
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
MPS GESTIONE CREDITIBANCA SPA
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **000242/12**

Giudice Dr. SPANO' Domenica

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Fabio Zarbo
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1166
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 509
C.F. ZRBFBA74P03A089C

con studio in Agrigento (Agrigento) via Eraclito,10
telefono: 0922607863
cellulare: 3479143395

email: fabiozarbo@hotmail.com



**Beni in Canicattì' (Agrigento) Via Nilde Iotti
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di appartamento e box auto sito in Canicattì' (Agrigento) frazione Contrada Cannarozzo, Via Nilde Iotti.

Proprietà per l'area: Comune di Canicattì.

Composto da Appartamento in Canicattì,, sito al piano 2° dell'edificio "B". E' composto da n. 6,5 vani, ovvero da un ingresso, un ripostiglio, un corridoio, un salone, n. 2 w.c., una cucina, n. 3 camere da letto, di cui 2 con balcone, un'ampia veranda. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 140,00 mq (di cui Sup. Lorda alloggio pari a 130,00 mq; Sup. lorda Veranda pari a 8,33 mq, pari a 1/3 di 24,99 mq; Sup. lorda balconi pari a 1,00 mq, pari a 1/3 di 3,00 mq).

Identificato in Catasto:

- Fabbricati: intestato a OMISSIS con sede in Canicattì, Foglio 66, Particella 1013, Subalterno 33, Categoria A/2, Classe 4, composto da 6,5 vani, posto al piano 2° della scala "B", Rendita: Euro 570,68. Coerenze: confina a nord-nordovest con Particella 1013, Sub 1; a sud con esterno, a nord-ovest con Particella 1013, Sub 1; a nord-est con altro appartamento Particella 1013, Sub 35, con pozzo luce e con vano scala "B";
- Fabbricati: intestato a OMISSIS con sede in Canicattì Foglio 66, Particella 1013, Subalterno 24, Categoria C/6, Classe 1, composto da vani 25 mq, posto al piano T, Rendita: 114,91.
Coerenze: Confina a nord-est con particella 1013 Sub 25; a nord-ovest con Particella 1013 Sub 1; nord-nordovest particella 1013 Sub 1; sud-sudest particella 1013 Sub 1;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: ospedali (discreto), supermercato (discreto), farmacie (buono), polizia (buono), palazzetto dello sport (buono), negozio al dettaglio (buono).
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziale, artigianale, industriale
Opere di Urbanizzazione primaria La sede viaria è stata interessata da realizzazione di rete e secondaria: fognaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è posseduto dal sig. XXXXXX XXXXXX, nato a xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx, già nel xxxx Socio della Cooperativa, nominato Sindaco Effettivo della medesima Società in data xx.xx.xxxx).

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

Convenzione Concessione diritto di superficie "ad aedificandum" del 10.01.1997, Rep. 34736, Racc. 12433, Notaio Antonino Pecoraro in Canicattì, con studio in via Sammarco n.° 27;

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

- 4.2.1. Iscrizioni:



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo del 16.03.2001 ai rogiti del notaio Pecoraro Antonio, rep. n. 49782 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, contro OMISSIS con sede in Canicattì, a firma di Notaio Pecoraro Antonio - Sede Canicattì in data xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx in data xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxx
importo ipoteca: £ 4.576.000.000
importo capitale: £ 2.288.000.000

Il 15/06/2007 ai nn. xxxxx/xxxx, si annota il frazionamento in quote derivante da atto notarile pubblico del xx/xx/xxxx ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro rep. 69517 e sui beni oggetto di esecuzione grava una quota capitale pari a € 65.647,41 ed un montante ipotecario pari a € 131.294,82. Il 15/06/2007 ai nn. xxxxx/xxxx si annota l'erogazione a saldo derivante da atto notarile pubblico del 27.03.2007 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro rep. 69517.

Riferito limitatamente a: L'ipoteca volontaria in parola grava sul terreno su quale risulta edificato l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, contro OMISSIS con sede in Canicattì, a firma di Notaio Pecoraro Antonio - Sede Canicattì in data 03/04/2003 ai nn. Rep. xxxxx, in data 11/04/2003, ai nn. xxxxx/xxx
importo ipoteca: € 551.803,90
importo capitale: € 275.901,95

Il 03/08/2007 ai nn. xxxxx/xxxx si annota il frazionamento in quote derivante da atto notarile pubblico del 27/03/2007 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro di Canicattì, rep. xxxxx e sui beni oggetto di esecuzione grava una quota capitale pari a € 12.423,12 a fronte di una sorte di € 24.846,24. Il 03/08/2007, ai nn. xxxxx/xxxx si annota l'erogazione a saldo derivante da atto notarile pubblico del 27/03/2007 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, rep. n. xxxxx.

Riferito limitatamente a: L'ipoteca volontaria in parola grava sul terreno sul quale risulta edificato l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena spa** contro OMISSIS con sede in Canicattì, con atto trascritto a Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento in data 05/11/2012 ai nn. xxxxx/xxxx

Riferito limitatamente a: Il pignoramento grava sugli immobili oggetto di Esecuzione Forzata Immobiliare, di cui alla procedura in oggetto n.° 242/2012 R.G.Es - Tribunale di Agrigento.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* -

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* -

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* L'immobile è sprovvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità e alla data del 16.05.2016, presso il Comune di Canicattì, non risulta alcuna richiesta in merito.

4.3.2. *Conformità catastale:* si

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -

Giudice Dr. SPANO' Domenica
Perito: Arch. Fabio Zarbo



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS. con sede in

xxxxxxxxxx, via xxxxxx xx, in persona del Presidente e legale rappresentante xxxxxxxx xxxxxxxx proprietario dal 20/01/2016 ad oggi in forza di atto di assegnazione diritto di superficie D.A. n. xxxx del xx.xx.xxxx Assessorato alla Cooperazione Commercio, Artigianato e Pesca Regione Siciliana per la realizzazione di Programma costruttivo sociale a proprietà divisa a n. 18 alloggi sociali in virtù dei benefici previsti dall'art. 1 della L.R. 20.12.1975 n. 79, modificato dall'art. 7 della L.R. 12.08.1980 n. 86 e dell'art. 2 della L.R. 30.05.1984 n. 37 perchè inclusa nel piano di utilizzo degli stanziamenti previsti per il 1989, dalle LL.RR. 30.05.1984 n. 37 e 29.04.1985 n. 22

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica Edilizia n. xx del 1997 - Concessione Edilizia n. xx/1997 e successive varianti per lavori di Costruzione di n. 18 alloggi sociali ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 79/75e successive modifiche ed integrazioni all'interno del P.E.E.P. lotto n. L 4 intestata a OMISSIS con sede in xxxxxxxx, via xxxxxxxx xx, in persona del Presidente e legale rappresentante xxxxxxxx xxxxxxxxxx. Concessione Edilizia rilasciata in data xx/xx/xxxx- n. prot. Trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il xx.xx.xxxx ai nn. xxxxx e xxxxx La Concessione Edilizia n.° xx/1997 è stata rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

che l'effettivo uso degli immobili di cui al Lotto L4 avvenga dopo in realizzazione delle opere di urbanizzazione e cioè in sede di rilascio del Certificato di Abitabilità giusta propria nota del xx.x.xxxx. Si precisa, altresì, che la ditta è tenuta a presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione entro il termine di 150 (centocinquanta) giorni dalla occupazione delle aree ai sensi dell'art. 12 della Convenzione stipulata in data xx.xx.xxxx e registrata a Canicattì il xx.x. xxxx al n. xxx.

N.B. L'immobile non è dotato di Certificato di Abitabilità/Agibilità.

P.E. n. Pratica Edilizia n. xxx del xxxx e successive varianti per lavori di "Variante alla Concessione Edilizia n.° xx/97 consistente "eliminazione di parti di superficie non residenziale ubicate nei sottotetti, nonché la trasformazione del piano terra da box a portico privato condominiale intestata a xxxxxxx xxxxxxx in qualità di presidente e legale rappresentante della OMISSIS. con sede in xxxxxxx, via xxxxxxx xx, in persona del Presidente e legale rappresentante xxxxxxx xxxxxxx. Concessione Edilizia n. xx/1998 in variante alla xx/97 rilasciata in data xx/xx/xxxx- n. prot. Trascritta all'Ufficio del Territorio di Agrigento il xx.xx.xxxx ai nn. xxxxx e xxxxx In data xx/xx/xxxx, la OMISSIS con sede in xxxxxxx, via xxxxx xx, in persona del Presidente e legale rappresentante xxxxxxx xxxxxxx, trasmette al Comune di Canicattì, con nota acquisita con n. prot. xxxxxx, nuovi elaborati grafici e relazione tecnica in sostituzione a quelli già allegati alla istanza di variante del xx/xx/xxxx, premettendo che alla suddetta data del xx/xx/xxxx, la medesima istante dichiarava che i lavori di cui alla Concessione n.° xx/97 non erano ancora iniziati.

La Concessione Edilizia n.° xx/1998, in Variante alla C.E. xx/97, è stata rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

Per come previsto nella Concessione Edilizia xx/97.



P.E. n. Pratica Edilizia n. xxx del 2003 - Concessione Edilizia n. xx del 2005 per lavori di Modifiche distributive interne degli appartamenti e realizzazione di aperture per l'accesso ai sottotetti condominiali ml 1,80 intestata a OMISSIS. con sede in xxxxxxxx, via xxxxx xx, in persona del Presidente e legale rappresentante xxxxx xxxxxxxx. Concessione Edilizia n. xx/2005 in variante alla C.E. n. xx/98 rilasciata in data xx/xx/xxxx- n. prot. accettata dalla richiedente in data xx/xx/xxxx e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Canicattì, il xx/xx/xxxx La Concessione Edilizia n.° xx/2005, in Variante alla C.E. xx/98, è stata rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) Per come previsto nella Concessione Edilizia xx/97;
- 2) Che vengano rispettate le correzioni in rosso apportate sui disegno di progetto.

Con nota del xx/xx/xxxx, acquisita dal Comune di Canicattì con n.° Prot. xxxx, la OMISSIS. con sede in xxxxxxxxxxxx, via xxxxxx xx, in persona del Presidente e legale rappresentante xxxxxxxx xxxxxxxx, ha comunicato al Comune di Canicattì la fine dei lavori di cui alla C.E. xx/1997.

Descrizione **Appartamento e Box auto** di cui al punto **A**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 99 (di cui restanti 86) di appartamento e box auto sito in Canicattì (Agrigento) frazione Contrada Cannarozzo, Via Nilde Iotti.

Proprietà per l'area: Comune di Canicattì.

Composto da Appartamento in Canicattì, C.da Cannarozzo, sito al piano 2° dell'edificio "B". E' composto da n. 6,5 vani, ovvero da un ingresso, un piccolo ripostiglio, un corridoio, un salone, n. 2 w.c., una cucina, n. 3 camere da letto, di cui 2 con balcone, un'ampia veranda. posto al piano 2° della scala "B". Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 140,00 mq (di cui Sup. Lorda alloggio pari a 130,00 mq; Sup. lorda Veranda pari a 8,33 mq, paria 1/3 di 24,99 mq; Sup. lorda balconi pari a 1,00 mq, pari a 1/3 di 3,00 mq).

Identificato in Fatasto:

- Fabbricati: intestato a O M I S S I S con sede in Canicattì, Foglio 66, Particella 1013, Subalterno 33, Categoria A/2, Classe 4, composto da 6,5 vani, posto al piano 2° della scala "B", Rendita: Euro 570,68.
Coerenze: confina a nord-nordovest con Particella 1013, Sub 1; a sud con esterno, a nord- ovest con Particella 1013, Sub 1; a nord-est con altro appartamento Particella 1013, Sub 35, con pozzo luce e con vano scala "B";
- Fabbricati: intestato a OMISSIS con sede in Canicattì Foglio 66, Particella 1013, Subalterno 24, Categoria C/6, Classe 1, composto da vani 25 mq, posto al piano T, Rendita: 114,91.
Coerenze: Confina a nord-est con particella 1013 Sub 25; a nord-ovest con Particella 1013 Sub 1; nord-nordovest particella 1013 Sub 1; sud-sud-est particella 1013 Sub 1;

L'edificio è stato ultimato nel 2004.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

Il Comune di Canicattì è proprietario per l'area per la quota di 1000/1000.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Vigente, adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con Decreto Dirigenziale dell'Assessore Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica n. 259 del 15.3.2006, l'immobile è identificato nella zona C3.2 (Area interessata da PEEP).



Norme tecniche ed indici: C3.2 (Area interessata da PEEP): si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
fasce di rispetto stradali: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46, punto C) delle Norme Tecniche d'Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46, punto H) delle Norme Tecniche d'Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;

Piano Paesaggistico degli Ambiti 2,3,5,6,10,11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento: si rimanda al medesimo Piano.

Zona sismica 4:

Il terreno è interessato dalla Regia Trazzera DEM 464 "Castrofilippo - Canicattì" dalla fascia di rispetto di strada vicinale e dall'acquedotto;

Il terreno rientra tra i componenti del paesaggio agrario (art. 14 della N.d.A.) e tra i componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.) del citato Piano Paesaggistico;

Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica del 10.05.2016, allegato alla relazione.

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
1) Ingresso/corridoio = 15,65 (Sup. netta); 2) Ripostiglio = 2,50 mq (Sup. netta); 3) W.c. = 5,01 mq (Sup. netta); 4) Soggiorno = 24,06 (Sup. netta); 5) Cucina = 14,67 mq (Sup. netta); 6) Letto 1 = 16,31 mq (Sup. netta); 7) Letto 2 = 12,11 mq (Sup. netta); 8) Letto 3 = 14,16 mq (Sup. netta); 9) W.c. = 5,49 mq (Sup. netta); 10) Veranda = 8,24 mq (Sup. comm.); 11) Balcone Letto 1 = 1,00 mq (Sup. commerc.); 12) Balcone Letto 2 = 1,00 mq (Sup. commerc.);	Sup. netta	120,20	1,00 per l'alloggio e 0,33 per verande e balconi	120,20
	Sup. netta	120,20		120,20
Accessori: Posto auto 25 mq (Sup. commerc.)	Sup. netta	12,50	0,50	12,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..

Solai:

tipologia: prefabbricati in c.a. e pignatte completati da caldana cementizia.

Strutture verticali:

materiale: c.a..

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento e sovrastante strato di intonaco del tipo Li Vigni, condizioni: discrete.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno sito in prossimità dell'ingresso e confinante con il pozzo luce, materiale: rivestito con piastrelle pre un'altezza di 2,20 m e con intonaco per interni per civile abitazione fino al soffitto, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno sito a sud-ovest dell'appartamento, materiale: piastrelle di gres ceramico fino ad un'altezza di 1,50 m e intonaco per interni per civile abitazione fino a soffitto, condizioni: buone.





<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: ingresso, corridoio, salone, materiale: stucco tipo veneziano fino ad un'altezza di 1,00 m e rivestimento con intonaco per civile abitazione per interni fino a soffitto, condizioni: buone. Note: presenza di fascia decorativa modanata, in stucco, tra il rivestimento in stucco tipo veneziano e il superiore rivestimento con intonaco per civile abitazione per interni
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: porta blindata rivestita esternamente con sottile pannello in legno, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polietilene per acqua fredda e tubi in rame per acqua calda, rete di distribuzione esterna degli alloggi con tubi tipo Mannesmann (v. Relazione Tecnica 1997), condizioni: discrete.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: discrete.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio-video
<i>Ascensore:</i>	condizioni: buone

Accessori:

A.1. Posto auto:	fabbricati: Foglio 66, Particella 1013, Subalterno 24, Categoria C/6, Classe 1, composto da vani 25 mq, posto al piano T, Rendita: 114,91. Coerenze: Confina a nord-est con particella 1013 Sub 25; a nord-ovest con Particella 1013 Sub 1; nord-nordovest particella 1013 Sub 1; sud-sudest particella 1013 Sub 1 posto al piano Piano Terra (nel portico), è composto da n.° 1 posto auto. Sviluppa una superficie lorda complessiva di 25 mq
-------------------------	---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativa e Valori di mercato

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, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda/comm.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
		140,00 mq		
A	Appartamento + Posto auto	(Alloggio) + 12,50 mq (Posto Auto)	€ 99.580,00	€ 86.503,84





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:

€ 12.975,58

- Riduzione monetaria: Lavori di ripristino di intonaci interni e pitturazione pareti e soffitti a causa della presenza di umidità

€ 17.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 56.028,26

Relazione lotto 001 creata in data 14/06/2016
Codice documento: E002-12-000242-001

il perito
Arch. Fabio Zarbo

Giudice Dr. SPANO' Domenica
Perito: Arch. Fabio Zarbo

