

Tecnico incaricato: Geom. Salvatore Domenico BUSCEMI

iscritto all'Albo della Provincia di Trapani al N. 1414

iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 344

C.F. BSCSVT67T09C286B - P. Iva 02538290814

Con Studio in Agrigento VIA CALLICRATIDE n° 71

Cellulare: 3288455736

e-mail: tec.salvatore@gmail.com

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RAPPORTO DI STIMA

Procedura esecutiva: N° 163/2017 R.G.E.

Giudice Dr.ssa Rosanna Musumeci

Esecuzione Forzata

promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A

nei confronti di:

- *Omissis* -



Risposta ai quesiti contenuti nel mandato:

Il fascicolo per il quale si procede è completo di documentazione ex art.567 del codice di procedura civile. Consta, infatti, del certificato notarile a firma del Notaio

Dottor Giuseppe Crescimanno, con studio professionale in Canicatti.

Il certificato notarile ricostruisce, nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, la storia del dominio e quella catastale del cespite (cfr. atti di causa).

Di seguito il sottoscritto C.T.U ha provveduto a produrre l'estratto di mappa catastale aggiornato (cfr. all. 2 e 2A), la relative visure catastali aggiornate (cfr. all. 3) e la planimetria catastale dell'immobile (cfr. all. 4). L'immobile è stato identifica nel foglio 55 part.7885 subalterno 2 graffata con la part. 5860 subalterno 1 e part.7885 subalterno 3.

Il tutto per consentire una migliore identificazione del bene nonché la sua individuazione all'interno del territorio.

Di seguito, il sottoscritto C.T.U ha inoltrato istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicatti (AG) per il rilascio di eventuale documentazione tecnica (domande di sanatorie, domande di concessioni edilizie e quant'altro), se presente in archivio, relativa il bene oggetto di esecuzione.

L'Ufficio Tecnico Comunale di Canicatti per via telematica ha rilasciato al sottoscritto C.T.U. copia della seguente documentazione tecnica in data 2.02.2020 attestando che non risultano pratiche edilizie in riferimento all'immobile oggetto di perizia (cfr. all.12).



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà 1000/1000 appartamento sito al piano primo
Identificato in catasto:
Comune di Canicatti (AG) Via Enrico Dandolo n. 53-57
Foglio 55 – Particelle 7885 sub. 2 graffata con la part. 5860 subalterno 1
– categoria A/4 classe 3, piano T-1-2, - rendita: Euro 220,79 (vedi allegato 3)
Foglio 55 – Particelle 7885 sub. 3
– categoria C/2 classe 1, piano 1, - rendita: Euro 112,48 (vedi allegato 3)

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 183,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale in un centro abitato con traffico ordinario con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: centro urbano.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.
Dalle verifiche catastali e urbanistiche al Comune di Canicatti e dal PRG, si evince che l'accatastamento è derivato dall'impianto meccanografico e che l'immobile esiste nella cartografia comunale, zona A centro storico, prima della redazione del PRG che è stato redatto con il supporto cartografico esistente ed è stato ulteriormente aggiornato dall'U.T.C. avvalendosi degli elaborati di piani particolareggiati e dei progetti realizzati (vedi allegato 5-5A), è quindi accertato che l'edificio è stato costruito prima del 1967
Costituito da n.3 piani fuori terra.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna che varia a seconda dei piani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:
- *Omissis* -

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
4.1 *Iscrizioni:*



Iscrizione N 9113/821 del 22/05/2002, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 16/05/2002 notaio Giuseppina Comparato di Agrigento (AG) rep. 19129, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa con domicilio ipotecario eletto in Agrigento Via Manzoni 154 Codice fiscale 02691680280
Contro: - *Omissis* -

Per un montante ipotecario € 78.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 39.000,00 che grava sugli immobili oggetto di esecuzione .

Iscrizione N 5738/1027 del 04/03/2008, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 04/03/2008 notaio Claudia Gucciardo di Agrigento (AG) rep. 19129, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa con domicilio ipotecario eletto in Agrigento Via Manzoni 154 Codice fiscale 02691680280
Contro: - *Omissis* -

Per un montante ipotecario € 110.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 55.000,00 che grava sugli immobili oggetto di esecuzione .

2.. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE N. 12602/10656 del 10/07/2017 nascente da verbale pignoramento immobili, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena a codice fiscale 00884060526

Contro: -----

- *Omissis* -



5. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal sopralluogo e dagli accertamenti documentali, catastali e urbanistici è emerso che gli immobili hanno subito di fatto una fusione.

In particolare i due immobili che sono siti nel centro storico del Comune di Canicattì prima formavano due unità immobiliare distinte, oggi formano un'unica unità immobiliare e un magazzino.

La situazione esistente ha richiesto una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale. Si è dovuta produrre autorizzazione al Comune tramite mod. CILA (vedi allegati 13) e al Catasto trame documento DOCFA (vedi allegati 14).

Il fabbricato è stato autorizzato con CILA in Sanatoria del 06/10/2020 redatta dallo scrivente CTU (vedi allegati 13).

Inoltre, è stata eseguita la variazione catastale per la fusione delle unità immobiliari, con documento DOCFA e approvato in data 26/03/2021 (vedi allegati 14).

I documenti relativamente la pratica edilizia al Comune di Canicattì e la variazione catastale sono state redatte dallo stesso CTU autorizzato dal Giudice alla presentazione (vedi alleg. 6).

2. *Conformità catastale:*

Dal sopralluogo e dagli accertamenti documentali, catastali e urbanistici è emerso che gli immobili hanno subito di fatto una fusione.

In particolare i due immobili che sono siti nel centro storico del Comune di Canicattì prima formavano due unità immobiliare distinte, oggi formano un'unica unità immobiliare e un magazzino.

Al fine di avere la conformità catastale è stata eseguita la variazione catastale per la fusione delle unità immobiliari, e la sistemazione delle modifiche interne con la presentazione al catasto del documento DOCFA, Avvenuta Denuncia di Variazione in data 26/03/2021 (vedi allegati 14).

Abitazione Foglio 55 – Particella 7885 sub. 2 graffato con la particella 5860 sub. 1
– categoria A/4 classe 3, piano T-1-2, - rendita: Euro 220,79 (vedi allegato 5)

Magazzino Foglio 55 – Particelle 7885 sub. 3
– categoria C/2 classe 1, piano 1, - rendita: Euro 112,48

6 . ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione ordinaria dell'immobile: € 300,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non esistono

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: non si applica



6 . ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta di proprietà di:

proprietà per 500/1000,

e

- Omissis -

proprietà per 500/1000.

Gli immobili sono pervenuto da due acquisti con atto notarile:

Ex Foglio 55 particella 7885 sub 1 con atto notarile del 25/01/1996, notaio Silvio Scaglia di Canicatti, rep. 18298/7107 atto trascritto il 15/02/1996 ai n. 2983/2698 , dai signori \

- Omissis -

Ex Foglio 55 partcella 5680 con atto notarile del 25/01/1996, notaio Silvio Scaglia di Canicatti, rep. 18298/7108 atto trascritto il 15/02/1996 ai n. 2984/2699 dai sig

- Omissis -

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dal sopralluogo e dagli accertamenti documentali, catastali e urbanistici è emerso che gli immobili hanno subito di fatto una fusione.

In particolare i due immobili che sono siti nel centro storico del Comune di Canicatti prima formavano due unità immobiliare distinte, oggi formano un'unica unità immobiliare e un magazzino.

La situazione esistente ha richiesto una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale. Si è dovuta produrre autorizzazione al Comune tramite mod. CILA (vedi allegati 13) e al Catasto trame documento DOCFA (vedi allegati 14).

Il fabbricato è stato autorizzato con **CILA in Sanatoria presentata con PEC del 06/10/2020**, redatta dallo scrivente CTU (vedi allegati 13).

Inoltre, è stata eseguita la variazione catastale per la fusione delle unità immobiliari, con documento DOCFA e approvato in data 26/03/2021 (vedi allegati 14).



L'immobile è costituito da n. tre piano fuori terra :
a piano terra e composta dal magazzino, ingresso, ripostiglio e W.C,
al piano primo Cucina, Pranzo, Letto e W.C.
al piano secondo Letto e W.C. e rip.
La superficie utile è di circa 143,00 mq per l'abitazione mentre il magazzino è di circa 40,00 mq
L'accesso all'appartamento avviene dalla via Dandolo 53-57
La facciata esterna è rifinita con intonaco civile grezzo mentre l'appartamento interno risulta rifinito.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il pavimento è realizzato con mattoni
di granagliato di marmo.
Sono presenti impianto idrico ed elettrico.
Assente l'impianto di riscaldamento. Le porte interne sono del tipo liscio.
Gli infissi esterni sono realizzati con telai in metallo e vetro con tapparelle in PVC

Il magazzino risulta allo stato rustico con pavimentazione in battuto di cemento e le pareti con intonaco civile.

Coerenze:

Dal sopralluogo e dagli accertamenti documentali, catastali e urbanistici è emerso
che gli immobili hanno subito di fatto una fusione.
In particolare i due immobili che sono siti nel centro storico del Comune di Canicattì
prima formavano due unità immobiliare distinte, oggi formano un'unica unità immobiliare
e un magazzino.
La situazione esistente ha richiesto una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico
e catastale. Si è dovuta richiedere autorizzazione al Comune tramite mod. CILA
(vedi allegati 13) e al Catasto trame documento DOCFA (vedi allegati 14).

Il fabbricato è stato autorizzato con CILA in Sanatoria presentata con PEC del 06/10/2020, redatta
dallo scrivente CTU (vedi allegati 13).
Inoltre, è stata eseguita la variazione catastale per la fusione delle unità immobiliari,
con documento DOCFA e approvato in data 26/03/2021 (vedi allegati 14).

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	tipologia: travi miste in materiale: c.a., e ferro condizioni: ottime.
Strutture verticali (struttura):	materiale: muratura, condizioni: ottime.
Travi (struttura):	materiale: c.a. e ferro, condizioni: ottime.
Solai (struttura):	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: ottime.
Copertura (struttura):	tipologia: tetto a falde, materiale: legno, condizioni: discrete.
Scale (struttura):	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.



<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: ferro e marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi esterni in metallo, materiale protezione: PVC, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento rifinito con intonaco decorativo per esterni, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmettoni in granagliato di marmo condizioni: ottime;
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: servizi, materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi in metallo e legno condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	inesistente nelle unita oggetto di stima.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: esistente.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottimo.
<i>Fognatura (impianto):</i>	rete di smaltimento: tubi in PVC.
<i>Idrico (impianto):</i>	recapito: esistente tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato ed utilizzando il cosiddetto metodo "sintetico". Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazioni rispetto a quelli da valutare.

Si fa riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il fabbricato in questione ricade in zona B6, in cui le quotazioni per immobili con destinazione residenziali valori variabili per abitazioni civili tra € 350,00 ed € 500,00 per metro quadro di superficie lorda di pavimento, in condizioni di stato di conservazione "normale".

Per la determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un valore pari a circa 90 % del valore massimo in considerazione del buono stato di conservazione dell'immobile e all'ufficio su due vie

Parametro unitario € 450,00 al mq. di superficie lorda

8.2. Fonti di informazione

Valori dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) (cfr. All. n.7)



8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore diritto
Immobile per civile sito in Canicatti via E. Dandolo 55-57 Foglio 55 part. 7885 sub.2-3	183,00	€ 450,00	€ 82.350,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	Nessuna
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	Nessuna
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:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 82.350,00
(Ottantaduemilatrecentocinquanta/00)

Agrigento, 07.04.2021

Il perito
Geom. Salvatore Domenico Buscemi

