI CANICATTI (AG),
VIA L'AQUILA, n.15, PIANO TERRA, COMPOSTO DA 1 VANO.
C.E. DI CANICATTI' (AG) FOGLIO 45 PARTICELLA 1651 SUB 5.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un magazzino, ubicato nel Comune di Canicattì (Ag), nella via l'Aquila, n. 15 al piano terra. Il magazzino si trova all'interno di un condominio.
Posto in una zona residenziale di espansione nelle immediate vicinanze della strada statale 122 e la via Carlo Alberto (asse principale di negozi e il commercio). L'accesso è consentito tramite una porta in ferro basculante posta all'interno del condominio stesso.
La struttura dell'intero stabile è realizzata in cemento armato (con tamponature in forati), la cui costruzione (recente) risulta intorno al 2008. Le superfici esterne dell'edificio sono rifinite con rasante di colore giallo, mentre l'interno risulta intonacato e in discrete condizioni.
L'intera pavimentazione è costituita in cemento non rifinito, all'interno (nella parte interrata) è presente una vasca idrica a servizio dell'immobile posto al sub 16.

Superficie complessiva dell'immobile di circa mq **21**

Identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL CLASSAMENTO						
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1651	5	1		C/6	2	1 vani	21 m ²	€ 103,03
Immobili siti nel Comune di Canicattì (Ag) Via L'Aquila, n. 15 Piano T										

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ricade nella zona residenziale di espansione del Comune di Canicattì (AG), nella via L'Aquila, n. 15 piano 2. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in **zona B₃ – e servizi connessi**, del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì (Ag), ed è ubicato in zona fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenza di collegamenti di facile fruizione visto che l'immobile si trova nelle immediate vicinanze della SP 122.

Nelle immediate vicinanze troviamo diversi esercizi commerciali.

Caratteristiche zona: Periferia e commerciale (a traffico moderato), provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, presenta collegamenti viari di facile fruizione. Nelle vicinanze troviamo supermercati, negozi e bar e la stazione ferroviaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Attrazioni storiche: I monumenti tradizionali, che possono essere ammirati a Canicattì sono la chiesa Madre, Chiesa San Domenico Museo Etno-Antropologico ex Badia e la Villa Comunale Carlo Calvi.

Collegamenti pubblici: strada statale 122 a 100 m circa.

3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: OCCUPATA.

Note: Alla data del sopralluogo 23/09/2019 il magazzino risulta utilizzato come deposito principale a servizio dell'abitazione posta al sub 16 dall'esecutato e da tutta la sua famiglia.



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: **Nessuno**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**
- 4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** Vasca idrica a servizio del sub 16 della stessa unità immobiliare.

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1.1. **Ipoteca Volontaria N. 9275/2489** del **31/03/2006** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Rep. 64879/18579 in Notar Ferraro Antonina del 29/03/2006.

A favore: Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo cod. fiscale 05102070827 domicilio ipotecario eletto in via Cesare battisti n. 27 a Canicattì.

gravante sugli immobili: Fg. 45 part. 1261 - Fg. 45 part. 1262 - Fg. 45 part.1263 - Fg. 45 part. 1264 - Fg. 45 part. 1265 - Fg. 45 part. 1493 - Fg. 45 part. 1495.

Contro:

Mutuo di euro 2.538.600,00, durante 20 anni, ipoteca di euro 3.807.900,00

4.2.1.2. **Annotazione N. 2290/228** del **01/02/2010** ad iscrizione per frazionamento in quote num. rep. 73590/25821 in Notar Pecoraro Antonino del 10/12/2009

A favore: Banco di Sicilia SPA con sede in Palermo cod. fisc. 03987280827

Contro:

Capitale euro 81.606,79, ipoteca di euro 122.410,19 sull'immobile **fg. 45 part. 1651 sub. 16**

importo ipoteca: € 81.606,79

importo capitale: € 122.410,19

4.2.1.3. **Iscrizione N. 7904/858** del **25/03/2009** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num.rep. 72576/25047 in Notar Pecoraro Antonino del 12/03/2009.

A favore: Banco di Sicilia SPA con sede in Palermo cod. fisc. 03987280827

Contro:

Mutuo di euro 266.731,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 533.462,00 - gravante sugli immobili:

Fg. 45 part. 1261 - Fg. 45 part. 1262- Fg. 45 part.1263 - Fg. 45 part. 1264 - Fg. 45 part. 1265- Fg. 45 part. 1493 - Fg. 45 part. 1495.

4.2.1.4. **Annotazione N. 2292/230** del **01/02/2010** ad iscrizione per frazionamento in quote num. rep. 73591/25822 in Notar Pecoraro Antonino del 10/12/2009.

A favore: Banco di Sicilia SPA con sede in Palermo cod. fisc. 03987280827

Contro:

Capitale euro 8.574,45, ipoteca di euro 17.148,87 sull'immobile **fg. 45 part. 1651 sub. 16**.

importo ipoteca: € 8.574,45

importo capitale: € 17.148,87

4.2.2. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare N.

3 – UNEP Tribunale di Agrigento.

A favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, cod.fisc. 00348170101

Contro:

nascente da pignoramento n.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile** € 0,00
5.2. Spese straordinarie di gestione immobile,
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; € 0,00
5.4. Dotazioni condominiali:
nessuno.
5.5. Vincoli condominiali:
nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1/1 separazioni beni

Identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1651	5	1		C/6	2	1 vani	21 m ²	€ 103,03
Immobili siti nel Comune di Canicattì (Ag) Via L'Aquila, n. 15 Piano T										

Note: , gli immobili oggetto della procedura esecutiva, per l'intera piena proprietà in i, erano pervenuti giusto i in Notar Pecoraro Antonino del 28/12/2009, rep.n. 73683/25893 trascritto il 27/01/2010 ai nn. 1958/1656, da

6.2.1. Precedenti proprietari:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000 fino al 28/12/2009

Note: , gli immobili oggetto della procedura esecutiva (già terreni part. 1261-1264) erano a sua volta pervenuti giusto atto di vendita in Notar Pecoraro Antonino del 09/04/2002 rep. n. 53602 trascritto il 04/05/2002 ai nn. 7766/6913, della SOCIETÀ COSTRUTTRICI S.P.A.

6.2.2. Precedenti proprietari:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		-	-

Note: , gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano a sua volta pervenuti giusto atto di vendita in Notar Pecoraro Antonino del 11/01/2001 rep. n. 49168 trascritto il 09/02/2001 ai nn. 2406/2135

6.2.3. Precedenti proprietari:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		-	-

Note: (in regime di comunione legale dei beni con) gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano a sua volta pervenuti giusto atto di vendita in Notar Pecoraro Antonino del 10/04/1991 rep. n. 19.815 trascritto il 08/05/1991 ai nn. 8634/7743



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

7.1.1. **CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI n. 10/2008** presentata in data 08/06/2007, prot. n. 26568 inoltrata dalla

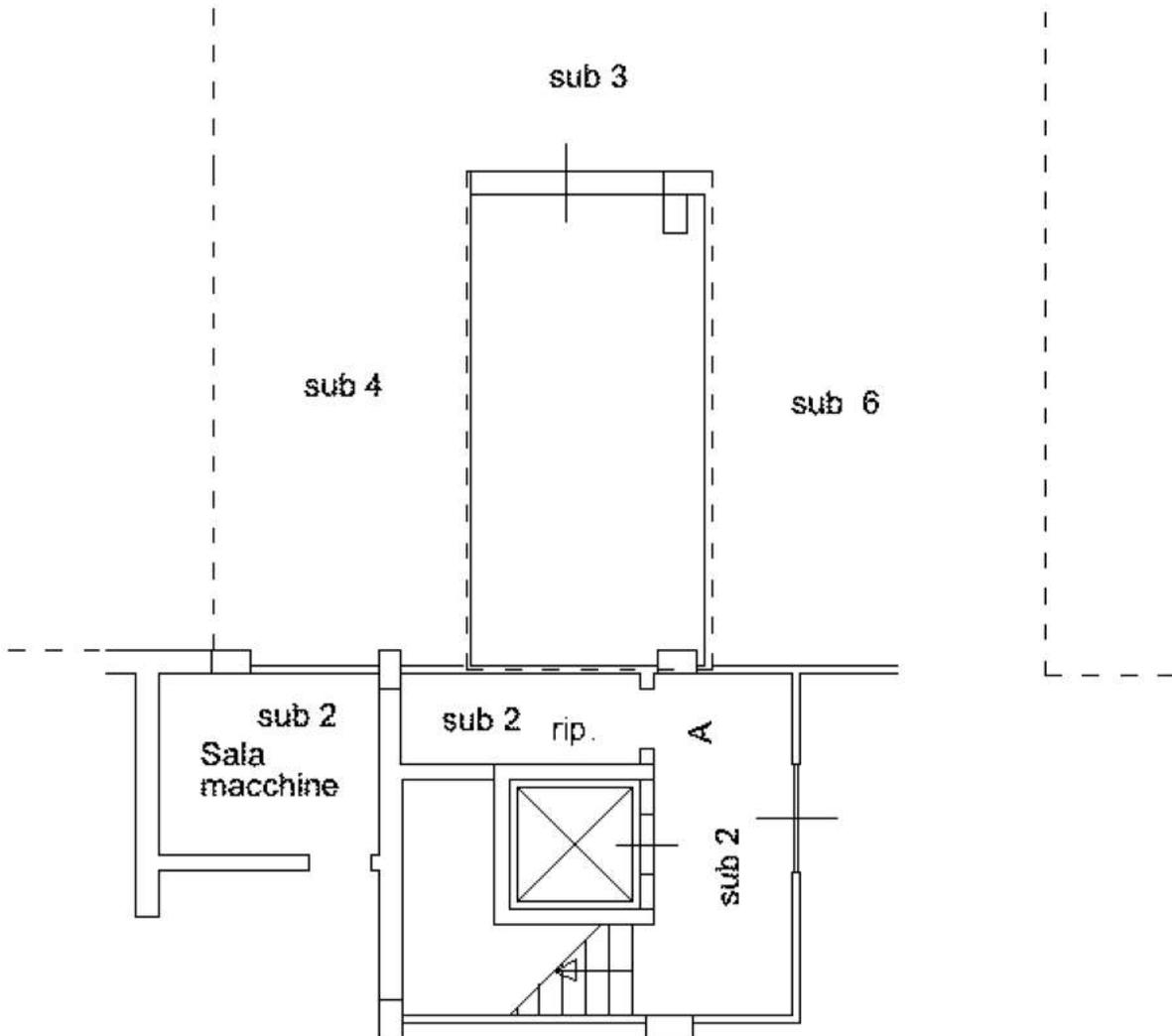
e. Diretta ad ottenere la concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, inerenti

7.1.2. **CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI n. 89/2002** presentata in data 10/08/2001, inoltrata dalla

, diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di realizzazione di alloggi sociali ai sensi della L.R. 20/12/1975 n. 79 e 24/07/1997 n. 25, in Canicattì via L'Aquila e via Perugia.

7.2. Conformità catastale: difformità delle sole partizioni interne

Note: La planimetria depositata agli atti catastali risulta conforme alla planimetria dell'immobile



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un magazzino, ubicato nel Comune di Canicattì (Ag), nella via L'Aquila, n. 15 al piano terra. Il magazzino si trova all'interno di un condominio.
Posto in una zona residenziale di espansione nelle immediate vicinanze della strada statale 122 e la via Carlo Alberto (asse principale di negozi e il commercio). L'accesso è consentito tramite una porta in ferro basculante posta all'interno del condominio stesso.
La struttura dell'intero stabile è realizzata in cemento armato (con tamponature in forati), la cui costruzione (recente) risulta intorno al 2008. Le superfici esterne dell'edificio sono rifinite con rasante di colore giallo, mentre l'interno risulta intonacato e in discrete condizioni.
L'intera pavimentazione è costituita in cemento non rifinito, all'interno (nella parte interrata) è presente una vasca idrica a servizio dell'immobile posto al sub 16.

Superficie complessiva dell'immobile di circa mq **21**

Identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL CLASSAMENTO						
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1651	5	1		C/6	2	1 vani	21 m ²	€ 103,03

Immobili siti nel Comune di Canicattì (Ag) Via L'Aquila, n. 15 Piano T

Coerenze: il magazzino è posto all'interno del condominio.

Confina:

Nord	Particella 34, 1646, 1695 e pubblica via
Sud	Particella 1854, 1214, 39
Est	Particella 1723
Ovest	Particelle 444, 1158 e 1819

l'immobile ha un'altezza interna utile di **2,50** m.

Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade nella zona residenziale di espansione del Comune di Canicattì (AG), nella via L'Aquila, n. 15 piano 2. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade **in zona B3** – Saturazione e sostituzione edilizia, del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì (Ag), ed è ubicato in zona fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenza di collegamenti di facile fruizione visto che l'immobile si trova nelle immediate vicinanze della SP 122.

In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17 del P.R.G., ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 10,40 m e dell'indice di densità fondiario negli stessi lotti, che non può superare il valore di 4 mc/mq.

- Indice di fabbricabilità territoriale: 9 mc/mq
- Altezza massima 10,40 m
- Distanze tra parete finestrate m 10,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00



Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura delle): tipologia: cordolo di fondazione continua, materiale: Cemento armato, condizioni: ottime

Note: le informazioni sopra riportate si basano sul giudizio generale delle strutture di elevazione, non specifiche sulle fondazioni in quanto non ispezionabili.

Opere verticali (strutture delle): materiale: pilastri in cemento armato e laterizi, condizioni: OTTIME.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei muri portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 23/09/2019.

Solai (strutture) tipologia: Travi normali profilo in latero cemento, condizioni: OTTIME.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 23/09/2019.

Copertura (struttura della): tipologia: A FALDE, materiale: SOLAIO in latero cemento, condizioni: OTTIME.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta del tetto in sede di sopralluogo effettuato in data 23/09/2019.

Componenti edilizie:

Manto di copertura: materiale: a FALDE, coibentazione: in bitume, condizioni: OTTIME.

Pareti esterne: materiale: in cemento armato e laterizio, coibentazione: presente, rivestimento: Tamponatura intonacato, condizioni: OTTIME.

Pavimentazione Interna: materiale: Pavimentazione cemento, condizioni: discrete.

Portone di ingresso: tipologia: materiale: acciaio anodizzato tipo basculante: senza maniglione antipanico, condizioni: Buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: è presente l'impianto elettrico.

Note: l'immobile è dotato di corrente elettrica a norma di legge.

Idrico: tipologia: non presente.

Note: L'immobile non è dotato di impianto idrico.

Fognatura: tipologia: non è presente.

Note: il fabbricato è posto in una zona dotata di condutture fognarie comunali, e risulta allacciato.

Accessori dell'appartamento: corte interna.



STIMA

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°), con riferimento ad immobili simili a quello in esame: € 600,00/mq per tipologia di abitazioni civili.

Nella zona, e nello stesso condominio vi sono diverse offerte di mercato per immobili simili a quello in oggetto di stima, immobile risulta in buone condizioni i prezzi variano da 400 a 600 € al mq.

In Ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S_1) pari a 21 mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V_1 = p^\circ \times S = € 600,00/\text{mq} \times 21 \text{ mq} = € 12.600,00$$

8.2. Fonti di informazione

- Catasto Edilizio di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI: 400 a 600 € al mq
 - Canicattì
 - Periferica/TOTI - BARONE LOMBARDO - LIBERTA' - TRIESTE - DE AMICIS - BORSI - NAZIONALE - C.ALBERTO- DIAZ;
 - CODICE ZONA: D1 Periferica
 - Magazzino
- Mediatori locali

8.3. Fonti di informazione

Stima sintetico comparativa parametrica (*semplificata*)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino	21,00 mq	€ 12.600,00	€ 12.600,00
- Valore Corpo:			€ 12.600,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore Complessivo intero:			€ 12.600,00

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:

€. 1.890,00

Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno



LOTTO 2 – RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:	Nessuno

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto composto dal corpo A non risulta divisibile.

9. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota di 1/1 superficiaria del prezzo totale: **€ 10.710,00 in c.t.**

Agrigento, 14/11/2019

l'Esperto



Esperto Stimatore: ing. Vincenzo Gallo



Si producono i documenti in allegato per costituirne della presente relazione parte integrante e sostanziale.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Allegato 1

COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO

- 1.1 - Comunicazione Sopralluogo del 03/09/2019;
- 1.2 - Ricevuta del 03/09/2019;
- 1.3 - Comunicazione Sopralluogo Unicredit del 03/09/2019;
- 1.4 - Ricevuta Pec Avv. Maria Antonia Fauci;

Allegato 2

VERBALE DI SOPRALLUOGO

- 2.1 - Verbale di sopralluogo del 23/09/2019;

Allegato 3

RICHIESTA CERTIFICATI DI RESIDENZA

- 3.1 - Richiesta certificato di residenza Comune di Canicatti del 03/06/2019;
- 3.2 - Certificato di residenza di

Allegato 4

TITOLI DI PROPRIETA'

- 4.1 - Atto di compravendita del 10/04/1991 atto in notar Antonino Pecoraro Rep. 19815.
- 4.2 - Atto di compravendita del 11/01/2001 atto in notar Antonino Pecoraro Rep. 49168.
- 4.3 - Atto di compravendita del 09/04/2002 atto in notar Antonino Pecoraro Rep. 53602.
- 4.4 - Atto di compravendita del 28/12/2009 atto in notar Antonino Pecoraro Rep. 73683

Allegato 5

ISPEZIONI IPOTECARIE

- 5.1 - n. T266228 del 14/11/2019 Foglio 45 part. 1651 sub 16.
- 5.2 - T 256579 del 03/06/2019 ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Allegato 6

DATI URBANISTICI

- 6.1 - Richiesta Dirigente U. T.C. comune di Canicatti (AG) del 03/06/2019.
- 6.2 - Ricevuta protocollo pec
- 6.3 - Documentazione urbanistica;

Allegato 7

DATI CATASTALI

- 7.1 - Visura storia del Foglio 45 part 1651 sub 5;
- 7.2 - Foglio di mappa del 45 di Canicatti;
- 7.3 - Visura Planimetria.
- 7.4 - Elaborato planimetrico

Allegato 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 9.1 - Vista esterna
- 9.2 - Vista interna

