
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Cross s.r.l.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Canicatti

N. Gen. Rep. **000172/11**

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M- P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

**Beni in Canicattì (Agrigento) tra la via Ungheria n°31 e la via Libertà n°70
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Canicattì (Agrigento) tra la via Ungheria n°31 e la via Libertà n°70.

Composto da un ingresso/disimpegno che dà la possibilità di accedere ad una cucina pranzo con annesso ripostiglio, sempre dallo stesso disimpegno si può accedere ad una stanzetta, ad un wc ed alla camera da letto. Tutti i vani fruiscono di luce diretta. **(dalla foto n°1 alla foto n°9). Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 84,05**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED], proprietà 1000/1000. Foglio 56 mappale 999 subalterno 503, categoria A/3, classe 5, composto da vani 4 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 247,90, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1
Coerenze: a Nord confina con la via Libertà, a Sud con la via Ungheria, ad est con la part.lla 999 ed ad Ovest con la part.lla 839.

Note: **(allegato n°14)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07-08-1997 Voltura n. 6751.1/1997 in atti dal 18/11/1998 Repertorio n. 41532 Rogante: ANTONINA FERRARO Sede: CANICATTI' Registrazione-Sede: COMPRAVENDITA.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino ubicato a Canicattì (Agrigento) tra la via Ungheria n°31 e la via Libertà n°70.

Composto da un unico vano non rifinito. **(foto n°1, 2 e 3) Posto a piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 50,52**

Identificato al catasto fabbricati: partita 11372 intestata a [REDACTED], proprietà 1000/1000. foglio 56 mappale 999 subalterno 502, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 37 mq., posto a piano terra, - rendita: €. 171,98, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1
Coerenze: a Nord confina con la via Libertà, a Sud ed ad Est con la part.lla 999 ad Ovest con la part.lla 839

Note: **(allegato n°16)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07-08-1997 Voltura n.6751.1/1997 in atti dal 18/11/1998 Repertorio n. 41532 Rogante: ANTONINA FERRARO Sede: CANICATTI' Registrazione-Sede: COMPRAVENDITA.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare percorso e foto A, B, C, D, E)

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "B3" (aree urbane da completare) dell'abitato del Comune di Canicattì. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc. A circa 2 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 123. Nelle immediate vicinanze troviamo negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, Istituti scolastici e la zona è interessata il mercoledì dal mercato settimanale. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

I beni in perizia, sono un appartamento posto al I° Piano ed un magazzino posto a piano terra, entrambe interessate dalla presente procedura esecutiva. Le unità immobiliari (sub 502 e 503) prospettano su due vie parallele tra loro, nella periferia nord della cittadina. Gli immobili fanno parte di un fabbricato edificato intorno agli anni '70, intercluso da due lati. Il Condominio è composto da tre elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Ungheria. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni e non è dotato di ascensore, il vano scala ad unica rampa è posto all'interno ed è munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: supermercato (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), farmacie (buono), spazi verdi (ottimo), teatro (buono), verde attrezzato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni storiche presenti sono: Centro Storico Borgalino.
Collegamenti pubblici (km): tangenziale (2km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene.

L'appartamento ed il magazzino alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentavano fruiti dalla famiglia dell'esecutato.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **ING TRUST (LUXEMBOURG) S.A. CON SEDE IN L-1840 LUSSEMBURGO, BD JOSEPH, 8 C.F 19882203045.**, contro [REDACTED], proprietà 1000/1000.

A firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 30/06/2007 ai nn. 1969.

Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/06/2008 ai nn. 15101/2584

importo ipoteca: €. 8.500,00

importo capitale: €. 4.295,14

(vedi allegato di cancelleria)

ING TRUST (LUXEMBOURG) S.A. e per essa nella qualità di mandataria la CROSS s.r.l., giusta procura generale alle liti del 02/02/2004.

Riferito limitatamente a:

-Magazzino ubicato a Canicatti in via Libertà n°70, posto a piano terra, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 999 sub 502;

-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Ungheria n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 999 sub 503.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE PROV. DI AGRIGENTO, CON SEDE AD AGRIGENTO C.F. 04739330829, contro** [REDACTED],

[REDACTED], proprietà 1000/1000, a firma di SE.RI.T SICILIA S.P.A. in data 27/05/2010 ai nn. 68851/2009.

Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 29/06/2010 ai nn. 15252/2010

importo ipoteca: €. 104.919,30

importo capitale: €. 52.459,65

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori.

Riferito limitatamente a:

-Magazzino ubicato a Canicatti in via Libertà n°70, posto a piano terra, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 999 sub 502;

-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Ungheria n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 999 sub 503.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **ING TRUST (LUXEMBOURG) S.A. con sede in L-1840 Lussemburgo, Bd Joseph, 8 c.f 19882203045 e per essa nella qualità di mandataria la CROSS s.r.l., con sede in Palermo via Nicolò Turrisi n. 38/A c.f. 0493504826 contro** [REDACTED],

proprietà 1000/1000.

A firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Sciacca in data 12/08/2011 ai nn. 1563/2011.

Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 09/09/2011 ai nn. 19228/15371 - (vedi allegato di cancelleria)

ING TRUST (LUXEMBOURG) S.A. e per essa nella qualità di mandataria la CROSS s.r.l., giusta procura generale alle liti del 02/02/2004.

Riferito limitatamente a:

-Magazzino ubicato a Canicatti in via Libertà n°70, posto a piano terra, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 999 sub 502;

-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Ungheria n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 999 sub 503.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente Modifica di prospetto regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) a mezzo di Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità alla C.E. n°147/78, inerenti le modifiche di prospetto e la diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento posto a primo piano di via Ungheria n°31.***

Progetto in Sanatoria Amministrativa e spese tecniche: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Ungheria n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 999 sub 503.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°23**)

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile **Appartamento** per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Ungheria n°31, posto a piano primo, *distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 999 sub 503.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella *regolarizzazione Catastale per la Diversa distribuzione degli spazi interni che presentava l'appartamento posto a primo piano di via Ungheria n°31.*

Per la stesura della Variazione Catastale effettuata a mezzo di "Pratica Docfa", resasi necessaria in quanto ***l'appartamento risultava presentare una diversa distribuzione degli spazi interni*** l'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 15-05-2012 prot. n. AG0130973 cod. di riscontro 0000A40xx8, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI per l'unità immobiliare censita al fg. 56 part.lla 999 sub 503 - cat.A0F03, c.l. 5 (**allegato n°11, 12, 13 e 14**)

Riferito limitatamente a: Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Ungheria n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 999 sub 503.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.

Riferito limitatamente a: -Magazzino ubicato a Canicattì in via Libertà n°70, posto a piano terra, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 999 sub 502.

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:	
pur trattandosi di edilizia bi-familiare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] Proprietario dal 07/08/1997 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Antonina Ferraro, notaio in Canicattì in data 07/08/1997 ai nn. 41532 di rep. e n. 11259 di racc. Registrato a Canicattì in data 27/08/1997 ai nn. 1037, vol. S1V, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 05/09/1997 ai nn. 13936/12550/12551 (**allegato n°4**)

Riferito limitatamente a:-Magazzino ubicato a Canicattì in via Libertà n°70, posto a piano terra, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 999 sub 502; -Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Ungheria n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.lla 999 sub 503.

6.2 Precedenti proprietari:

coniugi [REDACTED]

[REDACTED]. Proprietari da data antecedente il ventennio al 07/08/1997 in forza di atto di compravendita a firma di Giovanni Iudice, notaio in Canicattì in data 20/04/1964 ai nn. 759 di rep. Registrato a Canicattì in data 02/05/1964 ai nn. 3138 mod. 1 vol. 184 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 30/04/1964 ai nn. 9724/9082 (allegato n°5).

Riferito limitatamente a: -Appezamento di terreno edificabile ubicato a Canicattì in c.da Pellegrino, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 815/b, di mq. 174,00.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 608 avente Licenza Edilizia n°608/64 per lavori di costruzione di un piano terra e primo nella zona Pellegrino a Canicattì.

Intestata ai coniugi [REDACTED]

Licenza Edilizia presentata in data 08/06/1964, rilasciata in data 06/08/1964 avente Licenza n°608.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata (allegato n°19 e 20)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 30 aprile 2012 prot. 20408, all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, copie della suddetta L.E., il Responsabile dell'Ufficio C.E. ne fornisce copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente al: Fabbricato composto da un piano terra e da un primo piano, ubicato a Canicattì in via Ungheria n°31, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 999 sub 502 e 503.

P.E. n. 621/1978 per lavori di sopraelevazione a secondo piano di due vani su esistente fabbricato in via Ungheria n°31 a Canicattì per civile abitazione.

Intestata ai coniugi [REDACTED]

Concessione Edilizia presentata in data 04/04/1978 rilasciata in data 09/12/1978- avente C.E. n°147/1978. L'agibilità non è ancora stata rilasciata (allegato n°19 e 21)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 30 aprile 2012 prot. 20408, all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, copie della suddetta C.E., il Responsabile dell'Ufficio C.E. ne fornisce copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente al: Fabbricato composto da piano terra, primo e secondo ubicato a Canicattì in via Ungheria n°31, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 999.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Canicattì' (Agrigento) tra la via Ungheria n°31 e la via Libertà n°70.

Composto da un ingresso/disimpegno che dà la possibilità di accedere ad una cucina pranzo con annesso ripostiglio, sempre dallo stesso disimpegno si può accedere ad una stanzetta, ad un wc ed alla camera da letto. Tutti i vani fruiscono di luce diretta. (dalla foto n°1 alla foto n°9).

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 84,05

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà 1000/1000. Foglio 56 mappale 999 subalterno 503, categoria A/3, classe 5, composto da vani 4 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 247,90, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con la via Libertà, a Sud con la via Ungheria, ad est con la part.Illa 999 ed ad Ovest con la part.Illa 839.

Note: **(allegato n°14)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07-08-1997 Voltura n. 6751.1/1997 in atti dal 18/11/1998 Repertorio n. 41532 Rogante: ANTONINA FERRARO Sede: CANICATTI' Registrazione-Sede: COMPRAVENDITA.

L'edificio è stato costruito nel 1964, ristrutturato nel 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 31, ha un'altezza interna di circa 3,15 ml..

(vedi allegati catastali n°6, 7, 8, 9, 10, a seguito di regolarizzazione catastale effettuata dal C.T.U. vedi allegato n°11, 12, 13, 14 e 15)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006 l'immobile è identificato nella zona "B3"- Area di Completamento Edilizio. (allegato n°22)

Norme tecniche ed indici: **Zone B3 - Aree urbane da completare**

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B3 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, 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.

Nelle zone B3 localizzate a monte del prolungamento della via Vittorio Emanuele, indicate con apposito segno grafico negli elaborati n. 12 B e 13 A, l'attività edificatoria resta subordinata alla definitiva delimitazione delle aree a rischio di esondazione da parte dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale netta	73,88	1,00	73,88
	Sup. reale lorda	84,05	1,00	84,05
	Volume reale	274,63	1,00	274,63
	Sup. reale lorda	84,05		84,05
	Sup. reale netta	73,88		73,88
	Volume reale	274,63		274,63

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stucco, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE) (Allegato n°24) Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di certificazione energetica, prevista sia dalla ex Legge 10/91 sia dal D. Lgs. 192/05 e s.m.i., il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza dell'impianto di riscaldamento . Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la classe "G" di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: E_{PI} = 158,70 KWh/mq anno . Si allegano le attestazioni contenenti tutte le specifiche tecniche energetiche dell'intero fabbricato e l'assegnazione della relativa classe energetica completa dell'allegato A, redatto ai sensi dell'articolo 5 comma 2 del D.M. 19/02/2007.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione **magazzino** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino ubicato a Canicattì (Agrigento) tra la via Ungheria n°31 e la via Libertà n°70.

Composto da un unico vano non rifinito. **(foto n°1, 2 e 3) Posto a piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 50,52**

Identificato al catasto fabbricati: partita 11372 intestata a [REDACTED], proprietà 1000/1000. foglio 56 mappale 999 subalterno 502, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 37 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 171,98, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con la via Libertà, a Sud ed ad Est con la part.lla 999 ad Ovest con la part.lla 839

Note: **(allegato n°16)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07-08-1997 Voltura n.6751.1/1997 in atti dal 18/11/1998 Repertorio n. 41532 Rogante: ANTONINA FERRARO Sede: CANICATTI' Registrazione-Sede: COMPRAVENDITA.

L'edificio è stato costruito nel 1964, ristrutturato nel 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 70, ha un'altezza interna di circa 3,20 ml..

(vedi allegati catastali, allegato n°6, 7, 8, 16, 17 e 18)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006 l'immobile è identificato nella zona "B3"- Area di Completamento Edilizio. (allegato n°22)

Norme tecniche ed indici: **Zone B3 - Aree urbane da completare**

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B3 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, 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.

Nelle zone B3 localizzate a monte del prolungamento della via Vittorio Emanuele, indicate con apposito segno grafico negli elaborati n. 12 B e 13 A, l'attività edificatoria resta subordinata alla definitiva delimitazione delle aree a rischio di esondazione da parte dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale netta	43,15	1,00	43,15
	Sup. reale lorda	50,52	1,00	50,52
	Volume reale	171,76	1,00	171,76
	Sup. reale lorda	50,52		50,52
	Sup. reale netta	43,15		43,15
	Volume reale	171,76		171,76

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: in trincea, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: quadrupla anta a battente, materiale: lamiera di ferro, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Idrico: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- La TecnoCasa ed
- Assitour Immobiliare, di via IV novembre
- Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°9)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona B3 dell'abitato del Comune di Canicattì), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 70.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 70.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 70.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°23)

Per quando riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 840,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	84,05	€ 840,00	€ 70.602,00
- Valore corpo:			€ 70.602,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 70.602,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 70.602,00

B. magazzino

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del magazzino n°1, 2 e 3)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona B3 dell'abitato del Comune di Canicatti), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 30.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 30.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°25)

Per quando riguarda il magazzino in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 550,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	50,52	€ 550,00	€ 27.786,00
- Valore corpo:			€ 27.786,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 27.786,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 27.786,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	84,05	€ 70.301,00	€ 70.301,00
B	magazzino	50,52	€ 28.893,00	€ 28.893,00
			€ 99.194,00	€ 99.194,00

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:

€ 14.879,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile risulta avere una comoda divisibilità così come individuato e diviso in subalterni Catastali e nella presente perizia con l'individuazione dei corpi "A" e "B".

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 84.314,90

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 82.314,90

Relazione lotto 001 creata in data 19/05/2012
Codice documento: E002-11-000172-001

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata