

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

contro



N. Gen. Rep. 92/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Giudice Dott.ssa **Maria Cultrera**

Elaborato peritale relativo al

*Lotto 02) **Autorimessa in Canicattì (AG), via T. Edison 8/B,**
[redacted] **ano terra.***

*Esperto tecnico incaricato: Ing. Salvatore Castaldo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTSVT70P09A089Z*

*con studio in Agrigento (AG) Via Gela 20/A
telefono: 0922413927
cellulare: 3485853883
fax: 0922554960
email: salvatore.castaldo@email.it
PEC: salvatore.castaldo@ingpec.eu*



Quesito 1 - "esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento"

Il Lotto 02) descritto nel presente fascicolo è costituito dalla piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di una autorimessa/magazzino in Canicattì (Agrigento), via T. Edison n.8/B (ex C.da Cannarozzo), al piano terra. Il magazzino è composto da un unico vano a pianta rettangolare avente superficie netta interna pari a 24,8 m². La superficie commerciale è pari a circa 30 m²

Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati del comune di Canicattì, Foglio 67, Particella 686, sub.3, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 m², intestati:

- Comune di Canicattì, proprietà per l'area per 1000/1000;
- [REDACTED] con sede in Canicattì, enfiteusi 1000/1000;
- [REDACTED] per superficie 1000/1000;

rendita 135,57 euro, scheda presente in atti.

Con riferimento ai passaggi catastali del bene, risulta che l'unità immobiliare pignorata, Foglio 67, Particella 686, sub.3, è intestata agli attuali intestatari dal 10.06.2005. Precedentemente e sin dalla costituzione in data 05/07/2004, gli intestati risultavano essere:

- Comune di Canicattì, proprietà per l'area per 1000/1000;
- [REDACTED] con sede in Canicattì, proprietà superficiaria per 1000/1000.

La particella n.686 del Foglio 67 del catasto terreni sulla quale venne edificato il complesso edilizio di cui il magazzino pignorato è porzione, risultava estesa 2191 m² dal 09.12.2003, data di soppressione delle particelle 298 - 330 - 332 - 464 - 467 - 468 del foglio 67. In tale circostanza, la particella n.686 è passata da mandorleto di Classe 2 ad ente urbano. Successivamente, in data 08.07.2004, è intervenuta la riduzione di superficie da 2191 m² agli attuali 2165 m².

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, relative al bene pignorato e alla sopra menzionata particella del catasto terreni su cui è stato

realizzato il fabbricato, di cui il bene pignorato è porzione, sono state prodotte dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione.

Dalla documentazione dal sottoscritto prodotta presso l'ufficio tecnico comunale ed allegata alla relazione introduttiva, risulta che la costruzione del complesso edilizio della [REDACTED] venne autorizzata dal Comune di Canicattì con concessione n.67/97 e successive varianti n.100/98 e n.100/2003.

La pianta di progetto estratta dalla pratica edilizia, visionata dal sottoscritto presso l'UTC e allegata alla presente relazione, è conforme alla planimetria catastale e alla consistenza attuale dei luoghi.

Si dà atto della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo nonché dell'esatta rispondenza formale (quanto a foglio, particella e subalterno) tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e nelle risultanze catastali.

Quesito 2 - "descrizione sommaria del bene"

Il locale autorimessa pignorato è porzione di uno stabile condominiale composto di piano terra oltre a tre piani in elevazione, sito in zona urbana periferica, a traffico locale e con parcheggi sufficienti. Lo stabile è dotato di ascensore ed è in ottime condizioni generali.

Il bene è in buone condizioni di manutenzione e consta semplicemente di un vano garage/magazzino a pianta rettangolare (dimensioni interne metri 4,00x6,20) chiuso da saracinesca in metallo, rifinito internamente da intonaco bianco, con punto acqua e scarico allacciato alla fognatura. L'autorimessa si affaccia sul prospetto principale dello stabile di cui è porzione.

La superficie netta interna è pari a 24,8 m². I pavimenti sono in gres.

Lo stabile è stato realizzato dalla [REDACTED] nell'ambito di un intervento di edilizia economico-popolare su un lotto di terreno ricevuto dal Comune di Canicattì, per il diritto di superficie *ad aedificandum*, in

forza di atto notarile del 10.06.2005 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, rep. 64966 racc. 20959.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. In zone limitrofe, a poca distanza, si trova l'ospedale di Canicattì e la via Giudice Antonino Saetta (la S.S.122 Agrigentina), importante arteria di accesso sud ovest alla città. Lungo la via Giudice A. Saetta sono localizzati esercizi commerciali di ogni genere quali: supermarket, elettronica, mobili, abbigliamento, casalinghi, alimentari, ristoranti, bar ecc.

Quesito 3 - "stato di possesso"

Il bene pignorato è utilizzato dall'esecutato come garage e deposito di vari oggetti di origine domestica.

Quesito 4 - "esistenza di formalità, vincoli o oneri"

Sul bene non gravano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Con riferimento a oneri giuridici e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si segnalano:

- **Ipoteca volontaria** nascente da contratto di mutuo del 26/01/2001 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, repertorio 45722, iscritta il 28.01.2000 ai nn.1499/136, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena e gravante sul terreno su cui insiste il fabbricato costruito dalla cooperativa di cui è porzione il magazzino pignorato e su altre particelle estranee alla procedura esecutiva. Suddetta ipoteca risulta annotata in data 15.06.2005, rispettivamente ai nn. 14522/1208, dell'erogazione a saldo della somma mutuata e ai nn. 14523/1209 del frazionamento in quote dell'originaria ipoteca, atto del 14.04.2005 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, repertorio 64406.

due anni anteriori alla data di perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Nel corso delle attività peritali non si è avuto alcun riscontro in merito all'entità di eventuali spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate né di eventuali spese condominiali non pagate. Rilevato tuttavia che l'immobile condominiale è ben mantenuto, si è ritenuto opportuno considerare, in sede di stima, una lieve decurtazione del valore per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.



RELAZIONE ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione: Autorimessa/magazzino in Canicattì (Agrigento), via T. Edison n.8/B (ex C.da Cannarozzo), al piano terra. Il magazzino è composto da un unico vano a pianta rettangolare avente superficie netta interna pari a 24,8 m².

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie commerciale complessiva pari a circa 30 m².

Immobile realizzato con **Concessione Edilizia, n. 67/97 rilasciata dal Comune di Canicattì e successive varianti n.100/98 e n.100/2003.**

Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati del comune di Canicattì, Foglio 67, Particella 686, sub.3, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 m², intestati:

- Comune di Canicattì, proprietà per l'area per 1000/1000;
- [REDACTED] con sede in Canicattì, enfiteusi 1000/1000;
- [REDACTED] per superficie 1000/1000;

rendita 135,57 euro, scheda presente in atti.

Il bene è in buone condizioni e rifinito con materiali di qualità ordinaria.

Immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'attestato/certificazione energetica in quanto non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. e), Dlgs 192/2005.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stato di possesso: immobile condotto dal proprietario (esecutato) e adibito a deposito/garage.

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

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **Attuale proprietario:**

[redacted] proprietario dell'intero dal 10.06.2005 per avvenuta assegnazione del diritto di superficie da potere della società denominata [redacted] sede in Canicatti, c.f. 01448240844, in forza di atto notarile a firma del Notaio Antonino Pecoraro in data 10/06/2010 rep. n. 64966/20959, trascritto ad Agrigento in data 08/07/2005 ai nn. 16623/10905.

- **Precedenti proprietari:**

[redacted] sede in Canicatti, c.f. 01448240844, proprietario dal 10.01.1997 al 10.06.2005 per aver costruito alloggi di edilizia economico-popolare su particelle di terreno pervenute alla società cooperativa giusta costituzione di diritti reali per la cessione del diritto di superficie *ad aedificandum* in forza di atto a firma del Notaio Antonino Pecoraro in data 10.01.1997 ai rep. n. 34728, trascritto in Agrigento in data 07/02/1997 ai nn. 2385/2148.

PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

PRATICHE CATASTALI: nessuna.

Accessori: ---

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

La stima è stata effettuata assumendo quale riferimento le quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate- Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre 2017, relative alla zona periferica D3 del Comune di Canicatti; zona di ubicazione del bene pignorato.

Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate..

Valutazione corpi

A. autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1	€ 12.000,00
- Valore accessori:	nessun accessorio	
- Valore complessivo intero:		€ 12.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: piena proprietà 1/1:		€ 12.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa	30 m ²	€ 12.000,00	€ 12.000,00 piena proprietà 1/1

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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:

a detrarre:

Spese tecniche, oneri, sanzioni e lavori per regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuna

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

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:

€ 11.400,00

Agrigento, 05/05/2018



Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetria catastale
- risultanze catastali (visure storiche catasto fabbricati e terreni)
- quotazioni immobiliari di riferimento della stima (fonte: Agenzia delle Entrate)