

**Beni in Canicatti' -Agrigento- Via P.P. Pasolini, 11 (già Vanoni)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamento sito in Canicatti' -Agrigento-, Via P.P. Pasolini, 11 (già Vanoni).
Composto da cinque vani più cucina e due servizi. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 175,26¹
Identificato in catasto: partita 16260 intestata a
foglio 68 mappale 195 subalterno 15, categoria F/4, posto al piano 1.
Note: Consistenza: in corso di definizione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al primo piano sito in Canicatti (AG), Via Pier Paolo Pasolini (traversa di Via Vanoni), al civico 11.
Caratteristiche zona: espansione a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.
Servizi offerti dalla zona: ospedali, negozio al dettaglio, farmacie.

3. STATO DI POSSESSO:
proprietà dell'esecutato.

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: Nessuna*

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 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** - a firma di Tribunale di Agrigento in data 04/03/2006 ai nn. 36/2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Agrigento in data 27/03/2006 ai nn. Reg. Part. 2398 e Reg. Gen. 8765
Importo ipoteca € 85.000,00
Importo capitale € 54.940,55

Riferito limitatamente a: Appartamento sito in Canicatti.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **BANCA SAN FRANCESCO - CANICATTI'** - a firma di Tribunale di Agrigento in data 13/07/2006 ai nn. 98/2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Agrigento in data 27/07/2006 ai nn. 5103 Reg. Part. 20117 Reg. Gen.

Importo ipoteca 50.000,00

Importo capitale 24.219,11

Riferito limitatamente a: Appartamento sito in Canicatti.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice _____
Curatore/Custode: _____
Perito: _____

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altri oneri:*

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento n. 617 a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO N. 2128**

a firma di Tribunale di Agrigento in data 09/01/2007 ai nn. 2128 e trascritto ad Agrigento in data 22/01/2007 ai nn. Reg. Part.1617 e Reg. Gen. 2147
Riferito limitatamente a: Appartamento sito al primo piano di Via Pasolini, 11

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: si veda al punto 7.*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difficoltà riscontrate: Categoria catastale regolarizzabili mediante denuncia di variazione

Oneri: oblazione: € 0,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 800,00

La categoria dell'immobile in oggetto, è una F/4, vale a dire di una costruzione che ricadrebbe nei parametri individuati dall'art. 3 comma 2 del DM 2 Gennaio 1998, ossia di fabbricati che possono formare oggetto di iscrizione in catasto, **senza attribuzione di rendita catastale**. Nel caso di categoria F/4, si tratterà dunque di fabbricati, o loro porzioni, "in corso di definizione".

Premesso che la locuzione "in corso di definizione" ha il preciso significato di "non conoscenza esatta dell'estensione dell'unità immobiliare", si rende necessario, per l'immobile in oggetto una richiesta di accatastamento delle porzioni in corso di definizione, contestualmente alla denuncia di variazione e all'elaborato planimetrico.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non dichiarate
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:**

Precedenti proprietari: "

6.1 **Attuali proprietari**

....., proprietario per 1000/1000.
proprietario dal 20/04/1989 ad oggi con atto a firma di Notaio in data
20/04/1989 ai nn. 16835 registrato a Canicattì in data 10/05/1989 ai nn. 1032

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'indagine svolta presso gli uffici comunali del Comune di Canicattì, come si evince dalle richieste di copie documentali allegate in perizia, le ricerche condotte per nominativo inerenti a eventuali domande di sanatoria presentate, non hanno prodotto alcun risultato.

L'immobile oggetto di stima ricade in **zona Br: aree di riqualificazione e non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico o idrogeologico.**

Lo strumento urbanistico di riferimento è il PRG adottato con Delibera del 06.07.2002 n. 41.

Giudice
Curatore/Custode
Perito:

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Canicattì - Agrigento- , Via P.P. Pasolini, 11 (già Vanoni).
 Composto da cinque vani più cucina e due servizi. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 175,26²
 Identificato in catasto: partita 16260 intestata a foglio 68 mappale 195 subalterno 15, categoria F/4, posto al piano 1.
 Note: Consistenza: in corso di definizione.
 Costituito da 3 piani complessivi, 3 piani fuori terra.
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt 2,85.
 Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 1000/1000

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Bagni	12,6	0,83	10,458	Nord - Ovest	Ristrutturato
Cucina	24,83	0,83	20,6089	Sud - Ovest	Ristrutturato
Zona giorno	49,25	0,83	40,8775	Nord - Ovest e Sud - Ovest	Buone
Zona notte	15,01	0,83	12,4583	Nord - Ovest e Sud - Ovest	Buone
Terrazzo	27,5	0,35	9,625	Nord - Ovest	Sufficienti
Balconi	9,4	0,35	3,29	Sud - Ovest	Sufficienti
	138,59		97,3177		

Caratteristiche descrittive:*Balconi (struttura):*materiale: c.a.;
condizioni: buone.*Infissi esterni (componente edilizia):*Note: I balconi sono piastrellati con mattonelle
tipologia: anta singola a battente;
materiale: alluminio anodizzato;
protezione: tapparelle;
condizioni: buone.*Pareti esterne (componente edilizia):*Si riferisce limitatamente a: bagno di servizio.
materiale: muratura di mattoni forati;
rivestimento: intonaco di cemento;
condizioni: buone.*Pavim. interna (componente edilizia):*materiale: marmo granigliato;
condizioni: buone.*Pavim. interna (componente edilizia):*Note: Tutti i vani eccetto i servizi.
materiale: piastrelle di ceramica;
condizioni: buone.*Rivestimento (componente edilizia):*Note: Pavimentazione bagni.
ubicazione: bagno;
materiale: piastrelle ceramiche;
condizioni: buone;*Rivestimento (componente edilizia):*altezza rivestimento: mt 2,20.
ubicazione: tutta altezza;
materiale: piastrelle in ceramica;
condizioni: buone.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice)
Curatore/Custode: Avv.
Perito: Arch

<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna; rivestimento: marmo; condizioni: buone. Note: Relativamente alla scala di proprietà comune al condominio.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio; condizioni: sufficienti; conformità: da collaudare.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di gres porcellanato; condizioni: buone. Note: Parapetto in ringhiera metallica.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente; materiale: legno e vetro; condizioni: buone. Note: Relativamente al locale cucina.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: buone; apparecchi alimentati: radiatori termici.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: bombola; apparecchi alimentati: fuochi cucina.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata; recapito: collettore o rete comunale; condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: sufficienti; apparecchi alimentati: servizi igienici e cucina.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio anodizzato; protezione: tapparelle; condizioni: buone. Note: Nel vano salone sono presenti le tipologie di finestra e porta finestra. Si riferisce limitatamente a: vano cucina, salone, bagno di rappresentanza e stanze da letto.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: legno; condizioni: buone. Note: Bacchette paraspigoli e cornici modanate. Si riferisce limitatamente a: salone, stanza da letto e corridoio.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce; materiale: c.a.; condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a.; condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a.; condizioni: buone.

- Solai (struttura):** tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera;
condizioni: buone.
- Copertura (struttura):** tipologia: a terrazzo;
materiale: c.a.;
condizioni: sufficienti.
Si riferisce limitatamente a: copertura dell'intero fabbricato.
- Scale (struttura):** tipologia: a rampa unica;
materiale: c.a.,;
ubicazione: interna;
condizioni: buone.
Note: Servono l'intero fabbricato e sono di uso comune.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

STIMA DELL'APPARTAMENTO.

Metodo: diretto

Criterio di stima: per confronto di valori unitari.

Il valore unitario verrà riferito all'unità di misura del mq di superficie netta. Il calcolo dei coefficienti correttivi, da associare alla superficie netta, diventa necessario ai fini di una metodologia di stima, in quanto non esistono due beni con le medesime caratteristiche aventi ugual valore.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Uffici del Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Uffici Tecnici di Canicattì e Naro (AG), Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato: Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, Agenzia del Territorio di Agrigento e provincia.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	175,26	€ 66.993,85	€ 66.993,85

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:

€ 10.049,08

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 800,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 56.944,77

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:

€ 56.144,77