

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banca San Francesco-Credito cooperativo di Canicattì

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000024/09**

Giudice Dr. Domenica Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Gaspare Francesco Triassi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 996
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 368
C.F. TRSGPR68T05A089T- P.Iva 02212380840

con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto, 97
telefono: 0922556196

fax: 0922556196
email: arch.gftriassi@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Canicattì' (Agrigento) Via Martiri di via Fani
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Magazzino con area adiacente adibita a parcheggio sito in Canicattì' (Agrigento) Via Martiri di via Fani.

Composto da un unico vano adibito a magazzino. Tale unità immobiliare è dotata di tre ampie aperture, due prospicienti la via Martiri di via Fani e una prospiciente lo spazio interno condominiale adibito a parcheggio. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **153**

Identificato al catasto fabbricati in intestata

l foglio 45

mappale 1462 subalterno 2, categoria C/2, classe 2, composto da vani 153, posto al piano Terra, - rendita: €. 608,44.

A.1. Parcheggio scoperto:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in
qualità di proprietario del bene

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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL,**

, a firma di Notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai nn. 49391 iscritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5644/388

importo ipoteca: £. 200.000.000

importo capitale: £. 100.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL, contro**

l, a firma di Notaio Antonina Ferraro in data 20/08/2004 ai nn. 58717/17204 iscritto a Agrigento in data 25/08/2004 ai nn. 21214/3950

importo ipoteca: £. 165.000.000

importo capitale: £. 110.000.000



Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA,**

con atto iscritto a Agrigento in data 12/10/2004 ai nn. 25447/4889

importo ipoteca: €. 23.417,04

importo capitale: €. 11.708,52

Riferito limitatamente a: gravante sull'appezzamento di terreno censito al foglio 10 particella 118 e sui beni dei lotti 2, 3 e 4

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di **SERIT SICILIA SPA,** con atto

iscritto a Agrigento in data 07/06/2006 ai nn. 15478/4078

importo ipoteca: €. 5.699,92

importo capitale: €. 2.849,96

Riferito limitatamente a: gravante sull'appezzamento di terreno censito al foglio 10 particella 118 e sui beni dei lotti 2,3 e 4

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo

a firma di Tribunale di Agrigento in data 19/01/2009

ai nn. 31/2009 trascritto a Agrigento in data 04/02/2009 ai nn. 3324/2785

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 27/03/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai nn. 49389/14453 registrato a Canicattì in data 11/04/2001 ai nn. 541 trascritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5642/5025

l ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai nn. 49390/14454 registrato a Canicattì in data 11/04/2001 ai nn. 542 trascritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5643/5026

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 87 del 17/11/1985 per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, 1° e 2° e sottotetto non abitabile intestata a

Concessione Edilizia

Descrizione **Magazzino con area adiacente adibita a parcheggio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Magazzino con area adiacente adibita a parcheggio sito in Canicattì (Agrigento) Via Martiri di via Fani.



Composto da un unico vano adibito a magazzino. Tale unità immobiliare è dotata di tre ampie aperture, due prospicienti la via Martiri di via Fani e una prospiciente lo spazio interno condominiale adibito a parcheggio. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **153**

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 45 mappale 1462 subalterno 2, categoria C/2, classe 2, composto da vani 153, posto al piano Terra, - rendita: €. 608,44.

L'edificio è stato costruito nel 1996.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del 5-6 luglio 2002 n. 41

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	136,00	1,00	136,00
	Sup. reale lorda	136,00		136,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: al rustico, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: fissi, materiale: ferro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosta, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Accessori:

A.1. Parcheggio scoperto:

è posto al piano terra.
Sviluppa una superficie complessiva di 110 mq.
Pavim. Esterna: materiale: Terra, condizioni: scarse.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Domenica Spanò
Perito: Arch. Gaspare Francesco Triassi



Metodo di stima sintetico, assegnando un valore unitario a metro quadrato

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Canicattì.

8.3. Valutazione corpi

A. Magazzino con area adiacente adibita a parcheggio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	136,00	€ 500,00	€ 68.000,00
- Valore corpo:			€ 68.000,00
- Valore accessori:			€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 78.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 39.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino con area adiacente adibita a parcheggio con annesso parcheggio scoperto.	153	€ 78.000,00	€ 39.000,00

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:

€ 5.850,00

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:

€ 33.150,00

Relazione lotto 001 creata in data 04/06/2014
Codice documento: E002-09-000024-001

il perito
Arch. Gaspare Francesco Triassi



Giudice Dr. Domenica Spanò
Perito: Arch. Gaspare Francesco Triassi

