



Firmato digitalmente da:

MARCHICA ANGELO

Firmato il 31/10/2020 16:24

Sortale Certificato:
143250682854290771654163154243966932812

Valido dal 22/10/2020 al 22/10/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

Esecuzione Forzata n°102/13

Giudice Dr. D.M. Spanò

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 102/13

RELAZIONE INTEGRATIVA

DI CUI AL PROVVEDIMENTO

DEL 29-11-2019

Giudice Dr. D.M. Spanò

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Angelo Marchica

iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1121

iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 359

C.F. MRCNGL57H14A089A - P.Iva 02287230842

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto 88

cellulare: 3287590824

Pec: angelo.marchica@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perito: Ing. Angelo Marchica



**Beni in Canicatti (AG) Via E. Maiorana n°54
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Via E. Maiorana n°54 Canicatti (AG).
Composto da tre camere da letto, salone, lavanderia, cucina, pranzo, bagno, doppio servizio, ripostiglio e balconi. Posto al piano terzo sviluppa una superficie equivalente di circa mq 118.

Identificato al catasto fabbricati intestato a: l')
.stinto al foglio 54 mappale 793
subalterno 9, categoria A/2, classe 1, composto da vani 7,5, posto al piano terzo, - rendita:
386,57.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semi centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: ospedale (buono) negozi al dettaglio, scuola elementare, media e superiore, supermercato
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Naro e Ravanusa
Collegamenti pubblici (km): superstrada (0,5 km), autobus (0,1 km), ferrovia (1 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dai comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.3. Spese condominiali: condominio non costituito

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

4.2.1. Iscrizioni:

- iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Nazionale del Lavoro iscritta ad Agrigento in data 28/09/2010 ai nn°2828/21965 per un montante di € 95.000,00 a fronte di una sorte di € 74.920,66

- iscrizione legale derivante ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 in data 19/05/2011 ai nn. 68812//2009 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, iscritta a Agrigento in data 04/06/2012 ai nn. 795/11933.
Importo capitale € 1.825.207,08, importo ipoteca € 3.650.414,16

- iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, iscritta ad Agrigento in data 22/11/2017 ai nn°18001/1591 per un montante di € 300.000,00, gravante anche sull'immobile in oggetto

- iscrizione giudiziale derivante da sentenza di condanna, emessa dal Tribunale di Agrigento in data 23/05/2016 a favore di Unicredit Spa e contro gli esecutati, iscritta ad Agrigento in data 14/09/2016 ai nn°14350/1166 per un montante di € 300.000,00 a garanzia di € 270.000,00, gravante anche sull'immobile in oggetto

4.2.2. Pignoramenti:

Perito: Ing. Angelo Marchica

- Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di **Chep Italia Srl** emesso dal Tribunale di Agrigento in data 20/04/2013 ai nn. 277/2013. Trascritto a Agrigento in data 21/05/2013 ai nn. 7789/9362.

- Pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Agrigento a favore di **Unicredit Spa** contro gli esecutati e notificato in data 23/11/2016. Trascritto a Agrigento in data 14/12/2016 ai nn°21190/18463, gravante anche sull'immobile in oggetto

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* sono state riscontrate le seguenti difformità: l'appartamento risulta essere stato costruito in assenza di concessione edilizia, regolarizzabili mediante Condono Edilizio previo versamento di alcune somme da effettuare in favore del Comune, quali oneri di concessione, saldo oblazione, diritti di segreteria, marche e interessi legali, perizia giurata ecc. somme che si stimano in € 2.000,00 alla data di sopralluogo.

4.3.2. *Conformità catastale:* nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

non è stato possibile determinare eventuali spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

, 2) , il

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n°1305/86 per lavori di realizzazione di un appartamento in Via E. Maiorana di n°54 intestata a ~ concessione Edilizia in Sanatoria 47/85, presentata in data 29/04/1986 n° prot.13208, la pratica non è ancora stata rilasciata e la concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata soltanto dopo il pagamento delle seguenti somme: 1) € 49,71 per oblazione a conguaglio; 2) € 168,15 per oneri di concessione; 3) interessi legali delle somme precedenti fino alla data del soddisfo; 4) diritti di segreteria e marche da bollo come alle lettere C e D del condono edilizio.

L'edificio è stato costruito nel 1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa di 3,08 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera variante al PRG, l'immobile è identificato nella zona omogenea "B2" area urbana da completare, adeguamento al D. Dir. 259 del 15/03/2006

Destinazione	Parametro	Superficie netta	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. reale netta	144,80	118,44

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene si è utilizzato il metodo sintetico, in quanto maggiormente rispondente alle attuali condizioni generali di stima, utilizzando come parametro di riferimento il metro quadrato equivalente. Si è assunto come valore medio di stima l'importo di € 700,00 (settecento/00) per ogni metro quadrato di superficie equivalente dell'immobile. Dette valutazioni scaturiscono da una media di indagini effettuate su beni aventi caratteristiche simili al bene da valutare.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento è posto al terzo piano, le stanze sono rifinite in maniera modesta in ogni loro parte, i pavimenti sono sia di marmo sia di ceramica economica, l'intonaco interno è del tipo civile, le pareti sono pitturate con idropittura lavabile (ducotone) e con pittura damascata. Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono del tipo tamburate, gli infissi sono di alluminio preverniciato, l'impianto a gas è autonomo con caldaia posta all'esterno. Gli impianti idrico e fognario sono collegati alla rete Comunale. Diverse stanze sono interessate da infiltrazioni di acqua proveniente dalla terrazza di copertura sovrastante

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato locali.

8.3. Valutazione corpo

A. appartamento

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	118,44	700,00	82.908,00

- Valore corpo: € 82.908,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore Intero	Valore diritto e quota
A	appartamento	118,44	€ 82.908,00	€ 82.908,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€12.436,20

Spese presuntive di regolarizzazione: urbanistica

€ 2.000,00

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 c/o catastale a carico della procedura

€ 70.471,80

8.6 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

€ 68.471,80

IN CIFRA TONDA

€ 68.450,00

