



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE

Creditore procedente

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.R.G.E. 258/2016

Giudice

Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina

Tecnico Incaricato

Ing. Settimo Puglisi

C.F.: PGLSTM87T22A089E P.I. 02800150845
Iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Agrigento n. A1949
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Agrigento n.913

Con studio in Grotte (AG) via Orsini, 10
Tel/fax: 0922 945580
Cell: 3895871898
Email: puglisisettimo@alice.it
PEC settimo.puglisi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Con decreto del 04/07/2017 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n. 258/2016 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima dell'immobile pignorato sito in Canicattì, via Cavour n.107 e distinto in catasto al foglio n. 55 particella 4208 sub 9.

A seguito del giuramento di rito del 12/07/2017, è stato ritirato il fascicolo della procedura ed esaminata la documentazione ha effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per potere rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che l'immobile pignorato riguarda un appartamento adibito a civile abitazione facente parte di un fabbricato di due piani ubicato nel centro storico del Comune di Canicattì.

Bene in Canicattì – via Cavour n. 107
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Canicattì via Cavour n.107.

L'unità immobiliare, costituita da un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di due piani, è ubicata all'interno del centro storico del Comune di Canicattì vicino il corso principale Viale Regina Margherita.

Il fabbricato in cui vi è l'appartamento oggetto dell'esecuzione è realizzato in muratura portante di pietra e ed è costituito da un piano terra, in cui vi sono dei magazzini, un primo ed un secondo piano, in cui vi sono due appartamenti adibiti a civile abitazione.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Cavour, infatti mediante la scala condominiale si raggiunge il primo piano in cui vi è l'appartamento oggetto dell'esecuzione oppure, mediante una porta secondaria che dà l'accesso ad un'altra scala, si raggiunge l'appartamento al secondo piano non oggetto dell'esecuzione.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione, posto al primo piano, da due lati si affaccia sulla via Cavour e sulla via Tenente Rao mentre dagli altri lati è confinante con pareti in comune con altre proprietà e con un cortile interno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. ssa Pipitone Vitalba Marina
Perito: Ing. Puglisi Settimo



Mediante la porta d'ingresso è possibile accedere all'ingresso/salotto che consente di raggiungere la zona giorno, in cui vi è la cucina, un bagno e una cameretta/studio, e la zona notte, in cui vi è una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, una camera, un bagno che dà l'accesso ad un pozzo luce ad uso esclusivo dell'appartamento.

Allo stato attuale il fabbricato, anche se di vecchia costruzione, risulta in ottimo stato di manutenzione sia internamente che esternamente grazie agli interventi di manutenzione straordinaria che sono stati effettuati prima di essere adibito ad abitazione.

Infatti internamente risulta tutto pavimentato in marmo, con le pareti gessate e tinteggiate, con i bagni aventi le pareti rivestite con piastrelle in ceramiche e porte in legno massello.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, di riscaldamento realizzati a regola d'arte.

Gli infissi sono di due tipologie: quelli prospicienti sulla via Cavour e Tenente Rao sono in legno di vecchia manifattura, ad eccezione di quello ubicato in una camera, mentre gli altri sono in alluminio e vetrocamera e persiane di chiusura esterna.

La superficie lorda complessiva comprensiva dei muri perimetrali è uguale a mq. 143,92 oltre a tre balconi aventi superficie utile netta complessiva uguale a mq. 17,33, mentre l'altezza utile è di m. 2,90.

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

A nome di

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], proprietà per 500/1000
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted], proprietà per 500/1000

Foglio 55, Part. 4208, Sub. 9, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 141 mq, composto da 6,5 vani, P.1, - rendita: € 402,84.

Coerenze: Confina con proprietà [redacted] e proprietà [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare, tra via Cavour e angolo di via Tenente Rao, si trova all'interno del centro storico del Comune di Canicattì a ridosso del corso principale viale Regina Margherita/SS 122.

L'ubicazione centrale consente di raggiungere in poco tempo, sia con i mezzi pubblici, privati che a piedi, gli uffici pubblici o privati, scuole, chiese, negozi, supermercati, farmacie, ecc.

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare risulta totalmente urbanizzata, con la presenza di fabbricati di vecchia manifattura e di nuova costruzione, provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata come domicilio coniugale dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e dai figli, ottenuto mediante sentenza di divorzio del giudice del Tribunale di Agrigento.

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 provved.ti di assegnazione casa coniugale: L'unità immobiliare è attualmente utilizzata come domicilio coniugale dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e dai figli, ottenuto mediante sentenza di divorzio del giudice del Tribunale di [REDACTED] R.G. n. [REDACTED]

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico : **NESSUNO**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **NESSUNA**

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

4.2.1 Iscrizioni

- SEQUESTRO CONSERVATIVO nascente da provvedimento del Presidente del Tribunale Civile di [REDACTED] del 16/04/1993 a favore di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] trascritto il 23/04/1993 ai nn. [REDACTED]

- IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di [REDACTED] del 04/02/1995 a favore della [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] trascritto il 08/02/1995 ai nn. [REDACTED]
Montante £. 180.000.000,00

- IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo del 13/05/1997 rep. [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto il 21/05/1997 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 500/1000 ciascuno:
Montante £. 240.000.000,00

Giudice Dr. ssa Pipitone Vitalba Marina
Perito: Ing. Puglisi Settimo



contro

Capitale € 120.000.000,00

- IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo fondiario del 04/08/2005 rep.n.

rogato dal Notaio e trascritto il 19/08/2005 ai nn

a favore di con sede a c.f. contro

nato a il c.f. e

nato a il c.f. in

regime di comunione legale e per la quota di 1/2 ciascuno:

Montante € 139.500,00

Capitale € 93.000,00

4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 27/12/2016, rep. N. a favore di con sede in C.F.

contro:

nato a il c.f.

nata a il c.f.

per la quota di 1/2 ciascuno, trascritto ad Agrigento in data 09/01/2017 ai numeri

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Dalle indagini eseguite, dagli accertamenti effettuati, dall'atto di vendita e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico settore urbanistica e sanatoria edilizia del Comune di Canicatti, nonché dall'attestazione rilasciata dallo stesso è emerso che per l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta che è stata rilasciata concessione edilizia n.28/1996 in variante alla concessione edilizia n.11/1993 consistente in modifiche interne.

«Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sulla base della planimetria in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Canicatti, concessione edilizia n.28/1996, è stata riscontrata una modesta difformità relativa all'inesistenza di una chiusura in corrispondenza del balcone prospiciente il cortile interno, di due pareti divisorie interne relative all'attuale salotto e di una camera e della diversa ubicazione della porta d'ingresso.

Sono state riscontrate altresì le seguenti difformità: L'appartamento è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (APE). Regolarizzabile mediante redazione del relativo documento.

Giudice Dr. ssa Pipitone Vitalba Marina
Perito: Ing. Puglisi Settimo

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal CTU ed allegato alla presente perizia in forza dell'incarico ricevuto. *L'abitazione è risultata di Classe energetica G.*

4.3.2 Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale non risulta rispondente alla situazione reale in quanto il balcone sul cortile interno e il pozzo luce non sono stati rappresentati, pertanto occorre procedere con un atto di aggiornamento catastale DOCFA.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ proprietà per 500/1000. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ proprietà per 500/1000 in forza di atto di compravendita del 13/05/1997 rep.n. ██████████ rogato dal notaio ██████████ trascritto ad Agrigento il 21/05/1997 nn. ██████████ contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato ad ██████████ il ██████████

Precedenti proprietari :

1. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ proprietà per 500/1000, ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ proprietà per 500/1000 in forza di atto di compravendita del 13/05/1997 rep.n. ██████████ rogato dal notaio ██████████ trascritto ad Agrigento il 21/05/1997 nn. ██████████ contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato ad ██████████ il ██████████
2. ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ in forza di atto di compravendita del 28/02/1989 rep. n. ██████████ trascritto il 29/03/1989 nn. ██████████ contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ in regime di separazione dei beni. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ nato a ██████████ il ██████████ in regime di comunione legale dei beni, ██████████ nato a ██████████ il ██████████ in regime di separazione dei beni, ██████████ nato a ██████████ il ██████████ in regime di separazione dei beni.



6. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E TECNICO-COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE.

Appartamento per civile abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Salotto	Sup. reale netta	33,80	1,00	33,80
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,39	1,00	1,39
Corridoio	Sup. reale netta	3,82	1,00	3,82
Bagno	Sup. reale netta	4,40	1,00	4,40
Camera	Sup. reale netta	8,00	1,00	8,00
Cucina	Sup. reale netta	23,32	1,00	23,32
Corridoio	Sup. reale netta	3,45	1,00	3,45
Camera	Sup. reale netta	12,41	1,00	12,41
Camera	Sup. reale netta	19,31	1,00	19,31
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		109,90		109,90
SUPERFICIE LORDA		143,92		
Pozzo luce	Sup. reale netta	4,40	0,35	1,54
Balcone	Sup. reale netta	2,80	0,30	0,84
Balcone	Sup. reale netta	2,80	0,30	0,84
Balcone	Sup. reale netta	2,70	0,30	0,81
Balcone	Sup. reale netta	9,03	0,30	2,71
SUPERFICIE EQUIVALENTE NETTA TOTALE		$109,90+1,54+0,84+0,84+0,81+2,71$		116,64
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		$109,90+4,40+2,80+2,80+2,70+9,03$		131,63
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE		$143,92+1,54+0,84+0,84+0,81+2,71$		150,66

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

le strutture verticali dell'intero fabbricato sono in muratura portante di pietrame e conci di tufo

Copertura

la copertura del fabbricato è con tetto a falde

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. ssa Pipitone Vitalba Marina
Perito: Ing. Puglisi Settimo

Intonaco esterno

L'intonaco esterno è eseguito in alcune parti con strato di squadrate di malta cementizia, strato di rasante e strato decorativo finale mentre in altre con pietra naturale a vista

Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:*Infissi esterni*

Persiane in legno in discrete condizioni, sul lato esterno, e infissi in legno massello in buone condizioni, sul lato interno negli ambienti prospicienti la via Cavour e via Tenente Rao, mentre le altre sono realizzate in alluminio/vetrocamera e persiane esterne in alluminio.

Infissi interni

in legno massello in buone condizioni.

Pavimentazione interna

in marmo botticino.

Rivestimenti

pareti bagno, doppio servizio e cucina con mattonelle di ceramica in buone condizioni.

Impianti

Idrico, elettrico e igienico sanitario sottotraccia con recapito fognario nella rete pubblica. Impianto di riscaldamento con caldaia a metano e terminali con termosifoni in alluminio.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di C.C. n.6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008 Efficacia ex art 19 l.r.71/1978 la particella 4208 del foglio 55 del Comune di Canicatti che individua in catasto il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima ricade all'interno della **Zona A- Centro storico** con la presenza di fabbricati di formazione sei-settecentesca. In tale zona il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo al centro storico un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

Le previsioni della Variante generale del Prg, per le parti non interessate dalle Prescrizioni Esecutive del PRG, si attuano in tale zona a mezzo di piani esecutivi (Piani di Edilizia economica e popolare, Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero) ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso qualora ammissibili e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non comportino alterazione del loro aspetto architettonico nonché gli interventi, riguardanti le aree destinate nella Variante generale ad attrezzature residenziali o di interesse generale, che non prevedano la demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici esistenti o loro parti.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il più probabile valore di mercato del bene destinato alla vendita viene determinato con il metodo *sintetico comparativo parametrico* in cui il parametro è costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale lorda. Il metodo adottato è un metodo diretto che consente di determinare il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha la stessa ubicazione o comunque assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato.

La valutazione del bene da stimare viene espressa tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare che registra continuamente una significativa flessione attribuibile alla ormai nota crisi economica e finanziaria che scoraggia i potenziali acquirenti e pone i venditori in una posizione altalenante ed incerta tendente all'abbassamento dei prezzi di vendita.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicati nel primo semestre 2016.

8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
A	Appartamento	150,66	600,00	90.396,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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.

€. 13.559,40

Giudice Dr. ssa Pipitone Vitalba Marina
Perito: Ing. Puglisi Settimo

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

NESSUNO

Spese per aggiornamento catastale

€. 800,00

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

NESSUNA



8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura.

€. 76.836,60

in C. T.

€. 76.836,00

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente.

€. 76.036,60



in C. T.

€. 76.036,00

Grotte. 14.10.2017



Giudice Dr. ssa Pipitone Vitalba Marina
Perito: Ing. Puglisi Settimo

