

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 161/2016

Giudice Dr. Maria Cultrera

ELABORATO PERITALE

LOTTO N° 2

Tecnico incaricato: Dott. Geom. Melchiorre Piraneo, iscritto all'Albo dei Geometri Laureati della
Provincia di Agrigento al n. 1789, iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 180
C.F. PRN MCH 65C08 G273D - P.Iva 01708910847

con studio in Agrigento, Via Orazio n° 9, telefono: 0922/27955 cellulare: 338/6361332 fax: 0922/27955
email: piraneomel@libero.it

Bene in Canicatti, Via Oberdan n° 38

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà indivisa per la quota di 1000/1000 relativamente all'immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Canicatti, C/da Bastianella, Via Oberdan n° 38, piano secondo.

Composto da: soggiorno, cucina, sala pranzo, n° 2 W.C., ripostiglio e n° 3 camere da letto, posto al piano secondo avente una superficie lorda complessiva di mq. 183,97 ed una superficie non residenziale, (balconi) di mq. 44,28.

Identificato nel Nuovo Catasto Fabbricati: foglio 56, particella 2151, subalterno 10, Z.C. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza VANI 9, R.C. € 790.18.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, interessata in gran parte da edilizia di tipo economico e popolare a traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1).

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (mediocre), scuola elementare (buono), scuola media (buono), supermercati (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori [REDACTED] in qualità di comproprietari del bene sin dalla data di acquisto (09/11/2005).

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: Dichiarazione di vincolo urbanistico (atto d'obbligo) autenticato dal notaio [REDACTED] del 11/08/1992, rep. n° 29517, trascritto alla CC.RR.II. di Agrigento in data 09/09/1992, ai nn° 16976/14662

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:

- Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] iscritta in data 17/07/2013 ai nn° 13375/680 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento in data 09/07/2013, rep. n° 143/2013 sugli immobili siti in Canicattì, C/da Bastianella, censiti in Catasto sul foglio 56, part. 2151, sub 4, 12 e 13 (locale magazzino oggi sub 14) e sub 10 (abitazione).
Importo ipoteca: € 723.157,36
Importo capitale: € 723.157,36

- Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] iscritta in data 25/07/2013 ai nn° 13885/709 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento in data 16/07/2013, rep. n° 791/2013 sugli immobili siti in Canicattì, C/da Bastianella, censiti in Catasto sul foglio 56, part. 2151, sub 4, 12 e 13 (locale magazzino oggi sub 14) e sub 10 (abitazione).
Importo ipoteca: € 1.500.000,00
Importo capitale: € 1.284,250,04

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] del 15/07/2016, con atto trascritto in Agrigento, il 03/08/2016 ai nn° 12170/10320, su immobile sito in Canicattì, C/da Bastianella, censiti in Catasto sul foglio 56, part. 2151, sub 4, 12 e 13 (locale magazzino oggi sub 14) e sub 10 (abitazione).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:

L'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato nel 1993, con concessione edilizia n° 50 del 26/11/1993, pratica edilizia n° 83/1991, relativa all'intero edificio rilasciata alla [REDACTED]

Successivamente, il fabbricato veniva trasferito alla S [REDACTED] con sede in Canicattì, Viale Carlo Alberto n° 165, giusto atto di compravendita n° 37653 di rep., del 08/11/1995, a rogito del Notar A [REDACTED], registrato in Canicattì in data 24/11/1995, al n° 1609.

Dopo tale data e precisamente il 21/12/1995, con atto a rogito del Notar [REDACTED] rep. n° 37912, registrato in Canicattì in data 10/01/1996 al n° 75 e trascritto presso la CC.RR.II. di Agrigento in data 20/01/1996, ai nn° 1442/1291, la suddetta società trasferiva l'intero fabbricato alla [REDACTED] successivamente trasformata in [REDACTED] con sede in Canicattì, Contrada Cannemasche S.S. 122.

A seguito della domanda del 10/10/2002 inoltrata dalla suddetta [REDACTED] con concessione edilizia in sanatoria ai sensi degli artt. 12 e 13 della Legge 47/85 rilasciata dal Comune di Canicattì in data 18/07/2003, n° 72/2003, pratica edilizia n° 163/2002, venivano autorizzati i lavori di variazione della destinazione d'uso dell'intero edificio ad attività commerciale /direzionale, della copertura e dei prospetti.

Successivamente, con pratica di denuncia attività (D.I.A.), presentata dalla S [REDACTED] in data 12/03/2005, prot. 8923, veniva regolarizzato definitivamente il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari ubicate a piano primo e secondo, da locali direzionali ad uso civile abitazione; la suddetta pratica è stata esitata positivamente dall'Ufficio Tecnico in data 15/07/2005.



Dai rilevamenti eseguiti in loco, dall'elaborazione dell'elaborato grafico (pianta) dello stato dei luoghi, dall'esame della documentazione inerente quest'ultima pratica D.I.A., nonché dal confronto delle planimetrie ed estratti catastali pregresse acquisite agli atti censuari dell'Agenzia del Territorio (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) in data 09/10/2000 e 30/09/2005 e l'attuale stato dei luoghi, l'unità immobiliare **NON** presenta difformità urbanistiche ad eccezione del mancato rilascio del certificato di agibilità dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda il successivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Canicattì, si prevede un costo di circa € 500,00 per spese varie e competenze tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

Non esistono difformità catastali.

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 dell'unità immobiliare

[REDACTED] comproprietario per 500/1000 e [REDACTED] comproprietaria per 500/100 a seguito di atto di compravendita n° 66090 di rep. del 09/11/2005, a rogito del notar [REDACTED], registrato in Canicattì il 01/12/2005 al n° 2045, e trascritto presso la CC.RR.II. di Agrigento il 03/12/2005 ai nn° 31846/20879.

6.2. Precedenti proprietari dell'unità immobiliare

[REDACTED] con sede in Roma, proprietaria per 1000/1000 a seguito di atto di compravendita n° 37912 di rep. del 21/12/1995, a rogito del notar [REDACTED], registrato in Canicattì il 10/01/1996 al n° 75, e trascritto presso la CC.RR.II. di Agrigento il 20/01/1996 ai nn° 1442/1291.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n° 50 del 26/11/1993, pratica edilizia n° 83/1991, relativa all'intero edificio rilasciata alla [REDACTED]
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi degli artt. 12 e 13 della Legge 47/85 rilasciata dal Comune di Canicattì in data 18/07/2003, n° 72/2003, pratica edilizia n° 163/2002, alla [REDACTED]
- Pratica di denuncia attività (D.I.A.), presentata dalla [REDACTED] in data 12/03/2005, prot. 8923, pratica n° 58/05, esitata positivamente dall'Ufficio Tecnico in data 15/07/2005.



DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà indivisa per la quota di 1000/1000 relativamente all'immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Canicatti, C/da Bastianella, Via Oberdan n° 38, piano secondo.

Composto da: soggiorno, cucina, sala pranzo, n° 2 W.C., ripostiglio e n° 3 camere da letto, posto al piano secondo avente una superficie lorda complessiva di mq. 183,97 ed una superficie non residenziale, (balconi) di mq. 44,28.

Identificato nel Nuovo Catasto Fabbricati: foglio 56, particella 2151, subalterno 10, Z.C. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza VANI 9, R.C. € 790.18.

L'unità immobiliare costituisce porzione di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, rispetto alla quota altimetrica della Via Oberdan e cinque elevazioni fuori terra rispetto alla quota del piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ml. 2,800.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: a trave a rovescio; materiale: calcestruzzo ed acciaio, condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: telai in c.a. e laterizi, condizioni: buone.

Travi (struttura): telai in c.a. e laterizi, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: soletta costituita da travetti in cls e pignatte in laterizio, condizioni: buone.

Copertura (struttura): in c.a. a doppia falda, condizione buona

Scale (struttura): in c.a., condizioni: buone

Balconi (struttura): in c.a. e laterizi, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: telaio in alluminio anodizzato e serramenti in P.V.C., condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): muratura in laterizio, condizioni: buone

Rivestimento esterno: intonaco tradizionale e rifinitura con strato di tonachina ai silicati, condizioni: buone

Pavimentazione e piastrellatura interna (componente materiale): piastrelle di grès e parquet, condizioni: buone.

Portone di ingresso (componente edilizia): legno massello, condizioni:buone

Ascensore (componente edilizia): -----

Impianto elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Impianto idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Fognatura (impianto): tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.

Impianto termico (impianto): -----

Impianto di riscaldamento: centralizzato con corpi radianti e caldaia, condizioni:buone

DESTINAZIONE	SUP. NETTA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE	CONDIZIONI
		(norme UNI 10750/2005)		
Sup. calpestabile e pareti int.	151,00	100,00%	151,00	buone
Sup. pareti portanti e perimetrali	15,10	50,00%	7,55	buone
Sup. balconi	44,28	25,00%	11,07	buone
	210,38		169,62	



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Valore di mercato

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Canicatti; è stato inoltre consultato l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2016, secondo semestre.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, nonché la valutazione per mq. rilevata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al comune di appartenenza ed alla zona su cui l'immobile ricade, mediando i valori di mercato e quello rilevabile dalla suddetta banca dati, lo scrivente ritiene di poter valutare l'immobile nella misura di € 1100,00/mq.

8.3. Valutazioni delle superfici

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO E QUOTA
Locale commerciale	169,62	€ 186.582,00	€ 186.582,00

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: € 158.594,70

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

Spese tecniche per rilascio certificato di agibilità: € 500,00
Totale €158.094,70

8.5. Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese

relative ad opere di completamento e per agibilità locale a carico della procedura:

€ 158.094,70

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese

relative ad opere di completamento e per agibilità locale a carico dell'acquirente:

€ 158.594,70

AGRIGENTO, 23/05/2017

IL PERITO

Dott. Geom. Melchiorre Piraneo

