

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.** con sede legale a Siena in via Piazza Salimbeni n°3 non in proprio ma in nome e per conto della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede legale a Siena in via Piazza Salimbeni n°3, elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ -  
via ~~Cavallotti~~ - 92024 Canicattì (Ag).

contro

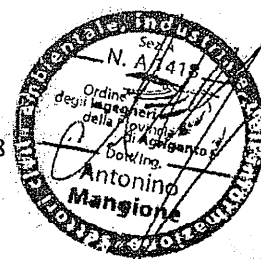
N. Gen. Rep. 000247/11

Giudice Dr. **Razete Luciana Elisabetta**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO N°001**

Tecnico incaricato : Ing. ANTONINO MANGIONE  
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 1418  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 592  
C.F. MNGNNN78L04A089E- P.Iva 02496520848



con studio in Agrigento via Busidoro n°11, c.a.p. 92100 Agrigento  
telefono : 0922/403149  
cellulare : 339/3155309  
fax : 0922/403149  
email: [ing.mangioneantonino@gmail.com](mailto:ing.mangioneantonino@gmail.com)

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì (Agrigento) via Nilde Iotti n. 7 palazzo B. Trattasi di un bene non comodamente divisibile.
- Trattasi di un immobile posto al terzo piano di un complesso condominiale prospiciente la via Nilde Iotti n. 7 palazzo B, a Canicattì. È possibile accedere all'appartamento tramite la via Nilde Iotti, dove il complesso condominiale presenta pure un ampio parcheggio a servizio dei condomini. Tramite un portone d'ingresso condominiale è possibile accedere al n. 7 palazzo B e tramite un vano scala o il vano ascensore possiamo immetterci al terzo piano scala B ove si trova il nostro appartamento. L'appartamento risulta ben definito e presenta una zona d'ingresso-disimpegno, un ampio salone, una cucina abitabile e n°1 camera da letto e n°2 stanzette bene arredate., inoltre presenta n. 2 bagni ben rifiniti ed un ripostiglio. Sia nella parte Nord che sud vi è la presenza di opportuni balconi e terrazze coperte conformi alla C.E. rilasciata dal Comune di Canicattì. A servizio dell'appartamento sopra descritto, al piano terra è presente un'area coperta destinata a posto-auto e di proprietà esclusiva dell'esecutata così come indicato nella pianta allegata alla C.E. n.13 del 2006 ed anche nella pianta presente presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento. Per l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è presente in atti presso il Comune di Canicattì la Concessione Edilizia n. 13 del 2006 ( di cui si allega copia) in variante alla C.E. n. 84/97 e 85/00 rilasciata al Concessionario Coop. Edil. Sicilia a.r.l. . Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio ricadente in zona C ( C1-C2-C3 senza vincoli) del vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Canicattì. L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato dalla Cooperativa con mero diritto di superficie limitato nel tempo con scadenza di 99 anni ed è stato costruito in base a convenzione urbanistica con il Comune di Canicattì in realizzazione di esproprio per edilizia popolare a cura di Cooperative. Dalle diverse consultazioni effettuate dallo scrivente, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Canicattì risulta a carico della Cooperativa un debito totale di euro 15.759,17 che diviso per n. 24 alloggi si ha un debito per alloggio pari a euro 656,63 ( oltre interessi legali dal 05/04/2013 al 30/06/2013 pari a euro 125,49) oltre ancora da calcolarli fino al soddisfo. Il sottoscritto C.T.U. allega decreto di Esproprio n.685 del 05/04/2005. Dagli atti reperiti presso il Comune di Canicattì si evidenzia che la Cooperativa Edilizia Sicilia a.r.l. è debitrice nei confronti del comune di Canicattì della somma di euro 33.060,68 quale contributo sugli oneri di urbanizzazione OO.UU. per la totalità di num. 24 alloggi realizzati e che la quota pro-capite per alloggio alla data odierna è di euro 1.377,53. Inoltre dalla comparazione del rilievo effettuato dallo scrivente C.T.U. in data 26/03/2013 e dalla planimetria catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento si evidenzia anche una diversa distribuzione degli spazi interni consistente precisamente nella realizzazione di un piccolo vano ripostiglio. Dal punto di vista Urbanistico la mancata comunicazione al Comune di Canicattì per l'abbattimento di una parete nella zona cucina e la non realizzazione di un'area di mq. 3,15 destinata a Disp. e con il conseguente aumento della zona destinata a Stireria, come da C.E. n. 13 del 2006 ed attualmente adibita a stanzetta si sarebbe potuto regolarizzare, così come riferito al sottoscritto C.T.U. dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, con la presentazione di una relazione tecnica asseverata a firma di un tecnico abilitato alla progettazione dove asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti secondo quanto stabilito dall'art. 9 (opere interne) della L.R. n. 37 del 10/08/1985. Per l'omessa presentazione della sopracitata relazione si applicano le sanzioni di cui all'art.10 della L. n. 47 del 28/02/1985, ridotte di un terzo. Considerando che si trattano di opere di modesta entità e dato che il valore minimo della sanzione è di £ 1.000.000 ridotto di un terzo e convertito in euro è pari a circa euro 172,00. L'appartamento è posto al piano terzo e fa parte di un condominio prospiciente la via Nilde Iotti a Canicattì e sviluppa una superficie reale/potenziale complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 140,24. Trattasi di un bene non comodamente divisibile.
- Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale di beni per 1/2 ciascuno come da certificazione notarile risultante. foglio 66 mappale 1012 subalterno 38, categoria A/2, classe 4, composto da vani 6 vani, posto al piano 3, - rendita: 526,79, - registrata all'UTE con la scheda Comune di Canicatti ( B602)
  - fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale di beni per 1/2 ciascuno come da certificazione notarile risultante. foglio 66 mappale 1012 subalterno 28, categoria C6, classe 1, superficie catastrale 25 mq, composto da vani 25 mq, posto al piano T, - rendita: 114,91.
- Coerenze: Si tratta di un posto auto al coperto. **(Posto auto)**
- A.1. **Posto auto:** fabbricati: foglio 66 mappale 1012 subalterno 28, categoria C6, classe 1, superficie catastrale 25, composto da vani 25, posto al piano T, - rendita: 114,91.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: ospedali (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono vicino l' Ospedale Barone Lombardo di Canicatti.
- Collegamenti pubblici (km): tram (0,5), autobus (0,5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario del bene in regime di comunione legale di beni. Trattasi di un bene non comodamente divisibile.

## 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:*
- 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, contro \_\_\_\_\_ con atto iscritto a presso la conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/05/2008 ai nn. Reg.Part. n. 1433 e n. 1434  
importo ipoteca: Euro 165.266,207  
importo capitale: Euro 82.633,103  
Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 19/02/2002 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro Rep.53194, ipotecata il giorno 01/03/2002 ai nn 3775/265 a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede a Siena per un montante di euro 3.966.388,99 (sorte capitale euro 1.983.194,49) contro la società
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da PIGNORAMENTO a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede a Siena P.Iva 00884060526 contro \_\_\_\_\_ con atto trascritto a **CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI AGRIGENTO** in data 16/12/2011 ai nn. NN. 26049/21068
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Per l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è presente in atti presso il Comune di Canicattì la Concessione Edilizia n. 13 del 2006 ( di cui si allega copia) in variante alla C.E. n. 84/97 e 85/00 rilasciata al Concessionario Coop.

Della sopra citata C.E. N. 13 DEL 2006 il sottoscritto C.T.U. allega la pianta dell'appartamento oggetto di Esecuzione immobiliare. Si evidenzia che di fatto l'immobile, da sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U., presenta l'abbattimento di una parete nella zona Cucina con la conseguente realizzazione di un aumento di superficie di una stanza denominata Stireria e presente nella pianta allegata alla C.E. n. 13 del 2006. Sempre dal sopralluogo effettuato in data 26/03/2013 dal sottoscritto C.T.U., di fatto, l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, non presenta la zona dell'attuale Cucina denominata Disp. di mq. 3,15 (presente in C.E. n. 13 del 2006) e di conseguenza la stanza denominata stireria in C.E. N. 13 DEL 2006 ne è stata aumentata la superficie ed adibita a stanzetta. Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio ricadente in zona C ( C1-C2-C3 senza vincoli) del vigente strumento urbanistico P.R.G.. L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato dalla Cooperativa con mero diritto di superficie limitato nel tempo con scadenza di 99 anni e costruito in base a convenzione urbanistica con il Comune di Canicattì in realizzazione di esproprio per edilizia popolare a cura di Cooperative. Dalle diverse consultazioni effettuate dallo scrivente, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Canicattì risulta a carico della Cooperativa un debito totale di euro 15.759,17 che diviso per n. 24 alloggi si ha un debito per alloggio pari a euro 656,63 ( oltre interessi legali dal 05/04/2013 al 30/06/2013 pari a euro 125,49) oltre ancora da calcolarli fino al soddisfo. Il sottoscritto C.T.U. allega decreto di Esproprio n.685 del 05/04/2005. Dagli atti reperiti presso il comune di Canicattì si evidenzia che la Cooperativa Edilizia Sicilia a.r.l. è debitrice nei confronti del comune di Canicattì della somma di euro 33.060,68 quale contributo sugli oneri di urbanizzazione OO.UU. per la totalità di num. 24 alloggi realizzati e che la quota pro-capite per alloggio alla data odierna è di euro 1.377,53. Inoltre dalla comparazione del rilievo effettuato dallo scrivente C.T.U. in data 26/03/2013 e dalla planimetria catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento si evidenzia anche una diversa distribuzione degli spazi interni consistente precisamente nella realizzazione di un piccolo vano ripostiglio. Dal punto di vista Urbanistico la mancata comunicazione al Comune di Canicattì per l'abbattimento di una parete nella zona cucina e la non realizzazione di un'area di mq. 3,15 destinata a Disp. e con il conseguente aumento della zona destinata a Stireria, come da C.E. n. 13 del 2006 ed attualmente adibita a stanzetta si sarebbe potuto regolarizzare, così come riferito al sottoscritto C.T.U. dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, con la presentazione di una relazione tecnica asseverata a firma di un tecnico abilitato alla progettazione dove asseverare le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti secondo quanto stabilito dall'art. 9 (opere interne) della L.R. n. 37 del 10/08/1985. Per l'omessa presentazione della sopracitata relazione si applicano le sanzioni di cui all'art.10 della L. n. 47 del 28/02/1985, ridotte di un terzo. Considerando che si trattano di opere di modesta entità e dato che il valore minimo della sanzione è di £ 1.000.000 ridotto di un terzo e convertito in euro è pari a circa euro 172,00. regolarizzabili mediante art.10 della L. n. 47 del 28/02/1985

ONERI ART. 10 L.47/1985: € 172,00

ONERI DI ESPROPRIAZIONE A CARICO DELL'ALLOGGIO E DOVUTI AL COMUNE DI CANICATTI: € 656,63

ONERI DI OO.UU. A CARICO DELL'ALLOGGIO E DOVUTI AL COMUNE DI CANICATTI: € 1.377,53

INTERESSI LEGALI PER GLI ONERI DI ESPROPRIAZIONE DALLA DATA DEL 05/04/2005 AL 30/06/2013: € 125,49

Oneri totali: € 2.331,65

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il sottoscritto C.T.U. avendo effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento, delle ricerche evidenzia la non regolarità catastale consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni e con la conseguente presentazione di una nuova planimetria catastale con evidenza della diversa distribuzione degli spazi interni per quanto concerne lo stato attuale consistente nella realizzazione di un piccolo ripostiglio. Inoltre bisogna effettuare un cambio toponomastico nella procedura Docfa dall'attuale **Contrada Cannarozzo Snc a Via Nilde Iotti n°7 palazzo B.**  
regolarizzabili mediante PROCEDURA DOCFA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e CAMBIO TOPONOMASTICO.  
ONERI PER PRESENTAZIONE TELEMATICA: € 100,00  
SPESE TECNICHE: € 700,00  
Oneri totali: € 800,00

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

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

proprietaria per il diritto di superficie e per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con così come da certificazione notarile risultante. Proprietario dal 06/06/2001 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di Pecoraro Antonino in data 24/09/2008 ai nn. rep. n. 71856 registrato a Canicatti in data 16/10/2008 ai nn. n. 3180 trascritto a Canicatti in data 17/10/2008 ai nn. NN. 27159/19352 Voltura d'ufficio del 24/09/2008, voltura n. 18704.1/2008 in atti dal 12/11/2008 (protocollo n. AG0319230).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**PRATICA EDILIZIA N. 245 DEL 2004 e successive varianti per lavori di PER I LAVORI IN VARIANTE ALLA C.E. 84/97 E 85/00 Concessione Edilizia N. 13 DEL 2006 rilasciata in data 24/02/2006.**

**Descrizione appartamento in cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) via Nilde Iotti n 7 palazzo B. Trattasi di un bene non comodamente divisibile.

Trattasi di un immobile posto al terzo piano di un complesso condominiale prospiciente la via Nilde Iotti n. 7 palazzo B, a Canicattì. È possibile accedere all'appartamento tramite la via Nilde Iotti, dove il complesso condominiale presenta pure un ampio parcheggio a servizio dei condomini. Tramite un portone d'ingresso condominiale è possibile accedere al n. 7 palazzo B e tramite un vano scala o il vano ascensore possiamo immetterci al terzo piano scala B ove si trova il nostro appartamento. L'appartamento risulta ben rifinito e presenta una zona d'ingresso-disimpegno, un ampio salone, una cucina abitabile e n°1 camera da letto e n°2 stanzette bene arredate., inoltre presenta n. 2 bagni ben rifiniti ed un ripostiglio. Sia nella parte Nord che sud vi è la presenza di opportuni balconi e terrazze coperte conformi alla C.E. rilasciata dal Comune di Canicattì. A servizio dell'appartamento sopra descritto, al piano terra è presente un'area coperta destinata a posto-auto e di proprietà esclusiva dell'esecutata così come indicato nella pianta allegata alla C.E. n.13 del 2006 ed anche nella pianta presente presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento. Per l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è presente in atti presso il Comune di Canicattì la Concessione Edilizia n. 13 del 2006 ( di cui si allega copia) in variante alla C.E. n. 84/97 e 85/00 rilasciata al Concessionario Coop. Edil. Sicilia a.r.l. . Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio ricadente in zona C ( C1-C2-C3 senza vincoli) del vigente strumento urbanistico P.R.G.. L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato dalla Cooperativa Edilizia Sicilia a.r.l. con mero diritto di superficie limitato nel tempo con scadenza di 99 anni ed è stato costruito in base a convenzione urbanistica con il Comune di Canicattì in realizzazione di esproprio per edilizia popolare a cura di Cooperative. Dalle diverse consultazioni effettuate dallo scrivente, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Canicattì risulta a carico della Cooperativa un debito totale di euro 15.759,17 che diviso per n. 24 alloggi si ha un debito per alloggio pari a euro 656,63 ( oltre interessi legali dal 05/04/2013 al 30/06/2013 pari a euro 125,49) oltre ancora da calcolarli fino al soddisfo. Il sottoscritto C.T.U. allega decreto di Esproprio n.685 del 05/04/2005. Dagli atti reperiti presso il comune di Canicattì si evidenzia che la Cooperativa Edilizia Sicilia a.r.l. è debitrice nei confronti del comune di Canicattì della somma di euro 33.060,68 quale contributo sugli oneri di urbanizzazione OO.UU. per la totalità di num. 24 alloggi realizzati e che la quota pro-capite per alloggio alla data odierna è di euro 1.377,53. Inoltre dalla comparazione del rilievo effettuato dallo scrivente C.T.U. in data 26/03/2013 e dalla planimetria catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento si evidenzia anche una diversa distribuzione degli spazi interni consistente precisamente nella realizzazione di un piccolo vano ripostiglio. Dal punto di vista Urbanistico la mancata comunicazione al Comune di Canicattì per l'abbattimento di una parete nella zona cucina e la non realizzazione di un'area di mq. 3,15 destinata a Disp. e con il conseguente aumento della zona destinata a Stireria , come da C.E. n. 13 del 2006 ed attualmente adibita a stanzetta si sarebbe potuto regolarizzare , così come riferito al sottoscritto C.T.U. dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, con la presentazione di una relazione tecnica asseverata a firma di un tecnico abilitato alla progettazione dove asseverare le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti secondo quanto stabilito dall'art. 9 (opere interne) della L.R. n. 37 del 10/08/1985. Per l'omessa presentazione della sopraccitata relazione si applicano le sanzioni di cui all'art.10 della L. n. 47 del 28/02/1985, ridotte di un terzo. Considerando che si trattano di opere di modesta entità e dato che il valore minimo della sanzione è di £ 1.000.000 ridotto di un terzo e convertito in euro è pari a circa euro 172,00. È posto al piano terzo e fa parte di un condominio prospiciente la via Nilde Iotti a Canicattì e sviluppa una superficie reale/potenziale complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 140,24.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale di beni per 1/2 ciascuno come da certificazione notarile risultante. foglio 66 mappale 1012 subalterno 38, categoria A/2, classe 4, composto da vani 6 vani, posto al piano 3, - rendita: 526,79, - registrata all'UTE con la scheda Comune di Canicattì ( B602)
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale di beni per 1/2 ciascuno come da certificazione notarile risultante. foglio 66 mappale 1012 subalterno 28, categoria C6, classe 1, superficie catastale 25 mq, composto da vani 25 mq, posto al piano T, - rendita: 114,91.

**Coerenze: Si tratta di un posto auto coperto**

L'edificio è stato costruito nel 2006-2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero n° 7 palazzo B della via Nilde Iotti del Comune di Canicattì. di interno, ha un'altezza interna di circa ml 3,00.

proprietaria per il diritto di superficie e per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ così come da certificazione notarile risultante.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona C ( C1-C2-C3) senza vincoli.

Norme tecniche ed indici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
BAGNO	Sup. reale netta	9,53	0,60	5,72
CORRIDOIO	Sup. reale netta	15,02	1,00	15,02
CUCINA	Sup. reale netta	22,42	1,00	22,42
W.C.	Sup. reale netta	7,78	0,60	4,67
RIPOSTIGLIO	Sup. reale netta	2,37	0,60	1,42
CAMERA DA LETTO	Sup. reale netta	19,18	1,00	19,18
STANZETTA	Sup. reale netta	15,19	1,00	15,19
STANZETTA	Sup. reale netta	11,00	1,00	11,00
BALCONI ORIENTATI VERSO NORD	Sup. reale netta	8,53	0,30	2,56
BALCONI ORIENTATI VERSO SUD	Sup. reale netta	14,42	0,30	4,33
SALONE	Sup. reale netta	14,80	0,00	0,00
	Sup. reale netta	140,24		101,50

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

###### Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

###### Infissi esterni:

tipologia: fissi, materiale: plastica, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

##### Impianti:

###### Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non a norma.

###### Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Ascensore:

tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

##### Accessori:

###### A.1. Posto auto:

fabbricati: foglio 66 mappale 1012 subalterno 28, categoria C6, classe 1, superficie catastale 25, composto da vani 25, posto al piano T, - rendita: 114,91.

E' posto al piano al Piano terra del Palazzo B, e si tratta di un'area destinata a parcheggio-auto.

Sviluppa una superficie complessiva di mq 25

Destinazione urbanistica: zona C (C1-C2-C3) del Prg vigente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il valore di mercato oscilla da un minimo di 950 euro/mq ad un massimo di 1.250 euro/mq. Il valore di mercato medio per gli appartamenti siti nel Comune di Canicattì è di 1.100 euro/mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di AGRIGENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di CANICATTI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: CANICATTI, sito internet : [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso posto auto.	0	€ 126.653,30	€ 126.653,30

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.998,00

- Riduzione monetaria: REDAZIONE CERTIFICATO ACE

€ 350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.131,65

Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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

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:

€ 107.305,31

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:

€ 104.173,66

Relazione lotto 001 creata in data 04/07/2013  
Codice documento: E002-11-000247-001

