

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 128/2023

PERIZIA DELL'ESPERTO

Esecuzione Immobiliare

CREDITORE PROCEDENTE

Codice fiscale: [REDACTED]

elettivamente domiciliato presso [REDACTED]

contro

**** Omissis **** nato a Canicattì il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a Canicattì il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis ****

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Beatrice Ragusa

PERIZIA PRIVACY

Esperto

Arch. Giuseppe Lalicata

Arch. Giuseppe Lalicata

iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento n° 894

C.F.: LLC GPP 74B17 B602A P.iva 02268740848

con studio in Canicattì via Barone Lombardo n° 121

tel. 3288116326 fax 09221751019 giulalicata@gmail.com pec giuseppe.lalicata2@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lalicata Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T.....	8
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T.....	12
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T.....	14
Confini.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T.....	15
Consistenza.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T.....	16
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T.....	18
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T.....	20

Patti	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	21
Parti Comuni	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	25
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	32
Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	39
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	40
Normativa urbanistica	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	41
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	42

Regolarità edilizia.....	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	43
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	44
Vincoli od oneri condominiali	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	46
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	46
Stima / Formazione lotti.....	46
Riserve e particolarità da segnalare	55
Riepilogo bando d'asta	57
Lotto Unico	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2023 del R.G.E.....	59
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.705,67	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	62
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	62
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	63

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

All'udienza del 04/11/2024, il sottoscritto Arch. Lalicata Giuseppe, con studio in Via Barone Lombardo, 121 - 92024 - Canicattì (AG), email giulalicata@gmail.com, PEC giuseppe.lalicata2@archiworldpec.it, Tel. 328 8116326, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.346838, 13.834538)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T (Coord. Geografiche: 37.346838, 13.834538)



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Canicattì "C.da Cannarozzo" sul versante Sud-Ovest del centro abitato e ricade in zona "C3.2 - Area interessata da PEEP" del PRG vigente, Lotto "L22".

L'immobile oggetto di perizia insiste in un fabbricato denominato "Scala A" facente parte della Società Cooperativa denominata "PANORAMA SOCIETA' COOPERATIVA", con la quale sono stati costruiti 19 alloggi sociali da assegnare ai soci della stessa cooperativa, così suddivisi:

- una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "A" di n° 8 alloggi;
- una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "B" di n° 7 alloggi;
- una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "A" di n° 2 alloggi;
- una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "B" di n° 2 alloggi;

La Cooperativa edilizia, per l'attuazione dei suoi scopi sociali, ha avuto assegnata un'area di mq 3.507, individuata come lotto "L22" di mq 3.281 del Comune di Canicattì, c.da Cannarozzo.

Ai sensi della Legge n. 865/1971, detta area era soggetta ad esproprio e la sua utilizzazione da parte della Cooperativa presupponeva la stipula di un'apposita convenzione, con la quale il Comune di Canicattì, con effetti giuridici decorrenti dalla data in cui ne avesse conseguito la proprietà, assegnava in proprietà superficiaria alla Cooperativa Panorama l'area sopra descritta.

A seguito di giusti atti di vendita a firma del Notaio [REDACTED] del 25/11/2005 (rep. 16.039, registrato a Canicattì il 20/12/2005 al n. 2203, trascritto ad Agrigento il 21/12/2005 ai nn. 33306/21754) e del 20/12/2005 (rep. 16.392, registrato a Canicattì il 22/12/2005 al n. 2213, trascritta ad Agrigento il 23/12/2005 ai nn. 33754/22105), la Cooperativa Edilizia Panorama acquistava il diritto di piena proprietà di tutte le particelle del lotto "L22".

Il Comune di Canicattì, con deliberazione n. 34 del 25/05/2006, ha deliberato di concedere il diritto di proprietà del lotto "L22" del PEEP di C.da Cannarozzo.

La palazzina denominata scala "A" è costituita da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da quattro piani dove trovano sistemazione due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato nel 2022 è stato interessato da lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%". I lavori hanno avuto come oggetto: la messa in opera del cappotto esterno in tutte le unità immobiliari con presenza di impianto di riscaldamento e lavori trainati che nell'unità immobiliare oggetto della presente procedura hanno riguardato: la sostituzione degli infissi con nuovi infissi in alluminio a taglio termico comprensivi di nuove tapparelle, la sostituzione della caldaia esistente con una di nuova generazione del tipo a condensazione, le valvole termostatiche da applicare ai termosifoni interni e l'installazione in copertura dei pannelli solari termici con accumulo da 300 litri, per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'appartamento oggetto della presente, è posto a piano 1° ed è destinato a civile abitazione con diversi ambienti ben suddivisi tra la zona giorno, la zona notte e i servizi igienici.

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero cementizi. Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con strato di finitura superficiale tipo "gesso scagliola", tranne le pareti della zona cottura e dei servizi igienici che sono piastrellate. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres e le porte interne sono in legno, alcune ad anta ed altre a scomparsa con telaio a scrigno nella muratura.

L'appartamento ha una superficie convenzionale di mq 125,63 e si presenta in ottimo stato di conservazione con rifiniture interne medio-alte.

L'accesso nell'appartamento è consentito tramite un androne condominiale che prospetta in un'area privata, delimitata da muro e recinzione metallica. Dall'ingresso principale, per accedere nel bene oggetto di pignoramento si può utilizzare sia una scala interna condominiale sia un ascensore.

L'unità immobiliare non ha barriere architettoniche in quanto l'accesso è assicurato dalla presenza dell'ascensore che collega il piano terra con i vari piani del fabbricato.

Pertinenze: area in locale sottotetto dove è posizionata una vasca pilota per ogni unità immobiliare, l'area esterna, il vano scala, il locale tecnico e tutti gli spazi condominiali così come disciplinato dagli articoli del c.c..

La zona dove insistono i beni oggetto del pignoramento, si può considerare periferica con traffico inesistente e presenza di parcheggi solo all'interno dell'area condominiale ad uso esclusivo dei condomini.

La zona è di recente formazione urbanistica, priva di interesse storico e ambientale ed è caratterizzata da immobili destinati in maggior parte a civile abitazione e a box auto nei piani terra con assenza di servizi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della linea pubblica per la fornitura di acqua potabile.

I principali servizi, quali negozi al dettaglio, farmacie, scuole elementari e di I° grado, si trovano in una zona limitrofa e distano circa 1.000 metri a piedi.

I principali collegamenti pubblici presenti nel comune di Canicattì sono: la stazione ferroviaria e la stazione degli autobus. La stazione ferroviaria dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.600 metri a piedi e la stazione degli autobus dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.000 metri a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Canicattì "C.da Cannarozzo" sul versante Sud-Ovest del centro abitato e ricade in zona "C3.2 - Area interessata da PEEP" del PRG vigente, Lotto "L22".

L'immobile oggetto di perizia insiste in un fabbricato denominato "Scala A" facente parte della Società Cooperativa denominata "PANORAMA SOCIETA' COOPERATIVA", con la quale sono stati costruiti 19 alloggi sociali da assegnare ai soci della stessa cooperativa, così suddivisi:

- una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "A" di n° 8 alloggi;
- una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "B" di n° 7 alloggi;
- una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "A" di n° 2 alloggi;
- una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "B" di n° 2 alloggi;

La Cooperativa edilizia, per l'attuazione dei suoi scopi sociali, ha avuto assegnata un'area di mq 3.507, individuata come lotto "L22" di mq 3.281 del Comune di Canicattì, c.da Cannarozzo.

Ai sensi della Legge n. 865/1971, detta area era soggetta ad esproprio e la sua utilizzazione da parte della Cooperativa presupponeva la stipula di un'apposita convenzione, con la quale il Comune di Canicattì, con effetti giuridici decorrenti dalla data in cui ne avesse conseguito la proprietà, assegnava in proprietà superficiaria alla Cooperativa Panorama l'area sopra descritta.

A seguito di giusti atti di vendita a firma del Notaio [REDACTED] del 25/11/2005 (rep. 16.039, registrato a

Canicattì il 20/12/2005 al n. 2203, trascritto ad Agrigento il 21/12/2005 ai nn. 33306/21754) e del 20/12/2005 (rep. 16.392, registrato a Canicattì il 22/12/2005 al n. 2213, trascritta ad Agrigento il 23/12/2005 ai nn. 33754/22105), la Cooperativa Edilizia Panorama acquistava il diritto di piena proprietà di tutte le particelle del lotto "L22".

Il Comune di Canicattì, con deliberazione n. 34 del 25/05/2006, ha deliberato di concedere il diritto di proprietà del lotto "L22" del PEEP di C.da Cannarozzo.

La palazzina denominata scala "A" è costituita da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da quattro piani dove trovano sistemazione due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato nel 2022 è stato interessato da lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%", con esclusione dei Box-Auto perchè locali non riscaldati.

Il Bene oggetto della presente, è posto a piano T ed è destinato a Box Auto. Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con strato di finitura superficiale tipo "gesso scagliola". La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres e la porta d'ingresso è del tipo a saracinesca metallica con azionamento automatico. All'interno del Box Auto è presente un soppalco con struttura portante in legno lamellare e soprastante tavolato. Chiude il soppalco un tramezzo. L'accesso al soppalco è consentito grazie ad una scala a chiocciola in ferro.

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero cementizi.

Il box auto ha una superficie convenzionale di mq 25,66 e si presenta in buono stato di conservazione.

L'accesso al Box Auto è consentito tramite una corte condominiale (area privata), delimitata da muro e recinzione metallica.

L'unità immobiliare non ha barriere architettoniche in quanto l'accesso è al piano terra a quota di sede stradale esterna.

La zona dove insiste il bene oggetto del pignoramento, si può considerare periferica con traffico inesistente e presenza di parcheggi solo all'interno dell'area condominiale ad uso esclusivo dei condomini.

La zona è di recente formazione urbanistica, priva di interesse storico e ambientale ed è caratterizzata da immobili destinati in maggior parte a civile abitazione e a box auto nei piani terra con assenza di servizi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della linea pubblica per la fornitura di acqua potabile.

I principali servizi, quali negozi al dettaglio, farmacie, scuole elementari e di I° grado, si trovano in una zona limitrofa e distano circa 1.000 metri a piedi.

I principali collegamenti pubblici presenti nel comune di Canicattì sono: la stazione ferroviaria e la stazione degli autobus. La stazione ferroviaria dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.600 metri a piedi e la stazione degli autobus dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.000 metri a piedi.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Lalicata, n.q. di Esperto Stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario nominato dott. Angelo Ferrante Bannera, ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in particolare è stato verificato che:

- Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio dott. [REDACTED] (CE);
- La certificazione notarile riporta tutti gli atti d'acquisto e/o derivativi che sono stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- Il compendio pignorato **COMPRENDE** beni di provenienza ereditaria (terreni su cui è stato edificato il fabbricato), per i quali l'acquisto mortis causa sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento. Per gli stessi è presente Atto pubblico notarile di accettazione tacita dell'eredità;
- Nella Certificazione Notarile sono indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati;

Titolo esecutivo (come indicati in Atto di precetto ed Atto di pignoramento):

1. Contratto di mutuo: Atto di Mutuo del 23/06/2006, a rogito **** Omissis ****, Notaio in Canicattì, rep. 18804, Racc. n. 3652, spedito in forma esecutiva, ex art 476 c.p.c. in data 16/02/2023;
2. Atto finale di erogazione e quietanza di mutuo: Atto del 20/10/2009, a rogito **** Omissis ****, Notaio in Canicattì, rep. 26248, Racc. n. 7275, spedito in forma esecutiva, ex art 476 c.p.c. in data 16/02/2023;

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO SONO CONTENUTI I SEGUENTI AVVERTIMENTI DI CUI AGLI ARTT. 492 E 615 C.P.C.:

1. invito a effettuare la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale di Agrigento;
2. avvertito sulla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento;
3. avvertito sul termine finale di proposizione del ricorso in opposizione ex art. 615 c. 2 c.p.c.;

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO: 01/08/2023

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA: 12/09/2023 repertorio 1553/2023 notificato dall'Uff. Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Agrigento, Reg. gen. 18045 e Reg. Part. 15049 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

contro

**** Omissis **** nato a Canicattì (AG) **** Omissis ****;
**** Omissis **** nata a Canicattì (AG) **** Omissis ****;

ISCRIZIONE A RUOLO 09/09/2023 [verificare il rispetto del termine di 15 gg. di cui in festivo? no]] CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ: SI

CON DEPOSITO IN COPIA CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

1. TITOLI:

a) Contratto di mutuo fondiario del 23/06/2006, rep. n. 18804 e racc. n. 3652, ai rogiti del Notaio [REDACTED], spedito in forma esecutiva, ex art.476 c.p.c., in data 16/02/2023, con attestazione di conformità ex art.557 c.p.c.;

b) Atto di erogazione finale e quietanza del 20/10/2009, rep.n. 26248 e racc. n. 7275, ai rogiti del Not. [REDACTED] spedito in forma esecutiva, art.476 c.p.c., in data 16/02/2023, con attestazione di conformità ex art.557 c.p.c.;

2) PRECETTO: Atto di precetto, con procura speciale in calce, notificato ai signori **** Omissis **** in data 19/06/2023, con attestazione di conformità ex art.557 c.p.c.;

3) ATTO DI PIGNORAMENTO: Atto di pignoramento immobiliare notificato ai signori **** Omissis **** in data 01/08/2023, con attestazione di conformità ex art.557 c.p.c.;

4) NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO: nota di trascrizione CC.RR.II. di Agrigento nn. 18045/15049 del 12/09/2023;

DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 18/09/2023

RISPETTO DEL TERMINE EX ART. 497 C.P.C.: SI

DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA: 13/10/2023

RISPETTO DEL TERMINE EX ART. 567 C.P.C.: SI

data di deposito dell'istanza di vendita 18/09/2023

data di deposito della certificazione notarile sostitutiva 13/10/2023

Rispettato il termine di 60 giorni.

PROROGHE CONCESSE: no

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: SI (depositata separatamente nel fascicolo telematico con propria nota)

- DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

- estratto attuale catasto (folio di mappa): NO

- estratto storico del catasto: visure catastali del terreno

- certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato): NO

- certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale: SI

La certificazione notarile riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato: coniugato

Coniuge in regime di comunione legale dei beni: SI

L'appartamento posto al piano 1° è adibito ad abitazione principale degli esecutati, avente destinazione stabile, effettiva e durevole a dimora abituale degli stessi e del loro nucleo familiare a partire dalla data del

24/02/2009 come si evince dal Certificato Storico di Residenza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Lalicata, n.q. di Esperto Stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario nominato dott. Angelo Ferrante Bannera, ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in particolare è stato verificato che:

- Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED];
- La certificazione notarile riporta tutti gli atti d'acquisto e/o derivativi che sono stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- Il compendio pignorato **COMPRENDE** beni di provenienza ereditaria (terreni su cui è stato edificato il fabbricato), per i quali l'acquisto mortis causa sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento. Per gli stessi è presente Atto pubblico notarile di accettazione tacita dell'eredità;

Nella Certificazione Notarile sono indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati;

Titolo esecutivo (come indicati in Atto di precetto ed Atto di pignoramento):

1. Contratto di mutuo: Atto di Mutuo del 23/06/2006, a rogito **** Omissis ****, Notaio in Canicattì, rep. 18804, Racc. n. 3652, spedito in forma esecutiva, ex art 476 c.p.c. in data 16/02/2023;
2. Atto finale di erogazione e quietanza di mutuo: Atto del 20/10/2009, a rogito **** Omissis ****, Notaio in Canicattì, rep. 26248, Racc. n. 7275, spedito in forma esecutiva, ex art 476 c.p.c. in data 16/02/2023;

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO SONO CONTENUTI I SEGUENTI AVVERTIMENTI DI CUI AGLI ARTT. 492 E 615 C.P.C.:

1. invito a effettuare la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale di Agrigento;
2. avvertito sulla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento;
3. avvertito sul termine finale di proposizione del ricorso in opposizione ex art. 615 c. 2 c.p.c.;

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO: 01/08/2023

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA: 12/09/2023 repertorio 1553/2023 notificato dall'Uff. Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Agrigento, Reg. gen. 18045 e Reg. Part. 15049 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED]
contro

**** Omissis **** nato a Canicattì (AG) **** Omissis ****;
**** Omissis **** nata a Canicattì (AG) **** Omissis ****;

ISCRIZIONE A RUOLO 09/09/2023 [verificare il rispetto del termine di 15 gg. di cui in festivo? no]] CON
ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ: SI

CON DEPOSITO IN COPIA CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

1. TITOLI:

a) Contratto di mutuo fondiario del 23/06/2006, rep. n. 18804 e racc. n. 3652, ai rogiti de [REDACTED],
spedito in forma esecutiva, ex art.476 c.p.c., in data 16/02/2023, con attestazione di conformità ex art.557
c.p.c.;

b) Atto di erogazione finale e quietanza del 20/10/2009, rep.n. 26248 e racc. n. 7275, ai rogiti del Not. [REDACTED]
[REDACTED] spedito in forma esecutiva, art.476 c.p.c., in data 16/02/2023, con attestazione di conformità ex art.557
c.p.c.;

2) PRECETTO: Atto di precetto, con procura speciale in calce, notificato ai signori **** Omissis **** in data
19/06/2023, con attestazione di conformità ex art.557 c.p.c.;

3) ATTO DI PIGNORAMENTO: Atto di pignoramento immobiliare notificato ai signori **** Omissis **** in data
01/08/2023, con attestazione di conformità ex art.557 c.p.c.;

4) NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO: nota di trascrizione CC.RR.II. di Agrigento nn. 18045/15049 del
12/09/2023;

DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 18/09/2023

RISPETTO DEL TERMINE EX ART. 497 C.P.C.: SI

DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE
SOSTITUTIVA: 13/10/2023

RISPETTO DEL TERMINE EX ART. 567 C.P.C.: SI

data di deposito dell'istanza di vendita 18/09/2023

data di deposito della certificazione notarile sostitutiva 13/10/2023

Rispettato il termine di 60 giorni.

PROROGHE CONCESSE: no

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: SI (depositata separatamente nel fascicolo telematico con propria nota)

- DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

- estratto attuale catasto (folio di mappa): NO

- estratto storico del catasto: visure catastali del terreno

- certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato): NO

- certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale: SI

La certificazione notarile riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato: coniugato

Coniuge in regime di comunione legale dei beni: SI

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del [REDACTED] del 27/04/2010 rep. Nn. 27048/7814 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 26/05/2010 al numero di registro generale 12624 e numero di registro particolare 9587 da Panorama Società Cooperativa con sede in Canicattì C.F.: 00750250847 per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Canicattì.

Dal Certificato "Estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio" rilasciato dal Comune di Canicattì in data 14/11/2024, risulta che gli esecutati **** Omissis **** sono coniugati in comunione legale dei beni (assenza di annotazioni apposte a margine dell'atto).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del [redacted] del 27/04/2010 rep. Nn. 27048/7814 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 26/05/2010 al numero di registro generale 12624 e numero di registro particolare 9587 da Panorama Società Cooperativa con sede in Canicattì C.F.: 00750250847 per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Canicattì.

Dal Certificato "Estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio" rilasciato dal Comune di Canicattì in data 14/11/2024, risulta che gli esegutati **** Omissis **** sono coniugati in comunione legale dei beni (assenza di annotazioni apposte a margine dell'atto).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

L'appartamento confina a sud-est, sud e sud-ovest con la corte condominiale BCNC annotata in catasto al F. 67 Part. 797 sub 1 adibita ad area di transito e di parcheggio, a nord con la scala condominiale e l'unità immobiliare annotata in catasto al F. 67 Part. 797 sub 19

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Il Box Auto confina a sud e sud-ovest con la corte condominiale BCNC annotata in catasto al F. 67 Part. 797 sub 1 adibita ad area di transito e di parcheggio, a nord-est con l'unità immobiliare annotata in catasto al F. 67 Part. 797 sub 15, a nord con l'unità immobiliare annotata in catasto al F. 67 Part. 797 sub 3, a est con l'unità immobiliare annotata in catasto al F. 67 Part. 797 sub 2

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,42 mq	123,36 mq	1	123,36 mq	2,70 m	1
balcone 1	4,48 mq	4,48 mq	0,25	1,12 mq	0,00 m	1
balcone 2	4,58 mq	4,58 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				125,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box Auto	22,15 mq	25,66 mq	1	25,66 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2008 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbriati Fg. 67, Part. 797, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 124mq Rendita € 402,84 Piano 1
Dal 27/04/2010 al 21/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbriati Fg. 67, Part. 797, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 124mq Rendita € 402,84 Piano 1

I dati dei titolari catastali attuali **** Omissis **** corrispondono a quelli attuali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2008 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 797, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl2, Cons. 22 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 119,30 Piano T
Dal 27/04/2010 al 21/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 797, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl2, Cons. 22 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 119,30

		Piano T
--	--	---------

I dati dei titolari catastali attuali **** Omissis **** corrispondono a quelli attuali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	797	18	1	A2	2	6,5 vani	124mq	402,84 €	1	



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

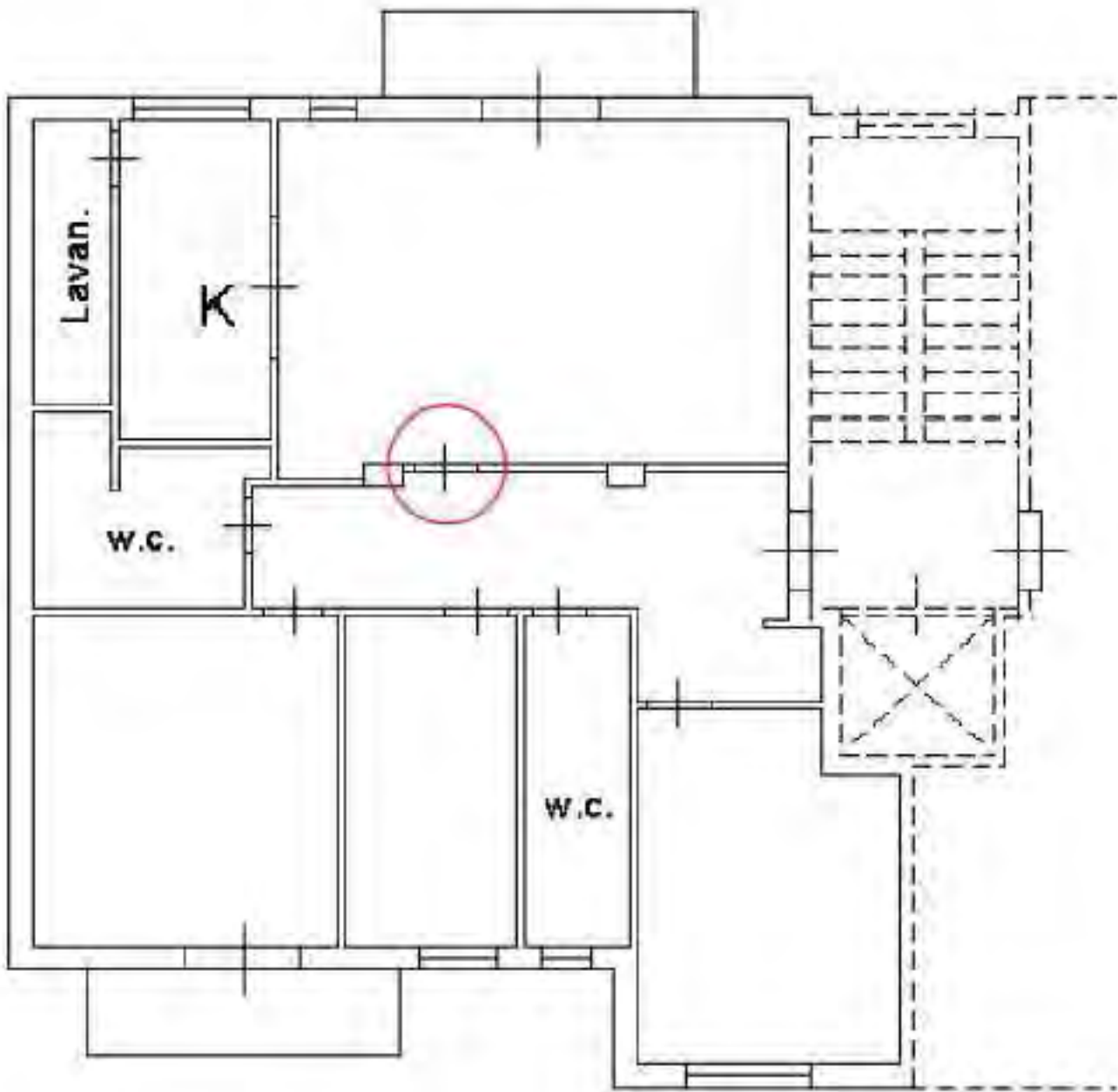
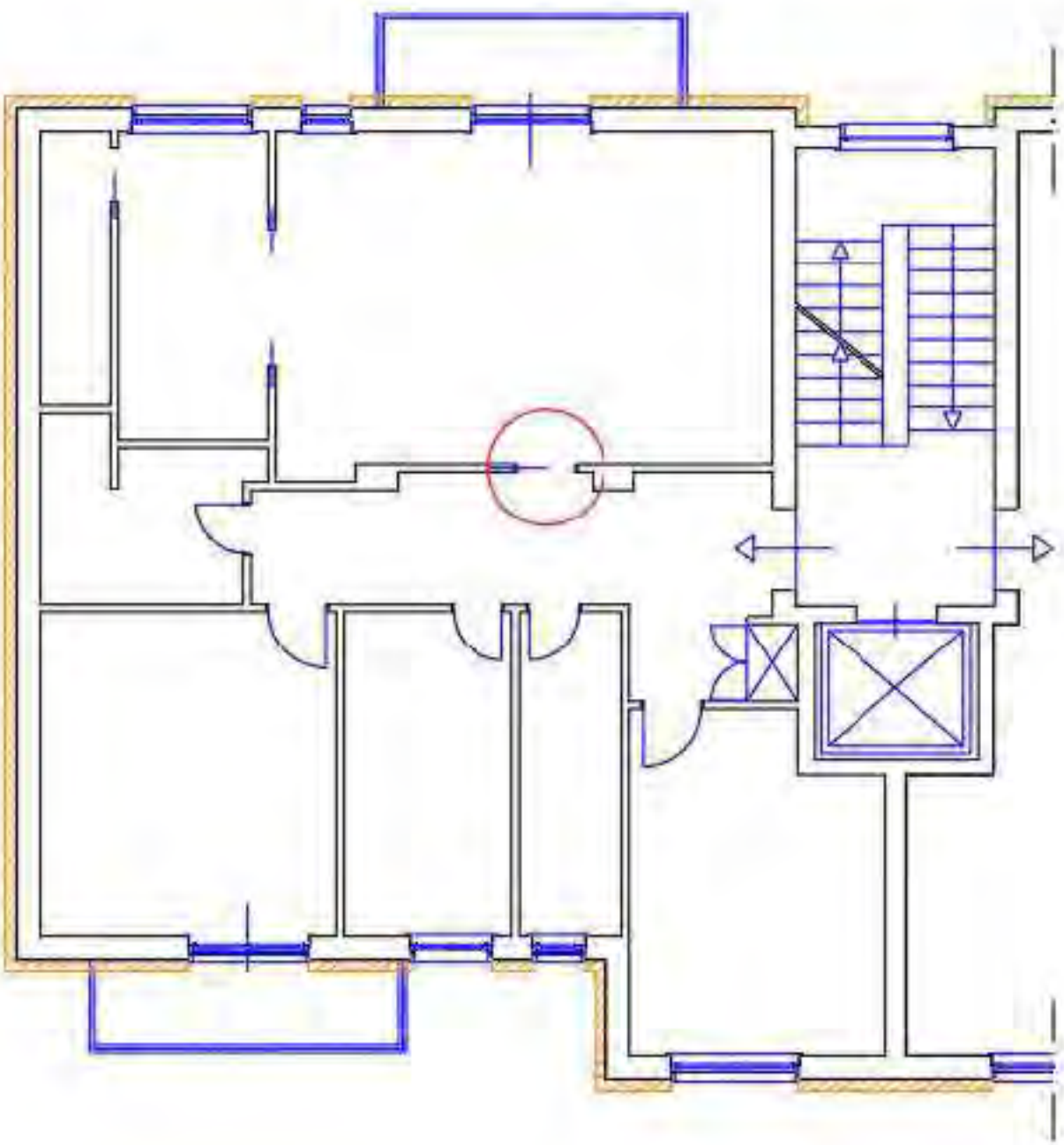
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Il sottoscritto può certamente affermare che NON CI SONO VARIAZIONI SOSTANZIALI tra lo stato reale dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione di quanto segue: <<ubicazione leggermente spostata del vano porta in corrispondenza del vano pranzo-soggiorno rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale>>.

Per la sistemazione della lieve difformità riscontrata, serve presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate con una spesa di € 700,00 comprensivo di oneri professionali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

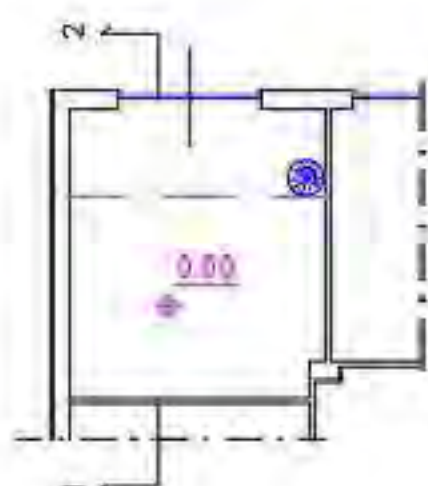
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	797	16	1	C6	2	22 mq	26 mq	119,3 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Quanto rilevato in fase di sopralluogo

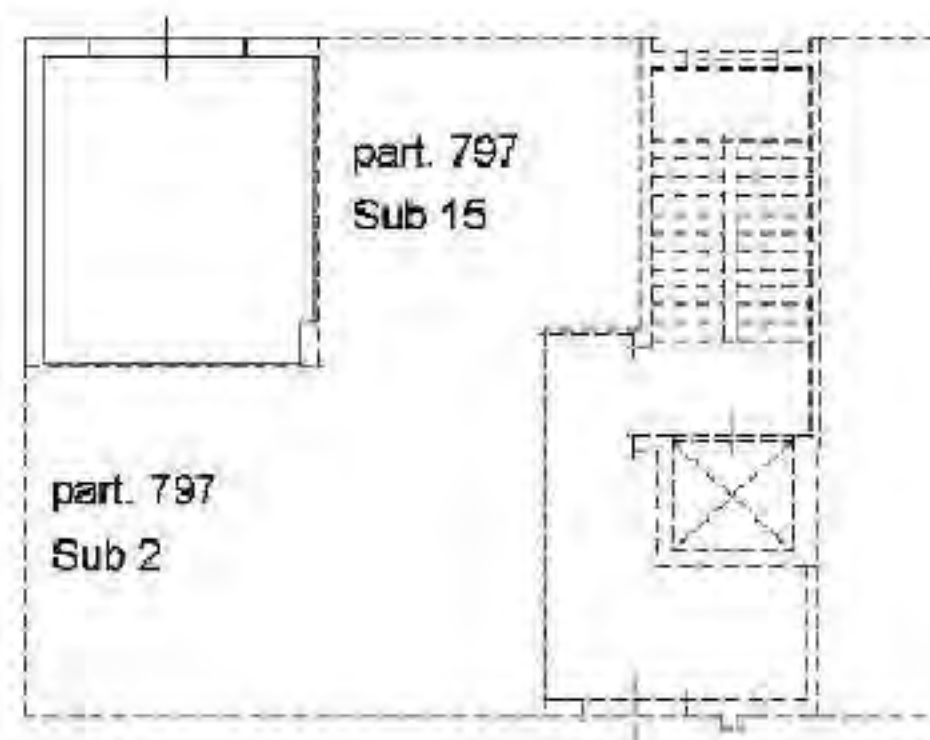
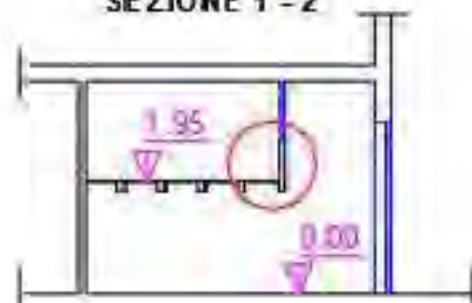
PIANTA A QUOTA ML 0.50



PIANTA A QUOTA ML 2.50



SEZIONE 1-2



DIFFORMITA' RISCONTRATE: Presenza di soppalco all'interno del Box Auto.

Si specifica che il soppalco non può essere regolarizzato e/o sanato e per tanto deve essere demolito.

Dopo la demolizione del soppalco l'unità immobiliare sarà perfettamente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Eseguito i controlli preliminari cui il sottoscritto è stato incaricato di procedere.

Le operazioni peritali, comunicate tramite il Custode Giudiziario, hanno avuto inizio in data 12/12/2024.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567 c.p.c. con esito positivo, riscontrando la congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione (BENE 1) annotata in catasto F. 67 Part. 797 sub 18 piano 1°, **NON E' DOTATA DI APE e neanche il sottoscritto esperto stimatore è stato incaricato della sua redazione (come previsto a pag. 9 del Decreto di Nomina).**

L'immobile annotato in NCEU al F. 67 Part. 797 sub 18 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al F. 67 Part. 797 in base alla nota di costituzione del 23/09/2008 in atti dal 23/09/2008 (n. 002392/2008).

L'ente urbano riportato al NCT al F. 67 Part. 797 deriva dalla soppressione ed unione dei terreni annotati al NCT al F. 67 Part. 107, Part. 161, Part. 169, Part. 170, Part. 171, Part. 178, Part. 183, Part. 497, Part. 617, Part. 618, Part. 634, Part. 676, Part. 678, Part. 680, Part. 682 e Part. 684.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Eseguito i controlli preliminari cui il sottoscritto è stato incaricato di procedere.

Le operazioni peritali, comunicate tramite il Custode Giudiziario, hanno avuto inizio in data 12/12/2024.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567 c.p.c. con esito positivo, riscontrando la congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare destinata a Box Auto (BENE 2) annotata in catasto F. 67 Part. 797 sub 16 piano T, **NON E' SOGGETTO ALLA REDAZIONE DI APE.**

L'immobile annotato in NCEU al F. 67 Part. 797 sub 16 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al F. 67 Part. 797 in base alla nota di costituzione del 23/09/2008 in atti dal 23/09/2008 (n. 002392/2008).

L'ente urbano riportato al NCT al F. 67 Part. 797 deriva dalla soppressione ed unione dei terreni annotati al NCT al F. 67 Part. 107, Part. 161, Part. 169, Part. 170, Part. 171, Part. 178, Part. 183, Part. 497, Part. 617, Part. 618, Part. 634, Part. 676, Part. 678, Part. 680, Part. 682 e Part. 684.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Da quanto si evince dall'atto di assegnazione immobili del 27/04/2010 a firma del [REDACTED]: sono inerenti e comprese nell'assegnazione, le relative quote proporzionali di comproprietà dell'area di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali. Al riguardo le parti fanno riferimento, per una più esatta identificazione degli enti condominiali, agli art. 1117 e seguenti del c.c..

- In particolare si precisa che è comune agli immobili oggetto della presente procedura:

- a) il cortile interno, annotato in catasto con il F. 67 Part. 797 sub 1;
- b) il vano tecnico e la scala individuati con il F. 67 Part. 797 sub 17;

- E' comune alla palazzina denominata "Scala B": il vano tecnico individuato con il F. 67 Part. 797 sub 26 e la scala individuata con il F. 67 Part. 797 sub 27;

- Sono di proprietà esclusiva degli immobili assegnati al signor **** Omissis **** il vano tecnico, la scala e lo scivolo degli immobili di propria pertinenza individuato con F. 67 Part. 797 sub 47;

- Sono di proprietà esclusiva degli immobili assegnati alla signora **** Omissis **** il vano tecnico, la scala e lo scivolo degli immobili di propria pertinenza individuato con F. 67 Part. 797 sub 43;

- Sono di proprietà esclusiva degli immobili assegnati alla signora **** Omissis **** il vano tecnico, la scala e lo scivolo degli immobili di propria pertinenza individuato con F. 67 Part. 797 sub 39;

- Sono di proprietà esclusiva degli immobili assegnati alla signora **** Omissis **** il vano tecnico, la scala e lo scivolo degli immobili di propria pertinenza individuato con F. 67 Part. 797 sub 35;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Da quanto si evince dall'atto di assegnazione immobili del 27/04/2010 a firma del [REDACTED] sono inerenti e comprese nell'assegnazione, le relative quote proporzionali di comproprietà dell'area di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali. Al riguardo le parti fanno riferimento, per una più esatta identificazione degli enti condominiali, agli art. 1117 e seguenti del c.c..

- In particolare si precisa che è comune agli immobili oggetto della presente procedura:

a) il cortile interno, annotato in catasto con il F. 67 Part. 797 sub 1;

b) il vano tecnico e la scala individuati con il F. 67 Part. 797 sub 17;

- E' comune alla palazzina denominata "Scala B": il vano tecnico individuato con il F. 67 Part. 797 sub 26 e la scala individuata con il F. 67 Part. 797 sub 27;

- Sono di proprietà esclusiva degli immobili assegnati al signor **** Omissis **** il vano tecnico, la scala e lo scivolo degli immobili di propria pertinenza individuato con F. 67 Part. 797 sub 47;

- Sono di proprietà esclusiva degli immobili assegnati alla signora **** Omissis **** il vano tecnico, la scala e lo scivolo degli immobili di propria pertinenza individuato con F. 67 Part. 797 sub 43;

- Sono di proprietà esclusiva degli immobili assegnati alla signora **** Omissis **** il vano tecnico, la scala e lo scivolo degli immobili di propria pertinenza individuato con F. 67 Part. 797 sub 39;

- Sono di proprietà esclusiva degli immobili assegnati alla signora **** Omissis **** il vano tecnico, la scala e lo scivolo degli immobili di propria pertinenza individuato con F. 67 Part. 797 sub 35;

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, così come anche l'intero fabbricato, il vano scala e le parti comuni che si presentano in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Il Box Auto si presenta in buono stato di conservazione, così come anche l'intero fabbricato e le parti comuni che si presentano in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale, oltre a quanto disciplinato dagli art. 1117 e seguenti del c.c., le parti comuni sono:

- a) il cortile interno, annotato in catasto con il F. 67 Part. 797 sub 1;
- b) il vano tecnico e la scala individuati con il F. 67 Part. 797 sub 17;
- c) il locale sottotetto dove sono ubicate le vasche pilota.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale, oltre a quanto disciplinato dagli art. 1117 e seguenti del c.c., le parti comuni sono:

- a) il cortile interno, annotato in catasto con il F. 67 Part. 797 sub 1;
- b) il vano tecnico e la scala individuati con il F. 67 Part. 797 sub 17;
- c) il locale sottotetto dove sono ubicate le vasche pilota.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Non risultano servitù, censo, livello, uso civico gravanti sul bene oggetto del pignoramento

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Non risultano servitù, censo, livello, uso civico gravanti sul bene oggetto del pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

L'appartamento posto al piano 1° oggetto della presente procedura si presenta in ottimo stato di conservazione. Questo ha un'esposizione su tre fronti che vanno da Nord-Est a Nord-Ovest ed ha un'altezza interna utile di ml 2.70. Le tramezzature interne sono costituite da laterizi forati posti ad una sola foglia. Tutte le pareti insieme ai soffitti sono intonacate e rifinite con intonaco superficiale per interni tipo "gesso scagliola" e successiva coloritura, tranne le pareti dei servizi igienici e della zona cottura che sono piastrellate. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica / gress. Gli infissi interni sono in legno alcuni ad anta e altri (ad una e due ante) a scrigno con il controtelaio all'interno della tramezzatura. La porta d'ingresso all'appartamento è in legno di tipo blindata. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con doppio vetro, tapparelle di colore bianco e zanzariere.

L'impianto elettrico, idrico, fognario e termico sono del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia esterna a condensazione di 24 Kw alimentata da gas metano e radiatori in alluminio

con valvole termostatiche ancorate alle pareti. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita sia dalla caldaia esterna a condensazione che dai pannelli solari termici con accumulo da 300 litri posizionati in copertura.

L'appartamento è dotato di un recipiente idrico interrato ad uso esclusivo dalla capienza di circa 10.000 litri. Non esiste l'allaccio con la condotta idrica pubblica passante per la zona. Gli esecutati hanno comunicato durante il sopralluogo che: <<acquistano l'acqua da autobottisti privati che la versano nella riserva dedicata e da questa, l'acqua per mezzo di un autoclave viene pompata nella vasca pilota posta nel sottotetto e da quest'ultimo arriva ai punti di erogazione>>.

Da quanto riferito dagli esecutati non ci sono posti auto assegnati, ognuno parcheggia all'interno delle strisce dello spazio condominiale.

L'immobile insiste in un fabbricato costituito da 5 elevazioni fuori terra con copertura a falde inclinate. La struttura portante verticale è costituita da una struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, la struttura portante orizzontale è costituita da solaio latero cementizi. Il fabbricato nell'ultimo periodo è stato interessato di lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%".

Il fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione.

Fondazione: Calcestruzzo di cemento armato;

Esposizione: su tre fronti che vanno da Nord-Est a Nord-Ovest;

Altezza interna utile: ml 2,70;

Strutture verticali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato - ottimo stato di conservazione;

Solai: latero cementizio - ottimo stato di conservazione;

Copertura: a falde inclinate - ottimo stato di conservazione;

Pareti esterne: blocco in laterizio da 30 cm con cappotto esterno da cm 14 in polistirene espanso - ottimo stato di conservazione;

Pareti interne: tramezzi in laterizio forato da 10 cm - ottimo stato di conservazione;

Pavimentazione interna: Piastrelle in ceramica / gress - ottimo stato di conservazione;

Infissi esterni: Alluminio a taglio termico con vetro camera, zanzariera e tapparelle - ottimo stato di conservazione;

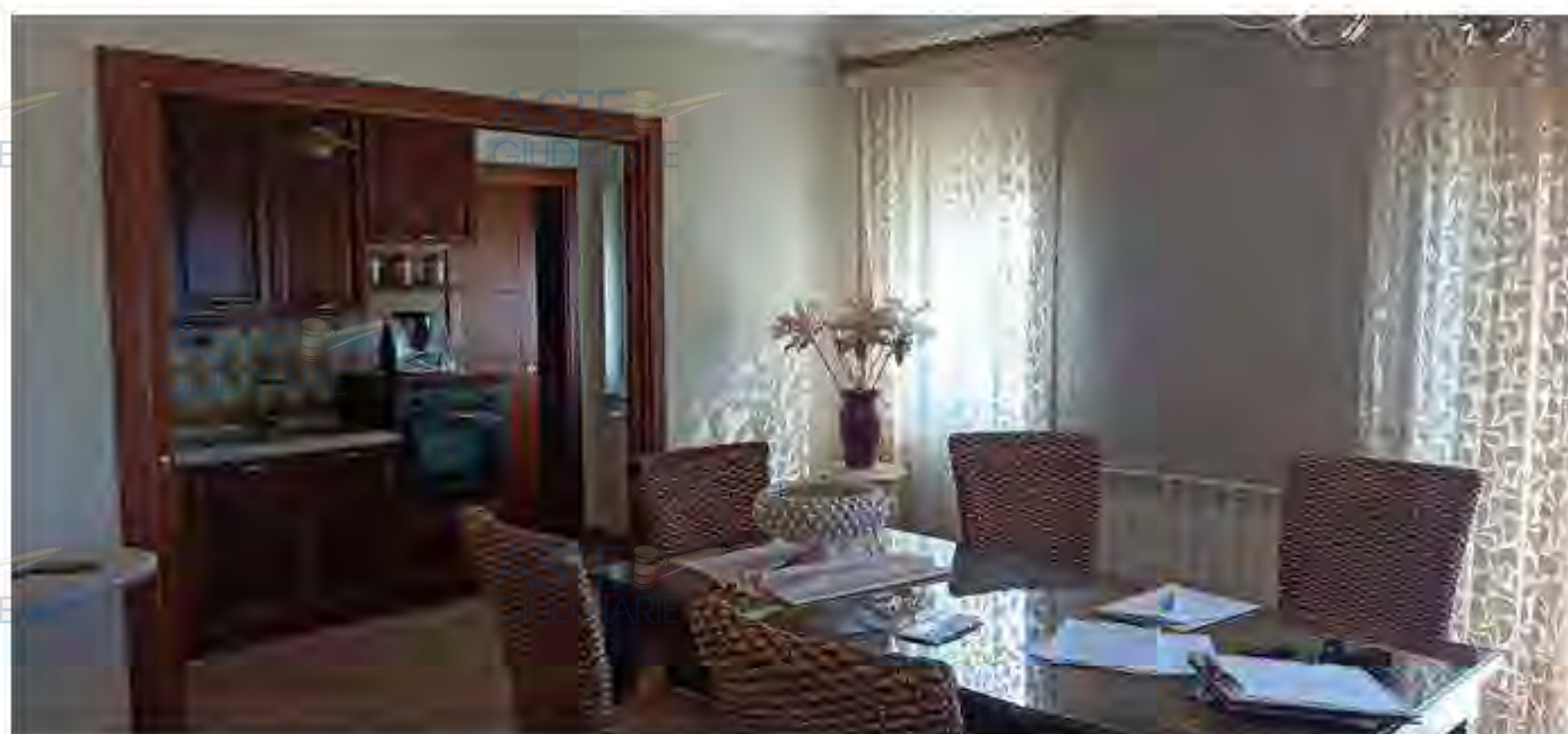
Infissi interni: Porta a battente e porta ad anta scorrevole con scrigno nella tramezzatura - ottimo stato di conservazione;

Impianto elettrico: 220V sottotraccia - ottimo stato di conservazione;

Impianto idrico: sottotraccia - ottimo stato di conservazione;

Impianto di riscaldamento: Caldaia a condensazione esterna da 24 Kw e radiatori in alluminio con valvole termostatiche ancorati alle pareti - ottimo stato di conservazione;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale - ottimo stato di conservazione;



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Il Box Auto posto al piano T oggetto della presente procedura si presenta in buono stato di conservazione. Questo ha un'esposizione con ingresso dal lato Sud-Ovest ed ha un'altezza interna utile di ml 3,70.

All'interno del Box Auto è presente un soppalco praticabile, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, che per altro non può essere sanato e/o regolarizzato ed è soggetto a demolizione, per le motivazioni che riporterò nella sezione dedicata. Per questo motivo nella presente sezione NON descrivo le caratteristiche dello stesso.

Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate e rifinite con intonaco superficiale per interni tipo "gesso scagliola". La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica / gress. La porta d'ingresso al Box auto è del tipo a saracinesca metallica azionata con comando automatico.

All'interno del Box è presente un piccolo buttatoio con un boiler elettrico ancorato alla parete per la produzione di ACS. L'impianto elettrico, idrico e fognario sono del tipo sottotraccia.

Al Box Auto l'adduzione idrica è assicurata come per l'appartamento (BENE 1).

L'immobile insiste in un fabbricato costituito da 5 elevazioni fuori terra con copertura a falde inclinate. La struttura portante verticale è costituita da una struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, la struttura portante orizzontale è costituita da solaio latero cementizi. Il fabbricato nell'ultimo periodo è stato interessato di lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%", con esclusione dei Box Auto.

Il fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione.

Fondazione: Calcestruzzo di cemento armato;

Esposizione: su un fronte Sud-Ovest;

Altezza interna utile: ml 3,70;

Strutture verticali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato - ottimo stato di conservazione;

Solai: latero cementizio - ottimo stato di conservazione;

Copertura: a falde inclinate - ottimo stato di conservazione;

Pareti esterne: blocco in laterizio da 30 cm - ottimo stato di conservazione;

Pareti interne: tramezzi in laterizio forato da 10 cm e blocco in laterizio da 30 cm - ottimo stato di conservazione;

Pavimentazione interna: Piastrelle in ceramica / gress - ottimo stato di conservazione;

Infisso ingresso Box Auto: Saracinesca metallica con azionamento automatico - ottimo stato di conservazione;

Impianto elettrico: 220V sottotraccia - ottimo stato di conservazione;

Impianto idrico: sottotraccia - ottimo stato di conservazione;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dai debitori:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1,
SCALA A, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1975 al 25/11/2005	**** Omissis **** ASTE GIUDIZIARIE®	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 183 e 634 (già part. 87/b)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	10/04/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	18/04/1975	5837	5309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1975 al 25/11/2005	**** Omissis **** ASTE GIUDIZIARIE®	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 676 e 678 (già part. 87/f)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	29/04/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agrigento	03/05/1975	6440	5869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1975 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita del Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 680 e 682 (già part. 87)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	29/04/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	03/05/1975	6441	5870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/1975 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 161 e 171 (già part. 85/f)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	02/05/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	14/05/1975	6766	6167
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/1976 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 107 e 169 (già part. 87/c))			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	21/01/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento		3106	2861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/1976 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 684 (già part. 85)			

25/11/2005		Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 497 e 618 (già part. 87/b)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	03/09/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33312	21760
		Registrazione			
Dal 21/12/1981 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 497 e 618 (già part. 87/b)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	21/12/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/01/1990 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Agrigento	07/01/1982	300	277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 107 e 169			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/01/1990		
Dal 01/03/1996 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	16/03/1991	5809	5104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				400	151
		Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 170 e 178			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/07/1990	30	16390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	19/03/2009	6203	5153

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/12/2001 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Terreno in morte di [REDACTED] riportato in NCT al F. 67 Part. 617			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/10/2006	27525	18573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Canicattì	28/12/2005	5	167
		Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 170 e 178			
Dal 16/12/2003 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/06/2003	938	164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	05/06/2006	15131	10187
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 170 e 178			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Notaio Paolo Trento	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33307	22755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 183 e 634			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Trento	25/11/2005	16039	3067

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33309	22757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 676 e 678			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33311	22759
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 107 e 169			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33306	22754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 170 e 178			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	13/02/2008	2161	1794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] del Terreno riportato			

		in NCT al F. 67 Part. 170 e 178			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	13/02/2008	2162	1795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 684			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33312	22706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 107 e 169 (già part. 87/c)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	25/11/2005	16039	2025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	02/07/2020	9986	6601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 497 e 618			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33308	22756
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 161 e 171			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33310	22758
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita del Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 680 e 682			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota [REDACTED]	20/12/2005	16392	3133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	23/12/2005	33754	22105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto Compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 617			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota [REDACTED]	20/12/2005	16392	3133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	23/12/2005	33755	22106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 617			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota [REDACTED]	20/12/2005	16392	3133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agrigento	13/02/2018	2170	1802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Nessun atto successivo alla data del pignoramento

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1975 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 183 e 634 (già part. 87/b)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	10/04/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	18/04/1975	5837	5309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1975 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 676 e 678 (già part. 87/f)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	29/04/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	03/05/1975	6440	5869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1975 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita del Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 680 e 682 (già part. 87)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notai [REDACTED] [REDACTED]	29/04/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	03/05/1975	6441	5870
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/1975 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 161 e 171 (già part. 85/f)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	02/05/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	14/05/1975	6766	6167
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/1976 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 107 e 169 (già part. 87/c))			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED] [REDACTED]	21/01/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento		3106	2861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/1976 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 684 (già part. 85)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED] [REDACTED]	03/09/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33312	21760
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/1981 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 497 e 618 (già part. 87/b)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/12/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	07/01/1982	300	277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/1990 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 107 e 169			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/01/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	16/03/1991	5809	5104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				400	151
Dal 01/03/1996 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 170 e 178			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/07/1990	30	16390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	19/03/2009	6203	5153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/12/2001 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Terreno in morte di [REDACTED] riportato in NCT al F. 67 Part. 617			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/2005		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/10/2006	27525	18573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Canicattì	28/12/2005	5	167
		Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 170 e 178			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16/12/2003 al 25/11/2005	**** Omissis ****		16/06/2003	938	164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	05/06/2006	15131	10187
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 170 e 178			
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33307	22755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 183 e 634			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33309	22757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 676 e 678			

27/04/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33311	22759
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 107 e 169			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33306	22754
		Registrazione			
Dal 25/11/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità in morte di Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 170 e 178			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	13/02/2008	2161	1794
		Registrazione			
Dal 25/11/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità in morte di del Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 170 e 178			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	13/02/2008	2162	1795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	13/02/2008	2162	1795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 684			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33312	22706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 107 e 169 (già part. 87/c)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota [REDACTED]	25/11/2005	16039	2025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	02/07/2020	9986	6601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 497 e 618			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33308	22756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 161 e 171			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nota [REDACTED]	25/11/2005	16039	3067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	21/12/2005	33310	22758

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita del Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 680 e 682			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	20/12/2005	16392	3133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	23/12/2005	33754	22105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2005 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Atto Compravendita Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 617			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	20/12/2005	16392	3133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	23/12/2005	33755	22106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2005	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] Terreno riportato in NCT al F. 67 Part. 617			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai [REDACTED]	20/12/2005	16392	3133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	13/02/2018	2170	1802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Nessun atto successivo alla data del pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 30/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia** derivante da Atto di Mutuo fondiario
Iscritto a Agrigento il 24/06/2006
Reg. gen. 16881 - Reg. part. 4109
Quota: quota esecutata
Importo: € 3.632.800,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.816.400,00
Note: La formalità è a favore di [REDACTED] domicilio eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Canicatti (AG) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei terreni (dove poi è stato costruito il fabbricato) annotati in catasto al F.67 part. 107, part. 169, part. 170, part. 178, part. 497, part. 618, part. 183, part. 634, part. 161, part. 171, part. 676, part. 678, part. 680, part. 682, part. 617, part. 684.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 12/09/2023
Reg. gen. 18045 - Reg. part. 15049
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento riguarda le unità immobiliari site in Canicatti via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, annotate al NCEU F 67 Part. 797 sub 16 e 18 Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare [REDACTED] E, PER ESSA, QUALE PROCURATRICE [REDACTED] E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN SCIA CA, VIA EMILIO RAVASIO N. 20, PRESSO LO STUDIO **** Omissis ****. L'ESECUZIONE VIENE INCOATA IN VIRTU' DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO D EL 23/06/2006, REP. N. 18804 E RACC. N. 3652, E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE FINALE E QUIETANZA DEL 20/10/2009, REP. N. 26248 E RACC. N. 7275, ENTRAMBI AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] SPEDITI IN FORMA E SECUTIVA, EX ART. 476 C.P.C., IN DATA 16/02/2023, A GARANZIA DEL PAGAMENTO DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 99532,73 OLTRE INTERESSI MORATORI, AI TASSI E CONDIZIONI CONTRATTUALMENTE PATTUITI E, COMUNQUE, ENTRO IL LIMITE MASSIMO PREVISTO DALL'ART. 2 U.C. L. 7/3/96 N. 108 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, PER LA CATGORIA DI CREDITO IN ESAME, E/O DEL TASSO DI SOSTITUZIONE EX ART. 1 L. 28/02/2001 N. 24, CURSURI DAL GIORNO 01/04 /2023 AL

SODDISFO, NONCHE' LE SPESE DI NOTIFICA, RIMBORSO SPESE GENERALI, IVA E CAP, COME PER LEGGE, SUI COMPENSI PROFESSIONALI, E LE CONSEGUENTI E SUCCESSIVE SPESE. L'ESECUZIONE VIENE PROMOSSA SUI DESCRITTI IMMOBILI, CON QUANTO VI INSISTE E ATTIENE, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, DIRITTI REALI E QUANT'ALTRO VI SIA STATO TRASPORTATO E/O COMUNQUE RITENUTO IMMOBILE, CON TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO.

Annotazioni a iscrizioni

- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota**

Iscritto a Agrigento il 08/09/2022

Reg. gen. 16301 - Reg. part. 1044

Formalità a carico della procedura

Note: a favore di [REDACTED] domicilio eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Canicattì (AG) C.F. [REDACTED], su: - Frazionamento € 191.200,00 (€ 95.600,00) - F. 67 Part. 797 sub 16 e 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 30/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia derivante da Atto di Mutuo fondiario**

Iscritto a Agrigento il 24/06/2006

Reg. gen. 16881 - Reg. part. 4109

Quota: quota esecutata

Importo: € 3.632.800,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.816.400,00

Note: La formalità è a favore di [REDACTED] domicilio eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Canicattì (AG) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei terreni (dove poi è stato costruito il fabbricato) annotati in catasto al F.67 part. 107, part. 169, part. 170, part. 178, part. 497, part. 618, part. 183, part. 634, part. 161, part. 171, part. 676, part. 678, part. 680, part. 682, part. 617, part. 684.

Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agrigento il 12/09/2023

Reg. gen. 18045 - Reg. part. 15049

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda le unità immobiliari site in Canicattì via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, annotate al NCEU F 67 Part. 797 sub 16 e 18. Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare [REDACTED] E, PER ESSA, QUALE PROCURATRICE [REDACTED] E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN SCIA CA,

VIA EMILIO RAVASIO N. 20, PRESSO LO STUDIO **** Omissis ****. L'ESECUZIONE VIENE INCOATA IN VIRTU' DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO D EL 23/06/2006, REP. N. 18804 E RACC. N. 3652, E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE FINALE E QUIETANZA DEL 20/10/2009, REP. N. 26248 E RACC. N. 7275, ENTRAMBI AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] SPEDITI IN FORMA E SECUTIVA, EX ART. 476 C.P.C., IN DATA 16/02/2023, A GARANZIA DEL PAGAMENTO DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 99532,73 OLTRE INTERESSI MORATORI, AI TASSI E CONDIZIONI CONTRATTUALMENTE PATTUITI E, COMUNQUE, ENTRO IL LIMITE MASSIMO PREVISTO DALL'ART. 2 U.C. L. 7/3/96 N. 108 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, PER LA CATGORIA DI CREDITO IN ESAME, E/O DEL TASSO DI SOSTITUZIONE EX ART. 1 L. 28/02/2001 N. 24, CURSURI DAL GIORNO 01/04 /2023 AL SODDISFO, NONCHE' LE SPESE DI NOTIFICA, RIMBORSO SPESE GENERALI, IVA E CAP, COME PER LEGGE, SUI COMPENSI PROFESSIONALI, E LE CONSEGUENTI E SUCCESSIVE SPESE. L'ESECUZIONE VIENE PROMOSSA SUI DESCRITTI IMMOBILI, CON QUANTO VI INSISTE E ATTIENE, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, DIRITTI REALI E QUANT'ALTRO VI SIA STATO TRASPORTATO E/O COMUNQUE RITENUTO IMMOBILE, CON TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO.

Annotazioni a iscrizioni

- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota**

Iscritto a Agrigento il 08/09/2022

Reg. gen. 16301 - Reg. part. 1044

Formalità a carico della procedura

Note: a favore di [REDACTED] domicilio eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Canicattì (AG) C.F.

[REDACTED] su: - Frazionamento € 191.200,00 (€ 95.600,00) - F. 67 Part. 797 sub 16 e 18

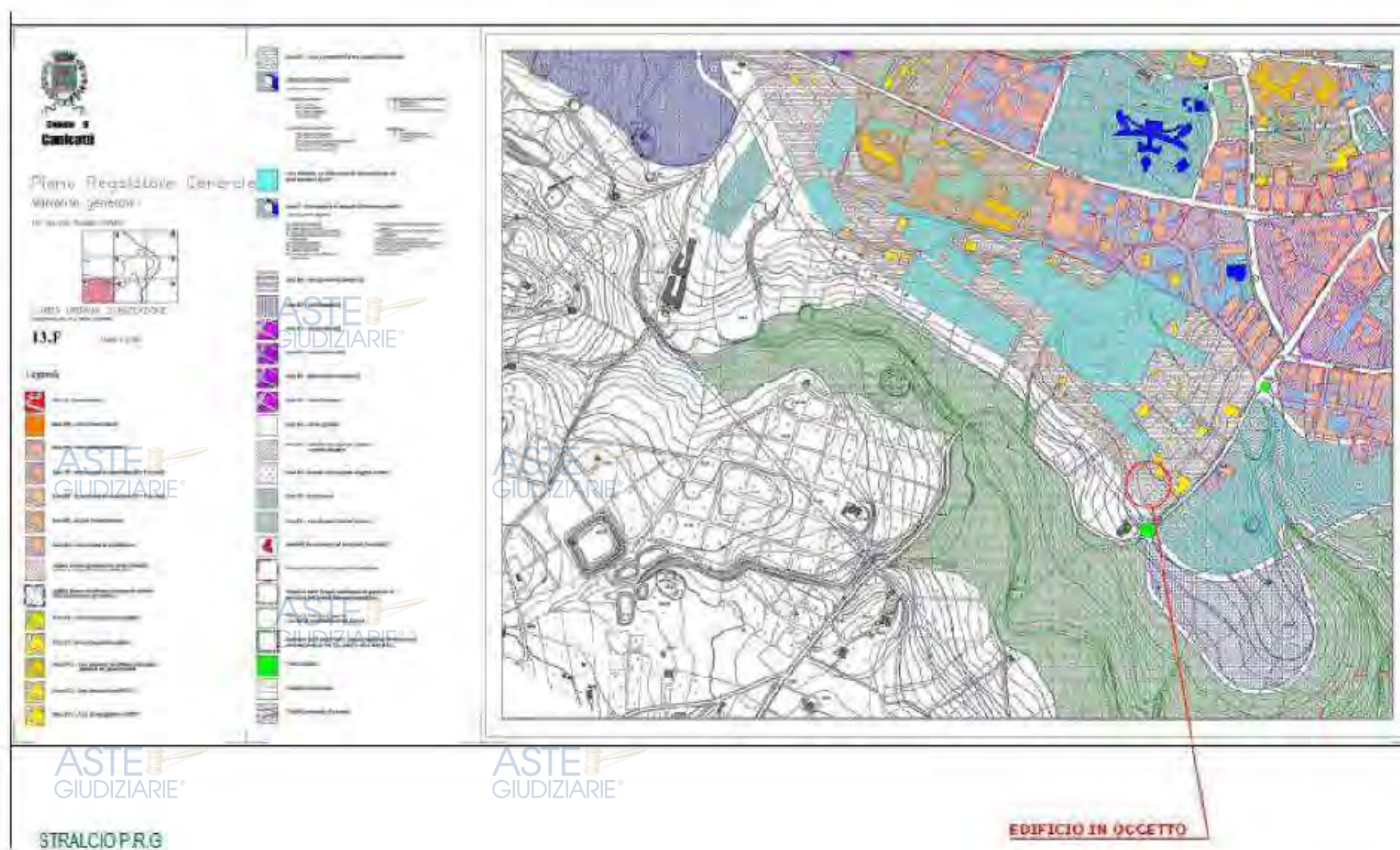
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Canicattì CDU n. 02/2025 del 07/01/2025, il terreno in catasto al F. 67 Part. 97 dove insiste il bene oggetto di causa, ricade in gran parte in zona "C.3.2" (area interessata da PEEP), in minor parte in zona "E1" (aree agricole normali), in minor parte su principale viabilità di progetto e in minor parte su verde stradale. La citata particella è interessata dalla fascia di rispetto della principale viabilità di progetto. La parte destinata a zona "C.3.2" ricade in particolare all'interno del lotto "L22". Si precisa che la particella individua l'area disedime di fabbricati con relativa corte. Il terreno rientra tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.T.A) e altre componenti non individuabili in legenda del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo piano. **PRESCRIZIONI URBANISTICHE:** - zona "C.3.2" (area interessata da PEEP): si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 25 delle N.T.A. relative alla variante Generale al PRG; - zona "E1" (aree agricole normali): si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 35 delle N.T.A. relative alla variante Generale al PRG; - nuova viabilità e verde stradale: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 44 delle N.T.A. relative alla variante Generale al PRG; - fasce di rispetto stradale: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto C) delle N.T.A. relative alla variante Generale al PRG; - Piano Paesaggistico degli ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11, e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento: si rimanda al medesimo piano. Per maggiori dettagli vedi **ALLEGATO 17.**

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Canicattì CDU n. 02/2025 del 07/01/2025, il terreno in catasto al F. 67 Part. 97 dove insiste il bene oggetto di causa, ricade in gran parte in zona "C.3.2" (area interessata da PEEP), in minor parte in zona "E1" (aree agricole normali), in minor parte su principale viabilità di progetto e in minor parte su verde stradale. La citata particella è interessata dalla fascia di rispetto della principale viabilità di progetto. La parte destinata a zona "C.3.2" ricade in particolare all'interno del lotto "L22". Si precisa che la particella individua l'area dis edime di fabbricati con relativa corte. Il terreno rientra tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.T.A) e altre componenti non individuabili in legenda del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo piano. **PRESCRIZIONI URBANISTICHE:** - zona "C.3.2" (area interessata da PEEP): si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 25 delle N.T.A. relative alla variante Generale al PRG; - zona "E1" (aree agricole normali): si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 35 delle N.T.A. relative alla variante Generale al PRG; - nuova viabilità e verde stradale: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 44 delle N.T.A. relative alla variante Generale al PRG; - fasce di rispetto stradale: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto C) delle N.T.A. relative alla variante Generale al PRG; - Piano Paesaggistico degli ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11, e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento: si rimanda al medesimo piano. Per maggiori dettagli vedi ALLEGATO 17.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero complesso edilizio cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, è stato realizzato in conformità a:

- Concessione Edilizia n° 2/2006 del 17/01/2006 (P.E. 182/2002), Trascritta ad Agrigento il 11/02/2006 ai nn. 4295/2838. Oggetto dei lavori: Lavori di costruzione di n° 19 alloggi sociali ai sensi dell'art. 1 della L.R. 79/75 e successive modifiche ed integrazioni, all'interno del P.E.E.P. lotto "L22";
- Concessione Edilizia n° 2/2007 del 23/01/2007 (P.E. n° 239/2006) - 1° Variante alla C.E. n° 2/2006 - Oggetto dei lavori: leggera traslazione delle due villette, modifiche distributive interne e di prospetto;
- Concessione Edilizia n° 39/2007 del 10/08/2007 (P.E. 93/2007) - 2° Variante alla C.E. n° 2/2006 -, Trascritta ad Agrigento il 05/09/2007 ai nn. 24023/15926. Oggetto dei lavori: lavori di chiusura porticato corpi 1 e 2 da destinare a box auto vincolati a parcheggio, modifiche distributive interne degli alloggi sociali;
- Concessione Edilizia n° 19/2008 del 14/03/2008 (P.E. n° 5/2008). Oggetto dei lavori: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, a scomputo degli O.U. dovuti pari a € 51.070,73, come da polizza fidejussoria stipulata con il Comune di Canicatti;
- Concessione Edilizia n° 53/2008 del 29/08/2008 (P.E. 78/2008) - 3° variante alla C.E. n° 2/2006 - Oggetto dei lavori: modifiche distributive interne e di prospetto, modifiche nella sistemazione esterna e nella ubicazione delle rampe di accesso portatori di handicap - villette 1 e 2 lotto "L22";
- CILAS prot. 16629 del 28/04/2022;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n° 35/2009;
- Concessione Edilizia n° 02/2011 del 26/01/2011 (P.E. 202/2003) Oggetto dei lavori: Realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti la costruzione di n° 16 alloggi sociali;

Considerato che serve allegare, copia dell'ultima Concessione Edilizia e/o ultimi titoli autorizzativi che hanno interessato i cespiti di cui alla presente procedura, allego:

- 1) copia della Concessione Edilizia n° 39/2007 del 10/08/2007 (P.E. 93/2007) con i relativi allegati, poichè rappresenta l'ultimo titolo autorizzativo che in interessa i cespiti oggetto della presente;
- 2) copia della pratica CILAS prot. 16629 del 28/04/2022 con i relativi allegati;
- 3) Certificato di Abitabilità/Agibilità n° 35/2009 con i relativi allegati;

Il Comune di Canicatti, a seguito di esplicita richiesta da parte del sottoscritto, con nota prot. 51450 del 23/12/2024 ha attestato: <<Che, da un controllo dei nostri registri in archivio, la Cooperativa Edilizia "Panorama", Piva n. 00750250847, non risulta debitrice degli oneri concessori relativamente alla costruzione degli alloggi sociali realizzati in C.da Cannarozzo, all'interno del PEEP lotto n. 22>>.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

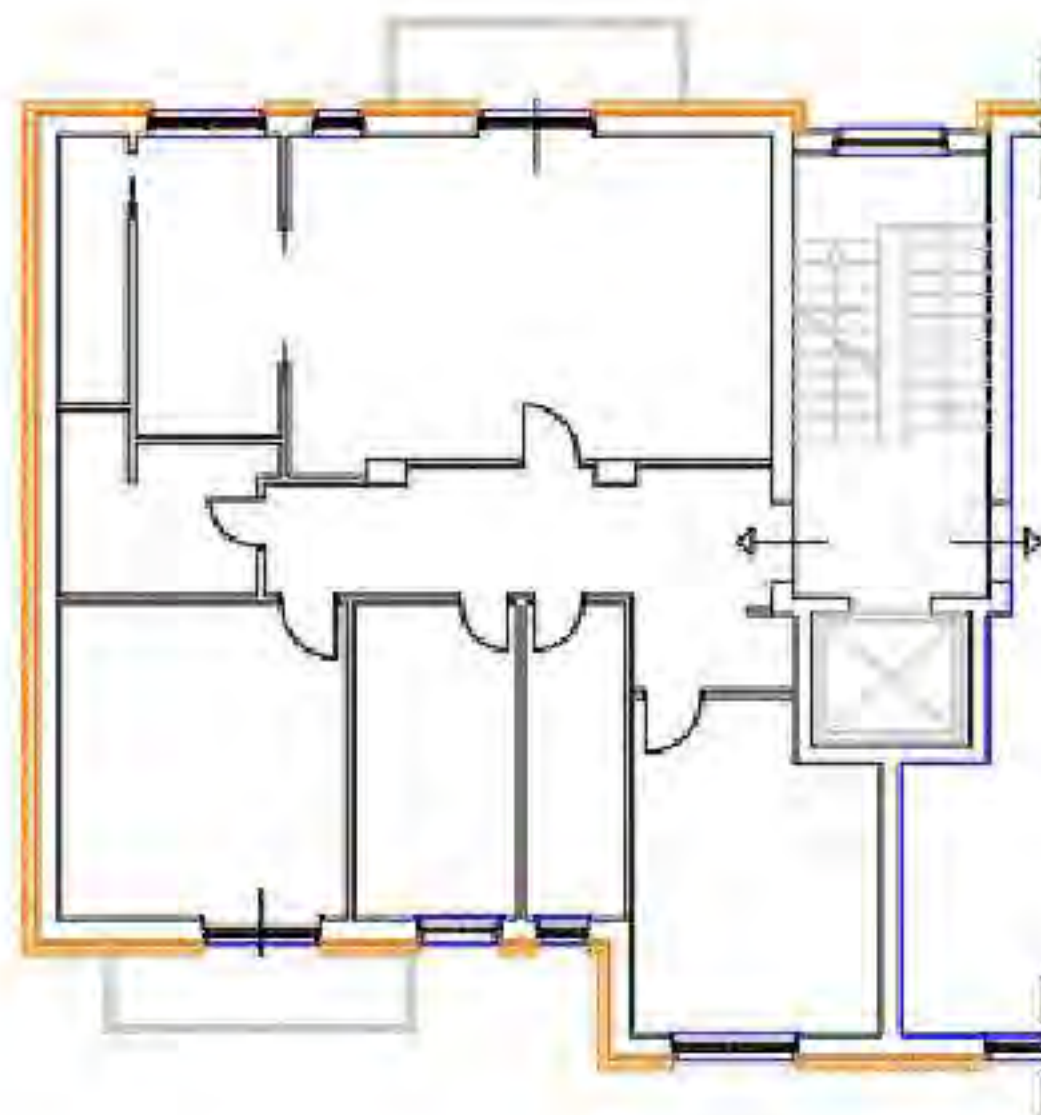
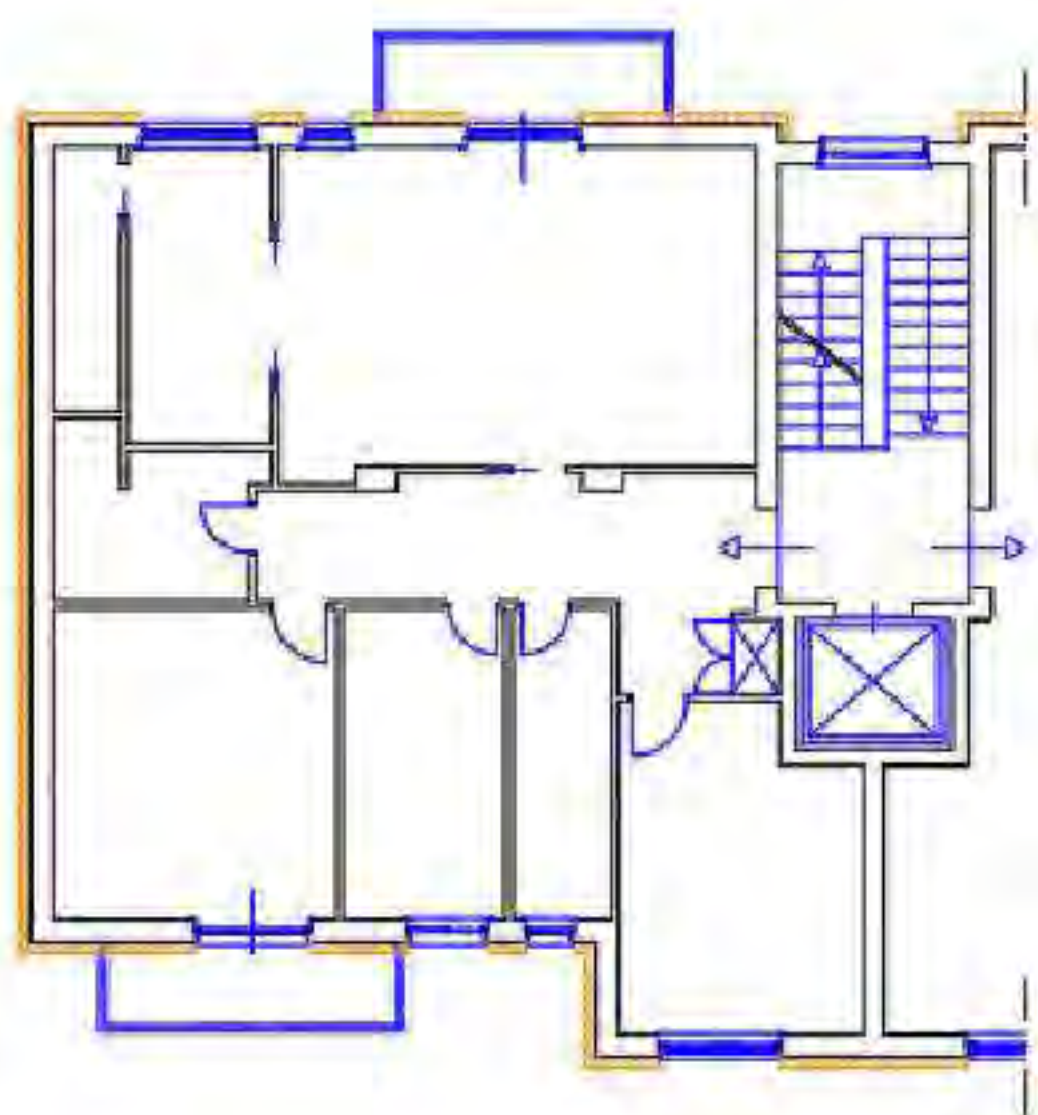
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato reale dei luoghi è CONFORME al progetto allegato all'ultima autorizzazione Pratica CILAS prot. 16629 del 28/04/2022.

Quanto rilevato in fase di sopralluogo

Quanto rappresentato negli elaborati a corredo della CILAS prot. 16629 del 28/04/2022



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero complesso edilizio cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, è stato realizzato in conformità a:

- Concessione Edilizia n° 2/2006 del 17/01/2006 (P.E. 182/2002), Trascritta ad Agrigento il 11/02/2006 ai nn. 4295/2838. Oggetto dei lavori: Lavori di costruzione di n° 19 alloggi sociali ai sensi dell'art. 1 della L.R. 79/75 e successive modifiche ed integrazioni, all'interno del P.E.E.P. lotto "L22";
- Concessione Edilizia n° 2/2007 del 23/01/2007 (P.E. n° 239/2006) - 1° Variante alla C.E. n° 2/2006 - Oggetto dei lavori: leggera traslazione delle due villette, modifiche distributive interne e di prospetto;
- Concessione Edilizia n° 39/2007 del 10/08/2007 (P.E. 93/2007) - 2° Variante alla C.E. n° 2/2006 -, Trascritta ad Agrigento il 05/09/2007 ai nn. 24023/15926. Oggetto dei lavori: lavori di chiusura porticato corpi 1 e 2 da destinare a box auto vincolati a parcheggio, modifiche distributive interne degli alloggi sociali;
- Concessione Edilizia n° 19/2008 del 14/03/2008 (P.E. n° 5/2008). Oggetto dei lavori: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, a scomputo degli O.U. dovuti pari a € 51.070,73, come da polizza fidejussoria stipulata con il Comune di Canicattì;
- Concessione Edilizia n° 53/2008 del 29/08/2008 (P.E. 78/2008) - 3° variante alla C.E. n° 2/2006 - Oggetto dei lavori: modifiche distributive interne e di prospetto, modifiche nella sistemazione esterna e nella ubicazione

delle rampe di accesso portatori di handicap - villette 1 e 2 lotto "L22;

- CILAS prot. 16629 del 28/04/2022;

- Certificato di Abitabilità/Agibilità n° 35/2009;

- Concessione Edilizia n° 02/2011 del 26/01/2011 (P.E. 202/2003) Oggetto dei lavori: Realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti la costruzione di n° 16 alloggi sociali;

Considerato che serve allegare, copia dell'ultima Concessione Edilizia e/o ultimi titoli autorizzativi che hanno interessato i cespiti di cui alla presente procedura, allego:

1) copia della Concessione Edilizia n° 39/2007 del 10/08/2007 (P.E. 93/2007) con i relativi allegati, poichè rappresenta l'ultimo titolo autorizzativo che in interessa i cespiti oggetto della presente;

2) copia della pratica CILAS prot. 16629 del 28/04/2022 con i relativi allegati;

3) Certificato di Abitabilità/Agibilità n° 35/2009 con i relativi allegati;

Il Comune di Canicattì, a seguito di esplicita richiesta da parte del sottoscritto, con nota prot. 51450 del 23/12/2024 ha attestato: <<Che, da un controllo dei nostri registri in archivio, la Cooperativa Edilizia "Panorama", P.iva n. 00750250847, non risulta debitrice degli oneri concessori relativamente alla costruzione degli alloggi sociali realizzati in C.da Cannarozzo, all'interno del PEEP lotto n. 22>>.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate consistono nella presenza, all'interno del Box-Auto, di un soppalco praticabile. Il soppalco con struttura portante in legno lamellare è accessibile per mezzo di una piccola scala a chiocciola in ferro. La sua superficie utile è di mq 14,94 ed occupa circa il 67,45 % della superficie dello stesso Box-Auto, inoltre il soppalco è alto da terra ml 1.76 e l'altezza utile del soppalco è di ml 1.75.

Il soppalco non può essere regolarizzato e/o sanato perchè è in contrasto con l'art. 50 del regolamento edilizio attualmente vigente, che recita quanto segue: <<Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi a condizione che il locale da soppalcare abbia un volume di almeno 80 mc. e che il soppalco non copra più del 40% del locale con altezze minime utili dal pavimento al soffitto del soppalco nonché dal pavimento del soppalco al soffitto non inferiori a m. 2,00>>.

Per queste motivazioni il soppalco deve essere demolito. Le spese per la demolizione ammontano a € 2.732,38 comprensivo degli oneri della sicurezza, degli oneri di accesso in discarica (vedi computo metrico estimativo allegato) e dell'iva nella misura del 22%.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui singoli beni e neanche spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

Durante la fase di sopralluogo gli esecutati, hanno comunicato che non esiste un amministratore di condominio e che la gestione dello stesso è affidato ai singoli condomini con assegnazione a turno.

Non esistono Tabelle Millesimali.

L'ammontare delle spese fisse e/o di gestione annue, per l'immobile oggetto di causa è circa € 350,00 / € 400,00.

Considerato che non esiste un amministratore di condominio, le informazioni sopra riportate sono state dichiarate dagli esecutati durante la visita di sopralluogo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui singoli beni e neanche spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

Durante la fase di sopralluogo gli esecutati, hanno comunicato che non esiste un amministratore di condominio e che la gestione dello stesso è affidato ai singoli condomini con assegnazione a turno.

Non esistono Tabelle Millesimali.

Considerato che non esiste un amministratore di condominio, le informazioni sopra riportate sono state dichiarate dagli esecutati durante la visita di sopralluogo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1
L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Canicattì "C.da Cannarozzo" sul versante Sud-Ovest del centro abitato e ricade in zona "C3.2 - Area interessata da PEEP" del PRG vigente, Lotto "L22". L'immobile oggetto di perizia insiste in un fabbricato denominato "Scala A" facente parte della Società Cooperativa denominata "PANORAMA SOCIETA' COOPERATIVA", con la quale sono stati costruiti 19 alloggi sociali da assegnare ai soci della stessa cooperativa, così suddivisi: - una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "A" di n° 8 alloggi; - una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "B" di n° 7 alloggi; - una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "A" di n° 2 alloggi; - una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "B" di n° 2 alloggi; La Cooperativa edilizia, per l'attuazione dei suoi scopi sociali, ha avuto assegnata un'area di mq 3.507, individuata come lotto "L22" di mq 3.281 del Comune di Canicattì, c.da Cannarozzo. Ai sensi della Legge n. 865/1971, detta area era soggetta ad esproprio e la sua utilizzazione da parte della Cooperativa presupponeva la stipula di un'apposita convenzione, con la quale il Comune di Canicattì, con effetti giuridici decorrenti dalla data in cui ne avesse conseguito la proprietà, assegnava in proprietà superficiaria alla Cooperativa Panorama l'area sopra descritta. A seguito di giusti atti di vendita a firma del Notaio [REDACTED] del 25/11/2005 (rep. 16.039, registrato a Canicattì il 20/12/2005 al n. 2203, trascritto ad Agrigento il 21/12/2005 ai nn. 33306/21754) e del 20/12/2005 (rep. 16.392, registrato a Canicattì il 22/12/2005 al n. 2213, trascritta ad Agrigento il 23/12/2005 ai nn. 33754/22105), la Cooperativa Edilizia Panorama acquistava il diritto di piena proprietà di tutte le particelle del lotto "L22". Il Comune di Canicattì, con deliberazione n. 34 del 25/05/2006, ha deliberato di concedere il diritto di proprietà del lotto "L22" del PEEP di C.da Cannarozzo. La palazzina denominata scala "A" è costituita da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da quattro piani dove trovano sistemazione due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate. Il fabbricato nel 2022 è stato interessato da lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%". I lavori hanno avuto come oggetto: la messa in opera del cappotto esterno in tutte le unità immobiliari con presenza di impianto di riscaldamento e lavori trainati che nell'unità immobiliare oggetto della presente procedura hanno riguardato: la sostituzione degli infissi con nuovi infissi in alluminio a taglio termico comprensivi di nuove tapparelle, la sostituzione della caldaia esistente con una di nuova generazione del tipo a condensazione, le valvole termostatiche da applicare ai termosifoni interni e l'installazione in copertura dei pannelli solari termici con accumulo da 300 litri, per la produzione di acqua calda sanitaria. L'appartamento oggetto della presente, è posto a piano 1° ed è destinato a civile abitazione con diversi ambienti ben suddivisi tra la zona giorno, la zona notte e i servizi igienici. La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero cementizi. Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con strato di finitura superficiale tipo "gesso scagliola", tranne le pareti della zona cottura e dei servizi igienici che sono piastrellate. la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres e le porte interne sono in legno, alcune ad anta ed altre a scomparsa con telaio a scrigno nella muratura. L'appartamento ha una superficie convenzionale di mq 125,63 e si presenta in ottimo stato di conservazione con rifiniture interne medio-alte. L'accesso nell'appartamento è consentito tramite un androne condominiale che prospetta in un'area privata, delimitata da muro e recinzione metallica. Dall'ingresso principale, per accedere nel bene oggetto di pignoramento si può utilizzare sia una scala interna condominiale sia un ascensore. L'unità immobiliare non ha barriere architettoniche in quanto l'accesso è assicurato dalla presenza dell'ascensore che collega il piano terra con i vari piani del fabbricato. Pertinenze: area in locale sottotetto dove è posizionata una vasca pilota per ogni unità immobiliare, l'area esterna, il vano scala, il locale tecnico e tutti gli spazi condominiali così come disciplinato dagli articoli del c.c.. La zona dove insistono i beni oggetto del pignoramento, si può considerare periferica con traffico inesistente e presenza di parcheggi solo all'interno dell'area condominiale ad uso esclusivo dei condomini. La zona è di recente formazione urbanistica, priva di interesse storico e ambientale ed è caratterizzata da immobili destinati in maggior parte a civile

abitazione e a box auto nei piani terra con assenza di servizi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della linea pubblica per la fornitura di acqua potabile. I principali servizi, quali negozi al dettaglio, farmacie, scuole elementari e di I° grado, si trovano in una zona limitrofa e distano circa 1.000 metri a piedi. I principali collegamenti pubblici presenti nel comune di Canicattì sono: la stazione ferroviaria e la stazione degli autobus. La stazione ferroviaria dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.600 metri a piedi e la stazione degli autobus dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.000 metri a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 797, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 91.282,76

Il sottoscritto per determinare il valore di mercato del bene oggetto di causa, ha utilizzato il metodo del confronto di mercato.

Per eseguire una stima sintetica con il procedimento per confronto diretto è necessario che si verifichino le seguenti condizioni o presupposti:

a) che esistano nello stesso quartiere o nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in quartieri ad esso assimilabili, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima;

b) che in questi fabbricati simili si conoscano i recenti e i normali valori di compravendita;

c) che esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto;

Soddisfatte queste tre esigenze il più probabile valore di mercato dell'immobile (V) oggetto di stima è dato da:

$$V = V_m \times S,$$

dove:

V_m = valore medio di mercato per unità di superficie commerciale;

S = Superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Il Valore medio di mercato per unità di superficie commerciale è stato determinato dalla media aritmetica del valore medio tratto dalle quotazioni immobiliari (OMI Anno 2024 - semestre 1 - codice zona D3) e dal Valore medio delle quotazioni tratto da "borsino immobiliare.it". Il valore medio così determinato è stato poi moltiplicato per un coefficiente K, che è la sommatoria dei coefficienti di apprezzamento e di deprezzamento allo scopo di meglio quantificare, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il più probabile valore reale del cespite oggetto di stima per unità di superficie commerciale.

1) Valore medio delle quotazioni immobiliari OMI Anno 2024 - semestre 1 - codice zona D3.

Per le abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore di mercato minimo €/mq 560,00, e max €/mq 830,00.

Valore di mercato medio (€/mq 560,00 + €/mq 830,00) / 2 = €/mq 695,00;

Provincia: AGRIGENTO
 Comune: CANICATTI
 Fascia/zone: P/interica/GIUDICE LIVATINO-SIOBERTI-TOMMASO-BERCHET-PIRANDELLO-MONTALTO-RAMPOLATO NORD-GIUDICE-SALTA-FAMFANO-BERTIN-IOTTI
 Codice di zona: 03
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	830	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	530	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	340	480	L	1,4	2,1	L

2) Valore medio delle quotazioni tratto da "borsino immobiliare.it"

Abitazioni in stabili di fascia media (abitazione di tipo civile) Valore di mercato minimo €/mq 579,00, e max €/mq 798,00- Valore di mercato medio (€/mq 579,00 + €/mq 798,00) / 2 = €/mq 688,50;

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 579	Euro 688	Euro 798

Vm Valore medio al mq = (Vm1 + Vm2) / 2 = (€/mq 695,00 + €/mq 688,50) / 2 = €/mq 691,75 in c.t. €/mq 692,00

Al valore medio per mq di superficie così determinato, il sottoscritto ha applicato i coefficienti di apprezzamento e di deprezzamento (Tratti da Guida Immobiliare 2021 – borsino immobiliare.it - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	Con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% * -20% senza giardino	-10% * -20% senza giardino
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%



ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Coefficiente di ubicazione

Area normale	Area periferica	Area ricercata	Area degradata	Area in vicinanza a case economiche e popolari
0%	-5%	10%	-20%	-15%
	X			

Coefficiente lavori di efficientamento energetico

NO	SI
0%	+10%
	X

Coefficiente di occupazione: abitazione libere 100%;
 Coefficiente di piano: piano 1° con ascensore -10%;
 Coefficiente di conservazione: buono stato 0%;
 Coefficiente di luminosità: molto luminoso +10%;
 Coefficiente di esposizione e vista: mista 0%;
 Coefficiente di epoca costruzione immobile e stato di conservazione: 1-20 anni in ottimo stato 0%;
 Coefficiente di riscaldamento: autonomo +5%;
 Coefficiente di ubicazione: area periferica -10%;
 Coefficiente di prestazione energetica: immobile interessato da lavori di super bonus 110% +10%

$$K_{abitazione} = (100\% - 10\% + 0\% + 10\% + 0\% + 0\% + 5\% - 10\% + 10\%) = 105\%$$

VALORE MEDIO AL MQ DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

$$V = (V_m \times K)$$

Valore medio con coefficienti di apprezzamento e deprezzamento

$$(\text{€/mq } 692,00 \times 105\%) = \text{€/mq } 726,60$$

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T**
 L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Canicattì "C.da Cannarozzo" sul versante Sud-Ovest del centro abitato e ricade in zona "C3.2 - Area interessata da PEEP" del PRG vigente, Lotto "L22". L'immobile oggetto di perizia insiste in un fabbricato denominato "Scala A" facente parte della Società Cooperativa denominata "PANORAMA SOCIETA' COOPERATIVA", con la quale sono stati costruiti 19 alloggi sociali da assegnare ai soci della stessa cooperativa, così suddivisi: - una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "A" di n° 8 alloggi; - una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "B" di n° 7 alloggi; - una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "A" di n° 2 alloggi; - una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "B" di n° 2 alloggi; La Cooperativa edilizia, per l'attuazione dei suoi scopi sociali, ha avuto assegnata un'area di mq 3.507, individuata come lotto "L22" di mq 3.281 del Comune di Canicattì, c.da Cannarozzo. Ai sensi della Legge n. 865/1971, detta area era soggetta ad esproprio e la sua utilizzazione da parte della Cooperativa presupponeva la stipula di un'apposita convenzione, con la quale il Comune di Canicattì, con effetti giuridici decorrenti dalla data in cui ne avesse conseguito la proprietà, assegnava in proprietà superficaria alla Cooperativa Panorama l'area sopra descritta. A seguito di giusti atti di vendita a firma del Notaio [REDACTED] del 25/11/2005 (rep. 16.039, registrato a Canicattì il 20/12/2005 al n. 2203, trascritto ad Agrigento il 21/12/2005 ai nn. 33306/21754) e del 20/12/2005 (rep. 16.392, registrato a Canicattì il 22/12/2005 al n. 2213, trascritta ad Agrigento il 23/12/2005 ai nn. 33754/22105), la Cooperativa Edilizia Panorama acquistava il diritto di piena proprietà di tutte le particelle del lotto "L22". Il Comune di Canicattì, con deliberazione n. 34 del 25/05/2006, ha deliberato di concedere il diritto di proprietà del lotto "L22" del PEEP di C.da Cannarozzo. La palazzina denominata scala "A" è costituita da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da quattro piani dove trovano sistemazione due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate. Il fabbricato nel 2022 è stato interessato da lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%", con esclusione dei Box-Auto perchè locali non riscaldati. Il Bene oggetto della presente, è posto a piano T ed è destinato a Box Auto. Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con strato di finitura superficiale tipo "gesso scagliola". La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres e la porta d'ingresso è del tipo a

saracinesca metallica con azionamento automatico. All'interno del Box Auto è presente un soppalco con struttura portante in legno lamellare e soprastante tavolato. Chiude il soppalco un tramezzo. L'accesso al soppalco è consentito grazie ad una scala a chiocciola in ferro. La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero cementizi. Il box auto ha una superficie convenzionale di mq 25,66 e si presenta in buono stato di conservazione. L'accesso al Box Auto è consentito tramite una corte condominiale (area privata), delimitata da muro e recinzione metallica. L'unità immobiliare non ha barriere architettoniche in quanto l'accesso è al piano terra a quota di sede stradale esterna. La zona dove insiste il bene oggetto del pignoramento, si può considerare periferica con traffico inesistente e presenza di parcheggi solo all'interno dell'area condominiale ad uso esclusivo dei condomini. La zona è di recente formazione urbanistica, priva di interesse storico e ambientale ed è caratterizzata da immobili destinati in maggior parte a civile abitazione e a box auto nei piani terra con assenza di servizi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della linea pubblica per la fornitura di acqua potabile. I principali servizi, quali negozi al dettaglio, farmacie, scuole elementari e di I° grado, si trovano in una zona limitrofa e distano circa 1.000 metri a piedi. I principali collegamenti pubblici presenti nel comune di Canicattì sono: la stazione ferroviaria e la stazione degli autobus. La stazione ferroviaria dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.600 metri a piedi e la stazione degli autobus dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.000 metri a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 797, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.981,74

Il sottoscritto per determinare il valore di mercato del bene oggetto di causa, ha utilizzato il metodo del confronto di mercato.

Per eseguire una stima sintetica con il procedimento per confronto diretto è necessario che si verifichino le seguenti condizioni o presupposti:

a) che esistano nello stesso quartiere o nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in quartieri ad esso assimilabili, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima;

b) che in questi fabbricati simili si conoscano i recenti e i normali valori di compravendita;

c) che esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto;

Soddisfatte queste tre esigenze il più probabile valore di mercato dell'immobile (V) oggetto di stima è dato da:

$$V = V_m \times S,$$

dove:

V_m = valore medio di mercato per unità di superficie commerciale;

S = Superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Il Valore medio di mercato per unità di superficie commerciale è stato determinato dalla media aritmetica del valore medio tratto dalle quotazioni immobiliari (OMI Anno 2024 - semestre 1 - codice zona D3) e dal Valore medio delle quotazioni tratto da "borsino immobiliare.it".

1) Valore medio delle quotazioni immobiliari OMI Anno 2024 - semestre 1 - codice zona D3.

Per Box - Auto, stato conservativo normale, Valore di mercato minimo €/mq 340,00, e max €/mq 480,00.

Valore di mercato medio (€/mq 340,00 + €/mq 480,00) / 2 = €/mq 410,00;

2) Valore medio delle quotazioni tratto da "borsino immobiliare.it"

Abitazioni in stabili di fascia media (abitazione di tipo civile) Valore di mercato minimo €/mq 579,00, e max €/mq 798,00- Valore di mercato medio (€/mq 276,00 + €/mq 461,00) / 2 = €/mq 368,50;

$$Vm \text{ Valore medio al mq} = (Vm1 + Vm2) / 2 = (\text{€/mq } 410,00 + \text{€/mq } 368,50) / 2 =$$

$$\text{€/mq } 389,25 \text{ in c.t. } \text{€/mq } 389,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1	125,63 mq	726,60 €/mq	€ 91.282,76	100,00%	€ 91.282,76
Bene N° 2 - Garage Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T	25,66 mq	389,00 €/mq	€ 9.981,74	100,00%	€ 9.981,74
Valore di stima:					€ 101.264,50

Valore di stima: € 101.264,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica per la demolizione del soppalco presente nel Bene 2 + iva 22%	2732,38	€
Spese per l'aggiornamento della planimetria catastale del Bene 2, comprensivo di oneri tecnici	700,00	€

Valore finale di stima: € 87.705,67

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserve o particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Canicattì, li 14/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lalicata Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - Decreto di nomina
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - Comunicazione al Custode Giudiziario dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - Controllo documentazione Ipo catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - Richiesta Certificati degli esegutari
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5.1 - Certificato storico di residenza degli esegutari
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5.2 - Certificato anagrafico di Stato Civile degli esegutari
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5.3 - Certificato di Stato di famiglia degli esegutari
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - Richiesta accesso agli atti
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6.1 - Concessione Edilizia originaria e successive varianti e C.E.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6.2 - Concessione Edilizia n. 39/07 e relativi allegati
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6.3 - Pratica CILAS lavori di efficientamento energetico "Super bonus 110%" e relativi allegati
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6.4 - Certificato di Agibilità / Abitabilità n. 53/2008 e relativi allegati
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - Attestazione del Comune di Canicattì che la Cooperativa NON è debitrice degli oneri concessori
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8.1 - Dichiarazione di Conformità impianto elettrico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8.2 - Dichiarazione di Conformità impianto idrico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8.3 - Dichiarazione di Conformità impianto riscaldamento

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10.1 - Rilievo del BENE 1 (Appartamento)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10.2 - Tavola di confronto BENE 1 (appartamento) tra quanto rilevato e quanto riportato nei titoli autorizzativi e planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11.1 - Rilievo del BENE 2 (box-auto)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11.2 - Tavola di confronto BENE 2 (box-auto) tra quanto rilevato e quanto riportato nei titoli autorizzativi e planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - Computo metrico estimativo (demolizione soppalco all'interno del BENE 2)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13.1 - Estratto foglio di mappa
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13.2 - Stralcio planimetrico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13.3 - Stralcio Google Maps con coordinate geografiche
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13.4 - Stralcio PRG Vigente
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 14 - Atto di assegnazione Immobili
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 15.1 - Elaborato Planimetrico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 15.2 - Planimetria catastale BENE 1 (appartamento)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 15.3 - Planimetria catastale BENE 2 (box-auto)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 15.4 - Visura catastale storica BENE 1 (appartamento)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 15.5 - Visura catastale storica BENE 2 (box-auto)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 16 - Visura ipotecaria
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 17 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato 18.1 - Documentazione fotografica BENE 1 (appartamento)
- ✓ Altri allegati - Allegato 18.2 - Documentazione fotografica BENE 2 (box-auto)
- ✓ Altri allegati - Allegato 18.3 - Documentazione fotografica Virtual Tour
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 19.1 - Trasmissione della bozza della perizia completa degli allegati al Custode Giudiziario
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 19.2 - Risposta del Custode Giudiziario in merito alla bozza dell'elaborato peritale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 20.1 - Documentazione comprovante la trasmissione della perizia completa degli allegati agli esecutati
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 20.2 - Documentazione comprovante la trasmissione della perizia completa degli allegati alle parti
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - Richiesta accesso agli atti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1.
L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Canicattì "C.da Cannarozzo" sul versante Sud-Ovest del centro abitato e ricade in zona "C3.2" - Lotto "L22". L'immobile oggetto di perizia insiste in un fabbricato denominato "Scala A" facente parte della Società Cooperativa denominata "PANORAMA SOCIETA' COOPERATIVA", con la quale sono stati costruiti 19 alloggi sociali da assegnare ai soci della stessa cooperativa; La Cooperativa edilizia, per l'attuazione dei suoi scopi sociali, ha avuto assegnata un'area di mq 3.507, individuata come lotto "L22" di mq 3.281 del Comune di Canicattì. Il Comune di Canicattì, con deliberazione n. 34 del 25/05/2006, ha deliberato di concedere il diritto di proprietà del lotto "L22" del PEEP di C.da Cannarozzo. La palazzina denominata scala "A" è costituita da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da quattro piani dove trovano sistemazione due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate. Il fabbricato nel 2022 è stato interessato da lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%". L'appartamento oggetto della presente, è posto a piano 1° ed è destinato a civile abitazione con diversi ambienti ben suddivisi tra la zona giorno, la zona notte e i servizi igienici. L'appartamento ha una superficie convenzionale di mq 125,63 e si presenta in ottimo stato di conservazione con rifiniture interne medio-alte.

L'unità immobiliare non ha barriere architettoniche in quanto l'accesso è assicurato dalla presenza dell'ascensore che collega il piano terra con i vari piani del fabbricato.

Pertinenze: area in locale sottotetto dove è posizionata una vasca pilota per ogni unità immobiliare, l'area esterna, il vano scala, il locale tecnico e tutti gli spazi condominiali così come disciplinato dagli articoli del c.c..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 797, Sub. 18, Zc. 1, rendita cat. € 402,84 Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Canicattì CDU n. 2/2025, il fabbricato dove insiste il bene oggetto di causa è in zona "C.3.2" del PRG vigente, aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare.

Regolarità edilizia: Lo stato reale dei luoghi è CONFORME al progetto allegato all'ultima autorizzazione Pratica CILAS prot. 16629 del 28/04/2022.

Regolarità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di quanto segue: <<ubicazione leggermente spostata del vano porta in corrispondenza del vano pranzo-soggiorno rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale>>. Per la sistemazione della lieve difformità riscontrata, serve presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T
L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Canicattì "C.da Cannarozzo" sul versante Sud-Ovest del centro abitato e ricade in zona "C3.2" - Lotto "L22". L'immobile oggetto di perizia insiste in un fabbricato denominato "Scala A" facente parte della Società Cooperativa denominata "PANORAMA SOCIETA' COOPERATIVA", con la quale sono stati costruiti 19 alloggi sociali da assegnare ai soci della stessa cooperativa; La Cooperativa edilizia, per l'attuazione dei suoi scopi sociali, ha avuto assegnata un'area di mq 3.507, individuata come lotto "L22" di mq 3.281 del Comune di Canicattì. Il Comune di Canicattì, con deliberazione n. 34 del 25/05/2006, ha deliberato di concedere il diritto di proprietà del lotto "L22" del PEEP di C.da Cannarozzo. La palazzina denominata scala "A" è costituita da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da quattro piani dove trovano sistemazione due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate. Il fabbricato nel 2022 è

stato interessato da lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%", con esclusione dei Box-Auto perchè locali non riscaldati. Il Bene oggetto della presente, è posto a piano T ed è destinato a Box Auto.

Il box auto ha una superficie convenzionale di mq 25,66 e si presenta in buono stato di conservazione. L'accesso al Box Auto è consentito tramite una corte condominiale (area privata), delimitata da muro e recinzione metallica.

L'unità immobiliare non ha barriere architettoniche in quanto l'accesso è al piano terra a quota di sede stradale esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 797, Sub. 16, Zc. 1, rendita cat. € 119,30, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Canicattì CDU n. 2/2025., il fabbricato dove insiste il bene oggetto di causa è in zona "C.3.2" del PRG vigente, aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare.

Regolarità edilizia: NON ESISTE corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate consistono nella presenza, all'interno del Box-Auto, di un soppalco praticabile con struttura portante in legno lamellare. Il soppalco non può essere regolarizzato e/o sanato perchè è in contrasto con l'art. 50 del regolamento edilizio attualmente vigente. Per queste motivazioni il soppalco deve essere demolito.

Regolarità catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Presenza di soppalco all'interno del Box Auto. Si specifica che il soppalco non può essere regolarizzato e/o sanato e per tanto deve essere demolito. Dopo la demolizione del soppalco l'unità immobiliare sarà perfettamente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Prezzo base d'asta: € 87.705,67

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.705,67

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 797, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2, rendita catastale € 402,84	Superficie	125,63 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, così come anche l'intero fabbricato, il vano scala e le parti comuni che si presentano in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Canicattì "C.da Cannarozzo" sul versante Sud-Ovest del centro abitato e ricade in zona "C3.2 - Area interessata da PEEP" del PRG vigente, Lotto "L22". L'immobile oggetto di perizia insiste in un fabbricato denominato "Scala A" facente parte della Società Cooperativa denominata "PANORAMA SOCIETA' COOPERATIVA", con la quale sono stati costruiti 19 alloggi sociali da assegnare ai soci della stessa cooperativa, così suddivisi: - una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "A" di n° 8 alloggi; - una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "B" di n° 7 alloggi; - una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "A" di n° 2 alloggi; - una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "B" di n° 2 alloggi; La Cooperativa edilizia, per l'attuazione dei suoi scopi sociali, ha avuto assegnata un'area di mq 3.507, individuata come lotto "L22" di mq 3.281 del Comune di Canicattì, c.da Cannarozzo. Ai sensi della Legge n. 865/1971, detta area era soggetta ad esproprio e la sua utilizzazione da parte della Cooperativa presupponeva la stipula di un'apposita convenzione, con la quale il Comune di Canicattì, con effetti giuridici decorrenti dalla data in cui ne avesse conseguito la proprietà, assegnava in proprietà superficaria alla Cooperativa Panorama l'area sopra descritta. A seguito di giusti atti di vendita a firma del Notaio [REDACTED] del 25/11/2005 (rep. 16.039, registrato a Canicattì il 20/12/2005 al n. 2203, trascritto ad Agrigento il 21/12/2005 ai nn. 33306/21754) e del 20/12/2005 (rep. 16.392, registrato a Canicattì il 22/12/2005 al n. 2213, trascritta ad Agrigento il 23/12/2005 ai nn. 33754/22105), la Cooperativa Edilizia Panorama acquistava il diritto di piena proprietà di tutte le particelle del lotto "L22". Il Comune di Canicattì, con deliberazione n. 34 del 25/05/2006, ha deliberato di concedere il diritto di proprietà del lotto "L22" del PEEP di C.da Cannarozzo. La palazzina denominata scala "A" è costituita da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da quattro piani dove trovano sistemazione due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate. Il fabbricato nel 2022 è stato interessato da lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%". I lavori hanno avuto come oggetto: la messa in opera del cappotto esterno in tutte le unità immobiliari con presenza di impianto di riscaldamento e lavori trainati che nell'unità immobiliare oggetto della presente procedura hanno riguardato: la sostituzione degli infissi con nuovi infissi in alluminio a taglio termico comprensivi di nuove tapparelle, la sostituzione della caldaia esistente con una di nuova generazione del tipo a condensazione, le valvole termostatiche da applicare ai termosifoni interni e l'installazione in copertura dei pannelli solari termici con accumulo da 300 litri, per la produzione di acqua calda sanitaria. L'appartamento oggetto della presente, è posto a piano 1° ed è destinato a civile abitazione con diversi ambienti ben suddivisi tra la zona giorno, la zona notte e i servizi igienici. La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiato in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero cementizi. Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con strato di finitura superficiale tipo "gesso scagliola", tranne le pareti della zona cottura e dei servizi igienici che sono piastrellate. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres e le porte interne sono in legno, alcune ad anta ed altre a scomparsa con telaio a scrigno nella muratura. L'appartamento ha una superficie convenzionale di mq 125,63 e si presenta in ottimo stato di conservazione con rifiniture interne medio-alte. L'accesso nell'appartamento è consentito tramite un androne condominiale che prospetta in un'area privata, delimitata da muro e recinzione metallica. Dall'ingresso principale, per accedere nel bene oggetto di pignoramento si può utilizzare sia una scala interna condominiale sia un ascensore. L'unità immobiliare non ha barriere architettoniche in quanto l'accesso è assicurato dalla presenza dell'ascensore che collega il piano terra con i vari piani del fabbricato. Pertinenze: area in locale sottotetto dove è posizionata una vasca pilota per ogni unità immobiliare, l'area esterna, il vano scala, il locale tecnico e tutti gli spazi condominiali così come disciplinato dagli articoli del c.c.. La zona dove insistono i beni oggetto del pignoramento, si può considerare periferica con traffico inesistente e presenza di parcheggi solo all'interno dell'area condominiale ad uso esclusivo dei condomini. La zona è di recente formazione urbanistica, priva di interesse storico e ambientale ed è caratterizzata da immobili destinati in maggior parte a civile abitazione e a box auto nei piani terra con assenza di servizi.		

	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della linea pubblica per la fornitura di acqua potabile. I principali servizi, quali negozi al dettaglio, farmacie, scuole elementari e di 1° grado, si trovano in una zona limitrofa e distano circa 1.000 metri a piedi. I principali collegamenti pubblici presenti nel comune di Canicatti sono: la stazione ferroviaria e la stazione degli autobus. La stazione ferroviaria dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.600 metri a piedi e la stazione degli autobus dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.000 metri a piedi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori: - **** Omissis ****, - **** Omissis ****,

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Canicatti (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 797, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6, rendita catastale € 119,30	Superficie	25,66 mq
Stato conservativo:	Il Box Auto si presenta in buono stato di conservazione, così come anche l'intero fabbricato e le parti comuni che si presentano in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Canicatti "C.da Cannarozzo" sul versante Sud-Ovest del centro abitato e ricade in zona "C3.2 - Area interessata da PEEP" del PRG vigente, Lotto "L22". L'immobile oggetto di perizia insiste in un fabbricato denominato "Scala A" facente parte della Società Cooperativa denominata "PANORAMA SOCIETA' COOPERATIVA", con la quale sono stati costruiti 19 alloggi sociali da assegnare ai soci della stessa cooperativa, così suddivisi: - una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "A" di n° 8 alloggi; - una palazzina, convenzionalmente denominata, scala "B" di n° 7 alloggi; - una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "A" di n° 2 alloggi; - una villetta bifamiliare indipendente, convenzionalmente denominata villetta "B" di n° 2 alloggi; La Cooperativa edilizia, per l'attuazione dei suoi scopi sociali, ha avuto assegnata un'area di mq 3.507, individuata come lotto "L22" di mq 3.281 del Comune di Canicatti, c.da Cannarozzo. Ai sensi della Legge n. 865/1971, detta area era soggetta ad esproprio e la sua utilizzazione da parte della Cooperativa presupponeva la stipula di un'apposita convenzione, con la quale il Comune di Canicatti, con effetti giuridici decorrenti dalla data in cui ne avesse conseguito la proprietà, assegnava in proprietà superficaria alla Cooperativa Panorama l'area sopra descritta. A seguito di giusti atti di vendita a firma del Notaio [REDACTED] del 25/11/2005 (rep. 16.039, registrato a Canicatti il 20/12/2005 al n. 2203, trascritto ad Agrigento il 21/12/2005 ai nn. 33306/21754) e del 20/12/2005 (rep. 16.392, registrato a Canicatti il 22/12/2005 al n. 2213, trascritta ad Agrigento il 23/12/2005 ai nn. 33754/22105), la Cooperativa Edilizia Panorama acquistava il diritto di piena proprietà di tutte le particelle del lotto "L22". Il Comune di Canicatti, con deliberazione n. 34 del 25/05/2006, ha deliberato di concedere il diritto di proprietà del lotto "L22" del PEEP di C.da Cannarozzo. La palazzina denominata scala "A" è costituita da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da quattro piani dove trovano sistemazione due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate. Il fabbricato nel 2022 è stato interessato da lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%", con esclusione dei Box-Auto perché locali non riscaldati. Il Bene oggetto della presente, è posto a piano T ed è destinato a Box Auto. Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con strato di finitura superficiale tipo "gesso scagliola". La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres e la porta d'ingresso è del tipo a saracinesca metallica con azionamento automatico. All'interno del Box Auto è presente un soppalco con struttura portante in legno lamellare e soprastante tavolato. Chiude il soppalco un tramezzo. L'accesso al soppalco è consentito grazie ad una scala a chiocciola in ferro. La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero cementizi. Il box auto ha una superficie convenzionale di mq 25,66 e si presenta in buono stato di conservazione. L'accesso al Box Auto è consentito tramite una corte condominiale (area privata), delimitata da muro e recinzione metallica. L'unità immobiliare non ha barriere architettoniche in quanto l'accesso è al piano terra a quota di sede stradale esterna. La zona dove insiste il bene oggetto del pignoramento, si può considerare periferica con traffico inesistente e presenza di parcheggi solo all'interno dell'area condominiale ad uso esclusivo dei condomini. La zona è di recente formazione urbanistica, priva di interesse storico e ambientale ed è caratterizzata da immobili destinati in maggior parte a civile abitazione e a box auto nei piani terra con assenza di servizi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della linea pubblica per la fornitura di acqua potabile. I principali servizi, quali negozi al dettaglio, farmacie, scuole elementari e di 1° grado, si trovano in una zona limitrofa e distano circa 1.000 metri a		

	piedi. I principali collegamenti pubblici presenti nel comune di Canicattì sono: la stazione ferroviaria e la stazione degli autobus. La stazione ferroviaria dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.600 metri a piedi e la stazione degli autobus dista dalla via Avv. Giuseppe Alaimo circa 2.000 metri a piedi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori: - **** Omissis ****; - **** Omissis ****,



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTI (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, SCALA A, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia** derivante da Atto di Mutuo fondiario
Iscritto a Agrigento il 24/06/2006
Reg. gen. 16881 - Reg. part. 4109
Quota: quota esecutata
Importo: € 3.632.800,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.816.400,00
Note: La formalità è a favore di [REDACTED], domicilio eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Canicattì (AG) C.F. 00750250847, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei terreni (dove poi è stato costruito il fabbricato) annotati in catasto al F.67 part. 107, part. 169, part. 170, part. 178, part. 497, part. 618, part. 183, part. 634, part. 161, part. 171, part. 676, part. 678, part. 680, part. 682, part. 617, part. 684.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 12/09/2023
Reg. gen. 18045 - Reg. part. 15049
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento riguarda le unità immobiliari site in Canicattì via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, annotate al NCEU F 67 Part. 797 sub 16 e 18 Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare [REDACTED] E, PER ESSA, QUALE PROCURATRICE, [REDACTED] E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN SCIA C.A., VIA EMILIO RAVASIO N. 20, PRESSO LO STUDIO **** Omissis ****. L'ESECUZIONE VIENE INCOATA IN VIRTU' DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO DEL 23/06/2006, REP. N. 18804 E RACC. N. 3652, E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE FINALE E QUIETANZA DEL 20/10/2009, REP. N. 26248 E RACC. N. 7275, ENTRAMBI AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED], SPEDITI IN FORMA ESECUTIVA, EX ART. 476 C.P.C., IN DATA 16/02/2023, A GARANZIA DEL PAGAMENTO DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 99532,73 OLTRE INTERESSI MORATORI, AI TASSI E CONDIZIONI CONTRATTUALMENTE PATTUITI E, COMUNQUE, ENTRO IL LIMITE MASSIMO PREVISTO DALL'ART. 2 U.C. L. 7/3/96 N. 108 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, PER LA CATEGORIA DI CREDITO IN ESAME, E/O DEL TASSO DI SOSTITUZIONE EX ART. 1 L. 28/02/2001 N. 24, CURSURI DAL GIORNO 01/04/2023 AL SODDISFATTO, NONCHÉ LE SPESE DI NOTIFICA, RIMBORSO SPESE GENERALI, IVA E CAP, COME PER LEGGE, SUI COMPENSI PROFESSIONALI, E LE CONSEGUENTI E SUCCESSIVE SPESE. L'ESECUZIONE VIENE PROMOSSA SUI DESCRITTI IMMOBILI, CON QUANTO VI INSISTE E ATTUATA, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, DIRITTI REALI E QUANT'ALTRO VI SIA STATO TRASPORTATO E/O COMUNQUE RITENUTO IMMOBILE, CON TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO.

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota**

Iscritto a Agrigento il 08/09/2022

Reg. gen. 16301 - Reg. part. 1044

Formalità a carico della procedura

Note: a favore di [REDACTED], domicilio eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Canicattì (AG) C.F. [REDACTED] su: - Frazionamento € 191.200,00 (€ 95.600,00) - F. 67 Part. 797 sub 16 e 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA AVVOCATO GIUSEPPE ALAIMO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia derivante da Atto di Mutuo fondiario**

Iscritto a Agrigento il 24/06/2006

Reg. gen. 16881 - Reg. part. 4109

Quota: quota esecutata

Importo: € 3.632.800,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.816.400,00

Note: La formalità è a favore di [REDACTED] domicilio eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Canicattì (AG) [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei terreni (dove poi è stato costruito il fabbricato) annotati in catasto al F.67 part. 107, part. 169, part. 170, part. 178, part. 497, part. 618, part. 183, part. 634, part. 161, part. 171, part. 676, part. 678, part. 680, part. 682, part. 617, part. 684.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agrigento il 12/09/2023

Reg. gen. 18045 - Reg. part. 15049

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento riguarda le unità immobiliari site in Canicattì via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, annotate al NCEU F 67 Part. 797 sub 16 e 18. Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare [REDACTED] E, PER ESSA, QUALE PROCURATRICE [REDACTED] E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN SCIA C.A., VIA EMILIO RAVASIO N. 20, PRESSO LO STUDIO **** Omissis ****. L'ESECUZIONE VIENE INCOATA IN VIRTU' DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO DEL 23/06/2006, REP. N. 18804 E RACC. N. 3652, E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE FINALE E QUIETANZA DEL 20/10/2009, REP. N. 26248 E RACC. N. 7275, ENTRAMBI AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED], SPEDITI IN FORMA ESECUTIVA, EX ART. 476 C.P.C., IN DATA 16/02/2023, A GARANZIA DEL PAGAMENTO DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 99532,73 OLTRE INTERESSI MORATORI, AI TASSI E CONDIZIONI CONTRATTUALMENTE PATTUITI E, COMUNQUE, ENTRO IL LIMITE MASSIMO PREVISTO DALL'ART. 2 U.C. L. 7/3/96 N. 108 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, PER LA CATEGORIA DI CREDITO IN ESAME, E/O DEL TASSO DI SOSTITUZIONE EX ART. 1 L. 28/02/2001 N. 24, CURSURI DAL GIORNO 01/04/2023 AL SODDISFATTO, NONCHÉ LE SPESE DI NOTIFICA, RIMBORSO SPESE GENERALI, IVA E CAP, COME PER LEGGE, SUI COMPENSI PROFESSIONALI, E LE CONSEGUENTI E SUCCESSIVE SPESE. L'ESECUZIONE VIENE PROMOSSA SUI DESCRITTI IMMOBILI, CON QUANTO VI INSISTE E ATTIENE, CON OGNI

ACCESSIONE, PERTINENZA, DIRITTI REALI E QUANT'ALTRO VI SIA STATO TRASPORTATO E/O
COMUNQUE RITENUTO IMMOBILE, CON TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO.

Annotazioni a iscrizioni

- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota**

Iscritto a Agrigento il 08/09/2022

Reg. gen. 16301 - Reg. part. 1044

Formalità a carico della procedura

Note: a favore di [REDACTED] domicilio eletto in Siena Piazza

Salimbeni 3, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Canicattì (AG) C.F.

[REDACTED] su: - Frazionamento € 191.200,00 (€ 95.600,00) - F. 67 Part. 797 sub 16 e 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®