





### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

in qualità di proprietari del bene.  
Alla data del sopralluogo del C.T.U., l'Appartamento risultava occupato dagli esecutati, che dichiarano che il bene sopra generalizzato è di loro proprietà, che costituisce la loro abitazione principale, nonché dimora abituale e che ne detengono la residenza anagrafica dell'intero nucleo familiare come risulta all'Anagrafe del Comune di Canicattì. (allegato n. 1, 2 e 3)

### 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 Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CON SEDE IN SIENA, C.F. 00884060526**, contro

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, a firma di notaio Paolo Trento, da Campobello di Licata in data 20/10/2005 ai nn. 15608/2977; iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 22/10/2005 ai nn. 7386/27500.

importo ipoteca: € 110.000,00

importo capitale: € 55.000,00

(allegato di cancelleria)

**Tasso annuale variabile del 3,90%, durata anni 30.**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via E. Galvaligi n. 5, posto al piano quarto, individuato in Catasto al fg. 56 part.IIa 1236 sub 11

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Siena NPL 2018 s.r.l., con sede in Roma, via Piemonte n. 38 (c.f. 14535321005) contro

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 20/03/2019 ai nn. 682 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 09/05/2019 ai nn. 6239 reg.part. e nn. 7207 reg. gen. (Allegato di cancelleria)

**Sezione D-Ulteriori informazioni:** si rettifica formalità registro particolare 5445 del 23/04/2019, in quanto l'immobile era stato erroneamente riportato al Comune di Campobello di Licata anziché di Canicattì.

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via E. Galvaligi n. 5, posto al piano quarto, individuato in Catasto al fg. 56 part.IIa 1236 sub 11

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Siena NPL 2018 s.r.l., con sede in Roma, via Piemonte n. 38 (c.f. 14535321005) contro

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 20/03/2019 ai nn. 682 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 23/04/2019 ai nn. 5445 reg.part. e nn. 6322 reg. gen. (Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via E. Galvaligi n. 5, posto al piano quarto, individuato in Catasto al fg. 56 part.IIa 1236 sub 11

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Fiorenza Cavaleri  
Perito: Arch. Giovanni Intorre





Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento, ubicato a Canicatti (Agrigento) via Eugenio Galvaligi n°5.

Composto da un ingresso, che immette in un soggiorno, una camera da letto, un wc, una cucina-pranzo, un ripostiglio ed una cameretta con wc in camera.

(foto dalla n°1 alla n°9).

**Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 109,21**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ..... nato a ..... il ..... c.f. ....  
e ..... nata a ..... il ..... c.f. ....  
proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

Foglio 56 mappale 1236 subalterno 11, categoria A/3, classe 4, superficie catastale totale: 108 mq., Totale escluse aree scoperte: 105 mq., composto da vani 5,5 vani, posto al piano quarto, - rendita: € 283,48, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.]

Coerenze: l'appartamento confina a nord con via Galvaligi, ad est ed ad ovest con altra ditta, a sud con pozzo luce.

Note: (allegato n°09)

L'edificio è stato costruito nel 1981, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 5, ha un'altezza interna di circa ml. 2,95.

(allegato n°8, 9, 10)

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera del 5 Luglio 2002, n. 41 di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006.

L'immobile è identificato nella zona Sottozona Br -Aree di Riqualificazione all'interno del P.P. di R. "Marrone Noce" (vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°11 e 12**)

Norme tecniche ed indici: Art. 21

**Zone Br - Aree di riqualificazione**

Rientrano in tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione abusiva.

La maggior parte delle aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state già interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985.

Nelle zone Br perimetrate con linea a tratteggio negli elaborati progettuali di zonizzazione (Tavole 13) continuano ad applicarsi gli indici ed i parametri fissati nei Piani di Recupero, con le relative previsioni di destinazione e planivolumetriche che, limitatamente a tali aree perimetrate, si intendono recepite nella Variante.

Nelle zone Br esterne al perimetro di cui al comma precedente sono ammessi, compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti in materia di sanatoria e di sanzioni edilizie, per singola concessione od autorizzazione, gli interventi di cui alle lett.a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. E' altresì ammessa, per singola concessione, la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che costituiscono elementi di particolare dequalificazione spaziale e funzionale, nel rispetto della volumetria preesistente.

Le aree libere dovranno essere mantenute a verde e spazi di pertinenza.

Ai fini della riqualificazione urbanistica di ambiti, classificati come zone Br ed esterne al perimetro dei Piani di recupero, che presentano caratteristiche di particolare degrado igienico-sanitario è ammessa la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, all'interno dei quali, oltre agli interventi di recupero funzionale ed urbanistico degli spazi ineditati, possono essere previsti interventi di demolizione di edifici esistenti ovvero integrazioni volumetriche nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a quello medio della zona e comunque a 3,0 mc/mq. Nel caso in cui, in applicazione delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanzioni edilizie, nell'ambito delle zone Br, un edificio realizzato abusivamente venga acquisito al patrimonio comunale, con la relativa area di pertinenza, esso dovrà essere prioritariamente destinato agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968.

All'interno delle zone perimetrate dai piani di recupero approvati ai sensi della l.r. 37/85, per quelle costruzioni che risultino già sanate e che non abbiano usufruito dell'intera cubatura assegnata dai rispettivi piani di recupero, è possibile sopraelevare, entro i limiti di cubatura fissati dal piano di recupero e nel rispetto dell'altezza massima di m 11,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione	Sup. reale lorda	109,21	1,00	109,21
	Sup. reale netta	98,20	1,00	98,20
	Volume reale	354,93	1,00	354,93
	Sup. reale lorda	109,21		109,21
	Sup. reale netta	98,20		98,20
	Volume reale	354,93		354,93

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.  
*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta a battente doppia ed anta a battente singola, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: laterizi forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.  
*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

##### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Fiorenza Cavaleri  
Perito: Arch. Giovanni Intorre





**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,  
Ufficio Tecnico del Comune di Canicatti,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: La TecnoCasa  
Assitour Immobiliare, di via IV novembre, Canicatti

**Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Mediatori Locali.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°9)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona Br dell'abitato del Comune di Canicatti), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 71.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 71.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 71.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°15)

Per quanto riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 650,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione	109,21	€ 650,00	€ 70.986,50
- Valore corpo:			€ 70.986,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 70.986,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 70.986,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	109,21	€ 70.993,25	€ 70.993,25

**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:

€ 10.648,99

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto risulta avere una comoda vendibilità nella sua interezza.



**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:

€ 60.344,26

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:

€ 59.544,26



Relazione lotto 001 creata in data 27/11/2020  
Codice documento: E002-19-000048-001

il perito  
Arch. Giovanni Intorre



Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Fiorenza Cavaleri  
Perito: Arch. Giovanni Intorre