

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. ROMA
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Canicatti

N. Gen. Rep. **000162/11**

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

ELABORATO PERITALE

Lotto n° 004 e Lotto n° 005

Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. MNCNGL65S16B6020 - P.Iva 01743510842

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123
telefono: 0922879488

fax: 0922879488
email: angelo.monachello@virgilio.it



**Beni in Canicattì (Agrigento) tra le vie Boris Giuliano, De Santis e De Roberto
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì (Agrigento) tra le vie Boris Giuliano, De Santis e De Roberto.

Composto da un disimpegno, una cucina pranzo, un soggiorno, un ripostiglio, un wc e da due camere da letto.

(dalla foto n°1 alla foto n°6) posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 115

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nata a Canicattì il 09/04/1955, c.f. [redacted] proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio 56 mappale 1676 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 122 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 283,48, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: a Nord confina con la via G. Boris, ad est con la particella 2642, ad ovest con la via De Roberto ed ad SUD con la part.lla 1676 sub.5.

Note: **(allegato n°18)** classamento e rendita proposti (D.M.701/94)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare percorso e foto A, B)

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, Istituti scolastici, officine. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

Il bene in perizia, è un appartamento posto a primo piano, interessato dalla presente procedura esecutiva. L'unità immobiliare (sub 4) prospetta su due vie, nella periferia nord della cittadina. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato intorno agli anni "80. Il fabbricato è composto da quattro elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Boris Giuliano. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni e non è dotato di ascensore, il vano scala a doppia 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 (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), teatro (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente).

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] senza alcun titolo, ma è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione attraverso la dichiarazione del terzo occupante e dalla bolletta Enel L'appartamento alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava fruito dalla signora [redacted] che dichiara di abitarlo a titolo gratuito in quanto nipote dell'esecutato [redacted] **(allegato n°5).**

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

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 del 12/08/2010 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CON SEDE A ROMA C.F. 09339391006**, contro [REDACTED], nato a Canicattì il 05/01/1950, c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata a Canicattì il 09/04/1955, c.f. [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Canicattì in data 03/11/2010 ai nn. 24853/3238 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/06/2008 ai nn. 15101/2584
importo ipoteca: €. 45.000,00
importo capitale: €. 33.924,55 **(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: quota pari a 1000/1000 fabbricato ubicato a Canicattì in via Boris Giuliano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 4, 5, 7, 8 e 9; quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 834 sub 3 e 6;-QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.IIIa 8, 9, 11,12, 13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 211, 227, 180, 212, 160, 186, 185.;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede a Roma c.f. 09339391006 contro [REDACTED], nato a Canicattì il 05/01/1950, c.f. [REDACTED], nata a Canicattì il 09/04/1955, c.f. [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/07/2011 ai nn. 398/2011 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 07/10/2011 ai nn. 21220/17079 **(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: quota pari a 1000/1000 fabbricato ubicato a Canicattì in via Boris Giuliano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 4, 5, 7, 8 e 9; quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 834 sub 3 e 6;-QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.IIIa 8, 9, 11,12,13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 211, 227, 180, 212, 160, 186, 185.;

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.

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, che consistono nella diversa distribuzione degli spazi dei locali uso civile abitazione.

(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°20 e planimetria catastale allegato n°15).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni per l'ampliamento di un ripostiglio all'interno del soggiorno.

Spese tecniche, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il Costo di costruzione; Versamento per diritti di esame pratica; Valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: appartamento ubicato a Canicatti in via Boris Giuliano n°4, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 4.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.**

Regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°20**)

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile adibito a **civile abitazione** ubicato a Canicatti in via Boris Giuliano n° 4, posto a primo piano, *distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 4.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella *regolarizzazione Catastale per la Diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica che presentava l'appartamento posto a primo piano di via Boris Giuliano n°4.*

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 ed una variazione di toponomastica.**

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 13-01-2016 prot. n. AG0001693 cod. di riscontro 000A43386, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E VARIAZIONE TOPONOMASTICA, per l'unità immobiliare censita al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 4 -cat.A03, c.l.04 (**allegato n°16 e 17**)

Riferito limitatamente a: appartamento ubicato a Canicatti in via Boris Giuliano n°4, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 4.

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:

trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolite tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] nata a Canicatti il 09/04/1955, c.f. [REDACTED] proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni. Proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di cessione a firma di Antonino Pecoraro, notaio in Canicatti in data 24/02/1989 ai nn. 16674 di rep. e n. 6655 di racc. registrato a Canicatti in data 15/03/1989 ai nn. 672, vol. S1t, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/03/1989 ai nn. 5758/5152 (**allegato n°6**)

Riferito limitatamente a: Terreno edificabile censito al catasto terreni del comune di Canicatti via Boris Giuliano al foglio n°56 part.IIIa 1676 (ex471/e

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1027/95 per lavori di costruzione di un primo piano di un fabbricato sito in via Boris Giuliano a Canicattì costruito totalmente abusivo. Intestata a [REDACTED] nata a Canicattì il 09/04/1955, c.f. [REDACTED]
Concondo edilizio tratto dalla legge 724/94 presentata in data 02/03/1995- n. prot. 6249 avente pratica 1027/95, rilasciata in data 22/11/2012- n. prot. C.E. n°120/12 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

L'ufficio Tecnico del Comune di Canicattì in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 15-01-2016 prot. n°1782, rilasciava le copie della Concessione Edilizia in Sanatoria, in loro possesso.

(allegato n°9 e 10)

Riferito limitatamente a: appartamenti a primo piano ubicati a Canicattì in via Boris Giuliano, identificati in Catasto al fg. 56 part.lla 1676 sub 4 e 5

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì (Agrigento) tra le vie Boris Giuliano, De Santis e De Roberto.

Composto da un disimpegno, una cucina pranzo, un soggiorno, un ripostiglio, un wc e da due camere da letto.

(dalla foto n°1 alla foto n°6)

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 115

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nata a Canicattì il 09/04/1955, c.f. [REDACTED] proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio 56 mappale 1676 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 122 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 283,48, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1 Coerenze: a Nord confina con la via G. Boris, ad est con la particella 2642, ad ovest con la via De Roberto ed ad SUD con la part.lla 1676 sub.5.

Note: (allegato n°18)

classamento e rendita proposti (D.M.701/94)

L'edificio è stato costruito nel 1985, ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4, ha un'altezza interna di circa 2,90 ml.

(vedi allegati catastali n°11, 12, 13, 14, 15 a seguito di regolarizzazione catastale effettuata dal C.T.U. vedi allegato n°16, 17, 18, 19)

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°7 e 8)

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
Appartamento	Sup. reale netta	109,38	1,00	109,38
	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
	Volume reale	356,50	1,00	356,50
	Sup. reale lorda	115,00		115,00

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

Sup. reale netta	109,38	109,38
Volume reale	356,50	356,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale:	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: granito, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: wc, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale:	posizione: a rampe parallele, rivestimento: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

(Allegato n°21)

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**. (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

Termico:

energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "G"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 101,53 kWh/m2*anno**

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 Canicatti,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: La TecnoCasa

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:

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°6)

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:** € 85.000,00

- **Valore accessori:** € 0,00

- **Valore complessivo intero:** € 85.000,00

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

- Valore complessivo diritto e quota: € 85.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°20) 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 € 750,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	115,00	€ 750,00	€ 86.250,00
- Valore corpo:			€ 86.250,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 86.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 86.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	115	€ 85.625,00	€ 85.625,00

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: € 12.843,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00
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 comodamente vendibile nella sua interezza.

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: € 72.781,25
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: € 71.781,25

Relazione lotto 004 creata in data 22/01/2016
Codice documento: E002-11-000162-004



Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello



**Beni in Canicattì (Agrigento) tra le vie Boris Giuliano, De Santis e De Roberto
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì (Agrigento) tra le vie Boris Giuliano, De Santis e De Roberto.
Composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, uno studio, un wc e da una camera da letto. **(dalla foto n°1 alla foto n°6)**
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 93
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED], nata a Canicattì il 09/04/1955, c.f. [REDACTED], proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio 56 mappale 1676 subalterno 5, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 105 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 206,17, registrata all'UTE con la scheda zona cens. I
Coerenze: a Nord confina con la via la part.lla 1676 sub 4, ad est con la particella 2642, ad ovest con la via De Roberto ed ad Sud con la via De Santis.
Note: **(allegato n°26)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare percorso e foto A, B, C)

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, Istituti scolastici, officine. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

Il bene in perizia, è un appartamento posto a primo piano, interessato dalla presente procedura esecutiva. L'unità immobiliare (sub 5) prospetta su due vie, nella periferia nord della cittadina. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato intorno agli anni '80. Il fabbricato è composto da quattro elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Boris Giuliano. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni e non è dotato di ascensore, il vano scala a doppia 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 (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), teatro (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente).

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:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

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 del 12/08/2010 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CON SEDE A ROMA C.F. 09339391006**, contro [REDACTED] a Canicatti il 05/01/1950, c.f. [REDACTED], nata a Canicatti il 09/04/1955, [REDACTED] firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Canicatti in data 03/11/2010 ai nn. 24853/3238, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/06/2008 ai nn. 15101/2584
importo ipoteca: €. 45.000,00
importo capitale: €. 33.924,55

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: quota pari a 1000/1000 fabbricato ubicato a Canicatti in via Boris Giuliano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 4, 5, 7, 8 e 9; quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 834 sub 3 e 6;-QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.IIIa 8, 9, 11,12, 13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 211, 227, 180, 212, 160, 186, 185.;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede a Roma c.f. 09339391006 contro [REDACTED] o a Canicatti il 05/01/1950, c.f. [REDACTED], nata a Canicatti il 09/04/1955, [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/07/2011 ai nn. 398/2011 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 07/10/2011 ai nn. 21220/17079

-(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: quota pari a 1000/1000 fabbricato ubicato a Canicatti in via Boris Giuliano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 4, 5, 7, 8 e 9; quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicatti in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 834 sub 3 e 6;-QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.IIIa 8, 9, 11,12,13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 211, 227, 180, 212, 160, 186, 185

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: **Nessuna irregolarità**

Riferito limitatamente a: appartamento ubicato a Canicatti in via Boris Giuliano n°4, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 5.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna irregolarità**

Riferito limitatamente a: appartamento ubicato a Canicatti in via Boris Giuliano n°4, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 5.

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:

trattandosi di edilizia plurifamiliare 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

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], nata a Canicattì il 09/04/1955, c.f. [REDACTED]
Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni. Proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di cessione a firma di Antonino Pecoraro, notaio in Canicattì in data 24/02/1989 ai nn. 16674 di rep. e n. 6655 di racc. registrato a Canicattì in data 15/03/1989 ai nn. 672, vol. S1t trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/03/1989 ai nn. 5758/5152 (allegato n°6)

Riferito limitatamente a: Terreno edificabile censito al catasto terreni del comune di Canicattì via Boris Giuliano al foglio n°56 part.IIIa 1676 (ex471/e)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1027/95 per lavori di costruzione di un primo piano di un fabbricato sito in via Boris Giuliano a Canicattì costruito totalmente abusivo. intestata a [REDACTED], nata a Canicattì il 09/04/1955, c.f. [REDACTED]

Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 presentata in data 02/03/1995- n. prot. 6249 avente pratica 1027/95 rilasciata in data 22/11/2012- n. prot. C.E. n°120/12 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

L'ufficio Tecnico del Comune di Canicattì in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 15-01-2016 prot. n°1782, rilasciava le copie della Concessione Edilizia in Sanatoria, in loro possesso. (allegato n°9 e 10)

Riferito limitatamente a: appartamenti a primo piano ubicati a Canicattì in via Boris Giuliano, identificati in Catasto al fg. 56 part.IIIa 1676 sub 4 e 5

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì (Agrigento) tra le vie Boris Giuliano, De Santis e De Roberto.

Composto da un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, uno studio, un wc e da una camera da letto. (dalla foto n°1 alla foto n°6)

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 93

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED], nata a Canicattì il 09/04/1955, c.f. [REDACTED] proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni foglio 56 mappale 1676 subalterno 5, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 105 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 206,17, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1 Coerenze: a Nord confina con la via la part.IIIa 1676 sub 4, ad est con la particella 2642, ad ovest con la via De Roberto ed ad Sud con la via De Santis.

Note: (allegato n°26)

L'edificio è stato costruito nel 1985, ristrutturato nel 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90 ml. (vedi allegati catastali n°22, 23, 24, 25, 26)

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°7 e 8)

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
Appartamento	Sup. reale netta	87,51	1,00	87,51
	Sup. reale lorda	93,00	1,00	93,00
	Volume reale	288,30	1,00	288,30
	Sup. reale lorda	93,00		93,00
	Sup. reale netta	87,51		87,51
	Volume reale	288,30		288,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Fondazioni:

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

Scale:

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

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

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

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: granito, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: wc, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
(Allegato n°28)

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

Termico:

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**, (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "G"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 97,79 kWh/m²*anno**

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

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°6)

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:	€ 65.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 65.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 65.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°27)

Per quanto 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 € 700,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	93,00	€ 700,00	€ 65.100,00
- Valore corpo:			€ 65.100,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 65.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 65.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	93	€ 65.050,00	€ 65.050,00

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:

€ 9.757,50

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

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile risulta comodamente vendibile nella sua interezza.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 55.292,50

Relazione lotto 005 creata in data 22/01/2016
Codice documento: E002-11-000162-005

il perito
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello