
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banca San Francesco-Credito cooperativo di Canicattì

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000024/09**

Giudice Dr. Domenica Spanò

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Gaspare Francesco Triassi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 996
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 368
C.F. TRSGPR68T05A089T- P.Iva 02212380840*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via Esseneto, 97
telefono: 0922556196*

*fax: 0922556196
email: arch.gftriassi@libero.it*

**Beni in Canicattì (Agrigento) Via Martiri di via Fani
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di sottotetto abitabile sito in Canicattì (Agrigento) Via Martiri di via Fani.

Composto da un unico grande vano al grezzo, che copre l'intera superficie del fabbricato. Ha un'altezza variabile visto la pendenza delle falde che fungono da copertura. Tutte le aperture presenti, danno l'accesso ad un balconcino con parapetto in muratura che percorre il perimetro su tre lati. posto al piano Terzo sviluppa una superficie linda complessiva di circa mq 202

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 45
mappale 1462 subalterno 5, categoria C/2, classe 2, composto da vani 90, - rendita: € 357,90.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL**,

, a firma di Notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai nn. 49391 iscritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5644/388

importo ipoteca: £. 200.000.000

importo capitale: £. 100.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO SCARL**,

, a firma di Notaio Antonina Ferraro in data 20/08/2004 ai nn. 58717/17204 iscritto a Agrigento in data 25/08/2004 ai nn. 21214/3950

importo ipoteca: £. 165.000.000

importo capitale: £. 110.000.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di **MONTEPASCHI SERIT SPA, contro**

con atto iscritto a Agrigento in data 12/10/2004 ai nn. 25447/4889

importo ipoteca: € 23.417,04

importo capitale: € 11.708,52

Riferito limitatamente a: gravante sull'appezzamento di terreno censito al foglio 10
particella 118 e sui beni dei lotti 2, 3 e 4

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo esattoriale a favore di **SERIT SICILIA SPA, contro**, con atto

iscritto a Agrigento in data 07/06/2006 ai nn. 15478/4078

importo ipoteca: € 5.699,92

importo capitale: € 2.849,96

Riferito limitatamente a: gravante sull'appezzamento di terreno censito al foglio 10
particella 118 e sui beni dei lotti 2,3 e 4

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo
contro

nata a _____ a firma di Tribunale di Agrigento in data 19/01/2009

ai nn. 31/2009 trascritto a Agrigento in data 04/02/2009 ai nn. 3324/2785

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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:

proprietario dal 27/03/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai nn. 49389/14453 registrato a Canicattì in data 11/04/2001 ai nn. 541 trascritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5642/5025

proprietario dal 27/03/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonina Ferraro in data 27/03/2001 ai nn. 49390/14454 registrato a Canicattì in data 11/04/2001 ai nn. 542 trascritto a Agrigento in data 30/03/2001 ai nn. 5643/5026

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 87 del 17/11/1985 per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione
composto da piano terra, 1° e 2° e sottotetto non abitabile intestata a

Concessione Edilizia

Descrizione sottotetto abitabile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di sottotetto abitabile sito in Canicattì (Agrigento) Via
Martiri di via Fani.

Composto da un unico grande vano al grezzo, che copre l'intera superficie del fabbricato. Ha un'altezza variabile visto la pendenza delle falde che fungono da copertura. Tutte le aperture presenti, danno l'accesso ad un balconcino con parapetto in muratura che percorre il perimetro su tre lati. posto al piano Terzo sviluppa una superficie linda complessiva di circa mq **202**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 45 mappale 1462 subalterno 5,
categoria C/2, classe 2, composto da vani 90, - rendita: € 357,90.
L'edificio è stato costruito nel 1996.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,90 nella parte più alta.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del 5-6 luglio 2002 n. 41

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sottotetto	Sup. reale linda	150,00	1,00	150,00
Balconi	Sup. reale linda	29,00	0,70	20,30
Vano scala	Sup. reale linda	19,00	0,50	9,50
Sup. reale linda			198,00	179,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: al rustico, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico, assegnando un valore unitario a metro quadrato

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Canicattì.

8.3. Valutazione corpi

A. sottotetto abitabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sottotetto	150,00	€400,00	€60.000,00
Balconi	20,30	€400,00	€8.120,00
Vano scala	9,50	€400,00	€3.800,00
	179,80		€71.920,00

- Valore corpo: **€71.920,00**
- Valore accessori: **€0,00**
- Valore complessivo intero: **€71.920,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€35.960,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie linda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	sottotetto abitabile	202	€71.920,00	€35.960,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€5.394,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili 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:

€30.566,00

Relazione lotto 003 creata in data 04/06/2014
Codice documento: E002-09-000024-003

il perito
Arch. Gaspare Francesco Triassi