

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

c/

N. Gen. Rep. ~~728~~ 1013

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Domenica Maria SPANO'**

RELAZIONE SINTETICA
LOTTO 2

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO
iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848

Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167
Telefono: 092224215
Cellulare: 3386380480
Fax: 092224215
e-mail: palumbostudioimmobiliare@gmail.com

LOTTO N° 2**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Immobile (alloggio) destinato a civile abitazione sito in Canicattì nella Traversa Viale della Vittoria n. 109, avente una consistenza (SUI) di metri quadrati settanta (mq. 70) circa, oltre a mq 21 di terrazza esterna.

L'unità immobiliare si trova al piano Primo, distinto in Catasto al foglio 68 particella 1015 sub. 7.

Identificativo catastale:

Oggi quindi per l'unità oggetto di stima, risulta così individuata nel Catasto Fabbricati Comuni di Canicattì (Vedi allegato Documenti catasto):

- ⌚ Foglio 68_mappale 1015_sub 7_z.c. I_categ.F/3_R.Euro 0,00_ Traversa Viale della Vittoria n. 109 piano: 1.

Provenienza:

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pervenuto alla Ideal Costruzioni per atto di compravendita ai rogiti del notaio Pecoraro del 28.10.2008 (rep. 72008), che si allega.

Dalla visione del titolo di provenienza ritirato presso lo studio del Notaio Pecoraro di Canicattì si evince che si tratta di un atto oltre che di compravendita di appalto condizionati sospensivamente, in particolare il bene acquistato dalla XXXXX oggi sottoposto ad esecuzione immobiliare (Fg. 68 part. 632 sub 10 cfr planimetria catastale) sarebbe stato oggetto di un programma edilizio che interessa anche altro bene di proprietà dei venditori Sig.ri XXXXX (Fg. 68 part. 632 sub 11 - ex sub 9 cfr. planimetria catastale), e le unità immobiliari del fabbricato realizzato sarebbero state attribuite con quote e porzioni già stabilite in atto, (cfr atto di compravendita allegato).

Coerenze Catastali:

L'immobile risulta corrisponde con quanto riportato catastalmente, trattandosi di unità immobiliare in corso di costruzione non risulta alcuna planimetria catastale (vedi allegati Documenti Catasto).

Confini catastali:

L'unità immobiliare (posto al piano Primo) confina con detta Traversa Viale della Vittoria da dove ha accesso, con l'unità immobiliare censita al sub 4 dello stesso fabbricato e con pozzo luce, con vano scala condominiale ed in aderenza ad altro fabbricato.

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima, come già detto sopra, fa parte di un fabbricato in corso di costruzione, e si trova allo stato grezzo.

L'immobile presenta un prospetto aperto, uno in aderenza con l'unità immobiliare censita al sub 4 dello stesso fabbricato e con pozzo luce, uno confinante con vano scala condominiale ed uno in aderenza ad altro fabbricato.

Nel corso dei sopralluoghi l'immobile si mostrava nel modo seguente:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	le strutture verticali dell'intero fabbricato sono realizzate con struttura intelaiata in cementoarmato e solaio in latero cemento.
Copertura	la copertura del fabbricato è con tetto a spiovente
Intonaco esterno	il fabbricato è dotato soltanto dei tompagni esterni che risultano squadrate ma del tutto privi di intonacatura
Parti Comuni Condominiali	le parti comuni del condominio sono allo stato grezzo mancanti di ogni tipo di rifinitura

Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'unità immobiliare in oggetto trattasi, come da concessione edilizia n. 13 del 2009, e concessione in variante n. 02 del 2010, di un'unità immobiliare da adibire a civile abitazione.

Come già detto sopra, l'unità immobiliare è in corso di costruzione e quindi del tutto priva di infissi esterni, infissi interni, pavimentazione interna, rivestimenti impianti e qualsiasi altro tipo di rifinitura. L'unità in oggetto ha una consistenza (SUI) di metri quadrati settanta (mq. 70) circa, oltre a mq 21 di terrazza esterna (abitato fotografico).

STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE:

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è in pieno uso del proprietario esecutato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Certificazione Notarile:

- 1) Trascrizione del 07.05.2009 ai nn. 11802/9497 contro il Comune di Canicatti ed in favore della Società XXX e relativa al rilascio della Concessione Edilizia n. 13 rilasciata dal Comune di Canicatti il 15.04.2009 relativa alla edificazione di immobile al Foglio 68 particella 632 sub 10

- 2) Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 18.11.2009 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, Rep. 73537, iscritta il 25.11.2009 ai nn. 29945/3972 in favore della

in Canicatti per un montante di Euro 600.000,00 (sorte capitale Euro 400.000,00) gravante sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta ipoteca risulta annotata:

- in data 10/09/2010 ai nn. 20842/2264 di erogazione parziale;
- in data 24/02/2011 ai nn. 4382/423 di altra erogazione parziale;
- in data 01/06/2011 ai nn. 11982/1220 di erogazione a saldo.

- 3) Atto di Pignoramento immobiliare del 02/04/2013, trascritto il 29.05.2013 ai nn. 9933/8210 in favore della
con sede in Canicatti, controlla Società

Ispezione Ipotecaria del 16.11.2023

Iscrizione del 10.03.2014 ai nn. 187/3869.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente al Comune di Canicatti e dall'analisi della documentazione ritirata risulta che l'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia n. 13 del 2009, e concessione in variante n. 02 del 2010, cfr documentazione allegata.

DIFFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA:

L'immobile come sopra descritto risulta conforme sia da un punto di vista catastale sia da un punto di vista urbanistico.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

Criterio di Stima

L'immobile è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati reperiti da informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, unitamente ai valori medi dettati dall'OMI.

Si sono presi come parametro di riferimento i valori Omi del primo semestre 2023, applicati al valore di mercato di immobili per civile abitazione rifiniti da cui è emerso che il prezzo medio di mercato è di € 800,00 al mq., a cui sarà applicata una decurtazione per immobile grezzo, come nello stato in cui si trova.

Valutazione

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della ubicazione, e dei dati ufficiali medi OMI si ritiene che il bene abbia un valore pari al conteggio sotto riportato:

Superficie Coperta mq. 70,00 (al 100%) mq. 70,00 * € 800,00 = € 56.000
Superficie Scoperta mq. 21,00 (al 25%) mq. 5,25 * € 800,00 = € 4.200

€ 60.200,00 (diconsi Sessantamiladuecento/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 50% per immobile grezzo, contestato di immobile condominiale grezzo mancante di ogni rifinitura, e crisi del mercato immobiliare € 30.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.000,00
(€ Trentamila/00)

AGRIGENTO IL 16.11.2023

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO

