

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Forzata

Promossa da

**Unione Banche Italiane s.c.p.a.**

N. Gen. Rep. 154/15

**Giudice Dr. M. C. La Barbera**

**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 02282230842*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto 88*  
*telefono: 092220071*  
*cellulare: 3287590824*  
*Pec: angelo.marchica@ingpec.eu*

---

Giudice Dr. M.C. La Barbera  
Perito: Ing. Angelo Marchica



**Beni in Canicatti' (Agrigento) Via Vittorio Gassman n° 20**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) Via V. Gassman n° 20.  
Composto da cinque camere oltre ai seguenti servizi: bagno, doppio servizio, ripostiglio, angolo cucina, corridoio e balconi (allegato n°1), posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **126,00**
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Canicatti (Agrigento) Via V. Gassman S.N.C.  
Composta da un'unica sala con accesso dal cortile interno, sviluppa una superficie netta di mq 35,70 (allegato n°2). Posta al piano cantinato.  
Identificati al catasto fabbricati:
- A.** foglio 68 mappale 750 subalterno 45, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 123 mq, composto da vani 5, posto al piano 2° scala B Via Dei Bancari S.N.C., - rendita: 438,99 in testa ai soggetti A e B (allegato n°3);
- B.** foglio 68 mappale 750 subalterno 32, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 32 mq, posto al piano terra scala A Via G. Verdi S.N.C., - rendita: 147,09 in testa ai soggetti A e B (allegato n°4)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: negozi al dettaglio,  
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 (0,8), ferrovia (2,5), autobus (0,2).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dai proprietari.

**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. *Spese condominiali: non determinabili non sussiste l'amministratore condominiale*

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



#### 4.2.1. Iscrizioni:

A) *ipoteca volontaria* derivante da garanzia di mutuo a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede a Roma, contro i soggetti "A e B", repertorio 64181/18409 del 10/01/2006, trascritta ad Agrigento il 13-01-2006 ai nn°335/1406  
Importo ipoteca: € 180.000,00  
Sorte capitale € 90.000,00 (allegato n°5)

B) *ipoteca volontaria* derivante da garanzia di mutuo a favore di "Banca 24-7 SPA" con sede a Bergamo, contro i soggetti "A e B", repertorio 68846/20403 del 29/02/2008, trascritta ad Agrigento lo 05-03-2008 ai nn°6021/1165  
Importo ipoteca: € 172.500,00  
Sorte capitale € 115.000,00 (allegato n°6)

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo cautelare a favore di Unione Banche Italiane S.C.P.A. contro soggetti A e B a firma di Tribunale di Agrigento in data 17/07/2015 ai nn. 2231 di repertorio, trascritto a Agrigento in data 06/08/2015 ai nn. 10272/13069 (allegato n°7)

#### 4.3.1 A) intervenuta non iscritta:

Riscossione Sicilia S.p.a. contro il soggetto A per l'importo di € 8.995,05 e contro il soggetto B per gli importi di € 22.515,85 + 6.494,79 (allegato n°14)

#### 4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. *Conformità urbanistico: Nessuna difformità, manca il certificato di abitabilità e agibilità*

4.4.2. *Conformità catastale: difformità per sopraggiunta variazione distributiva interna*

4.4.3.. *Conformità edilizia: difformità per diversa distribuzione interna*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Indeterminabili per assenza di amministratore condominiale e tabella nominativa amministratore.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

Soggetti A e B proprietari dal 10/01/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita rogato dal soggetto "C" in data 10/01/2006 ai nn. 64180/18408 di repertorio (allegato n°8), trascritto a Agrigento in data 13/01/2006 ai nn. 964/1405 (allegato n°9)

##### 6.2 Precedenti proprietari:

- 1) Soggetto "D" nella qualità di titolare e proprietario dell'omonima impresa di costruzione che ha realizzato l'immobile su spazio acquistato con atto del 16/04/2002 rep. 53705 registrato a Canicattì il 30/04/2002 al n°534 e trascritto a Agrigento in data 10/05/2002 ai nn°7275/8179.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **P.E. n°12 del 2003** per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione Concessione Edilizia n°17 del 2003, presentata in data 24/01/2003 e rilasciata in data 27/03/2003 (allegato n°10)

- **P.E. n°226 del 2004** per lavori di variante alla concessione edilizia n°17 del 2003, presentata in data 12/08/2004 e rilasciata in data 14/03/2006. Concessione Edilizia n°06 del 2006, (allegato n°11)

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) Via V. Gassman n° 20.

Composto da cinque camere oltre servizi e balconi (allegato n°1), posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda di mq **126,00** circa.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a soggetti "A e B" foglio 68 mappale 750 subalterno 45, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 123 mq, composto da vani 5, posto al piano 2°, - rendita: 438,99 Via Dei Bancari S.n.c.(allegato n°3).

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di centimetri 274,00 e i lavori di costruzione dell'edificio sono iniziati nel 2003 circa.

#### Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Canicatti' (Agrigento) Via V. Gassman S.n.c..

Composta da una sala (allegato n°2), posta al piano cantinato sviluppa una superficie netta di mq **35,70**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a soggetti "A e B" foglio 68 mappale 750 subalterno 32, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 37 mq, consistenza 32 mq, piano terra, rendita: 147,09 Via G. Verdi S.n.c.(allegato n°4).

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di centimetri 310,00 e i lavori di costruzione dell'edificio sono iniziati nel 2003 circa.

Nel piano regolatore generale gli immobili sono identificati nella zona omogenea "Br" aree di riqualificazione (allegato n°12).

#### Descrizione dei locali di cui al punto **A**

Destinazione appartamento	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Salone	Sup. reale netta	26,80	1,00	26,80
Camera 1	Sup. reale netta	15,50	1,00	15,50
Camera 2	Sup. reale netta	11,00	1,00	11,0
Camera 3	Sup. reale netta	8,05	1,00	8,05
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,10	1,00	2,10
Bagno	Sup. reale netta	7,65	1,00	7,65
W.C.	Sup. reale netta	5,95	1,00	5,95
Cucina/Soggiorno	Sup. reale netta	17,95	1,00	17,95
Vano Armadio	Sup. reale netta	0,60	1,00	0,60
Corridoio	Sup. reale netta	3,30	1,00	3,30
Disimpegno	Sup. reale netta	3,70	1,00	3,70
Balcone Sud	Sup. reale netta	8,00	0,33	2,64
Balcone Est	Sup. reale netta	2,60	0,33	0,86
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>113,20</b>		<b>106,10</b>

#### Descrizione dei locali di cui al punto **B**

Destinazione autorimessa	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sala	Sup. reale netta	35,70	1,00	35,70
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>35,70</b>		<b>35,70</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali*

materiale: muratura condizioni: buone.

*pilastrini:*

materiale c.a. condizioni: buone

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a.,

servoscala

assente,

ascensore

assente



<i>Balconi:</i>	materiale: c.a. condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio/vetri, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica zona cottura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattoni di ceramica, condizioni: buone.
<i>Porta d'ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: blindata, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso edificio:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio/vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	inesistente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<b>Elettrico:</b>	
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. sottotraccia.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è adottato il metodo sintetico, utilizzando come parametri di riferimento il metro quadrato equivalente comprensivo delle superfici ragguagliate dei balconi per l'appartamento; mentre per l'autorimessa si adotta il metro quadrato netto. Si sono assunti come valori medi di stima i seguenti importi: € 900,00 (novecento/00) per l'appartamento ed € 400,00 (quattrocento/00) per l'autorimessa, che moltiplicati per la superficie equivalente delle unità immobiliari si ottiene il valore venale del bene.

Il metodo tiene conto delle ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione degli immobili offrono.

### DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'edificio, composto da tre piani fuori terra oltre a un piano cantinato (foto nn°1, 2, 3 e 4) è stato realizzato nella parte sud della città (foto Google Maps), in un contesto residenziale periferico che gode dei benefici riservate alle zone con presenza di attività commerciali. La costruzione ha forma geometrica assimilabile ad un trapezio, la struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato ordinario, con copertura mista parte a terrazzo (piana) e parte a tetto (falde). La pavimentazione è di ceramica per l'appartamento (foto nn°5, 6 e 9) mentre di marmette pressate di cemento per l'autorimessa (foto nn°10 e 11). Le pareti delle murature sono rivestite con intonaco del tipo civile, le porte sono del tipo tamburato in buono stato di conservazione (foto nn° 6 e 9), le pareti dei bagni e della cucina (zona cottura) sono di ceramica (foto nn°7 e 8). La serranda di ingresso dell'autorimessa in lamiera è provvista di motorino elettrico di apertura (foto nn°4 10 e 11).

Gli infissi esterni sono di alluminio preverniciato con vetri camera (foto nn°5 e 6), gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. L'approvvigionamento idrico avviene mediante cisterna condominiale. La planimetria catastale dell'appartamento è difforme rispetto all'attuale distribuzione interna dei locali.

Il certificati di abitabilità e di agibilità degli immobili, pur se richiesti all'Amministrazione non sono stati prodotti (allegato 13).

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari mediante internet, OMI ed osservatori del mercato del settore.



### 8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Salone	26,80	€ 900,00	€ 24.120,00
Camera 1	15,50	€ 900,00	€ 13.950,00
Camera 2	11,00	€ 900,00	€ 9.900,00
Camera 3	8,05	€ 900,00	€ 7.245,00
Ripostiglio	2,10	€ 900,00	€ 1.890,00
Bagno	7,65	€ 900,00	€ 6.885,00
W.C.	5,95	€ 900,00	€ 5.355,00
Cucina/Soggiorno	17,95	€ 900,00	€ 16.155,00
Vano Armadio	0,60	€ 900,00	€ 540,00
Corridoio	3,30	€ 900,00	€ 2.970,00
Disimpegno	3,70	€ 900,00	€ 3.330,00
Balcone Sud	2,64	€ 900,00	€ 2.376,00
Balcone Est	0,86	€ 900,00	€ 774,00
Autorimessa	35,70	€ 400,00	€ 14.280,00
	141,80		€ 109.770,00

- Valore corpi: € 109.770,00

#### Riepilogo:

ID	Immobili	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	106,10		€ 95.490,00
B	Autorimessa	35,70		€ 14.280,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 700,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano: € 109.070,00  
Valore degli immobili in cifra tonda € 109.000,00

Si producono:

- documentazione fotografica
- verbale di sopralluogo
- attestato di prestazione energetica
- n°13 allegati

