

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Intervenuti

N. Gen. Rep. **160/2018** R.G. Es

Giudice Dr.ssa **Domenica SPANO'**

**Appartamento per civile abitazione a piano primo e
magazzino a piano terra
in CANICATTI' via Cherubini n.10 e via Gazzara n.4**

Lotto N. 5

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Saverio MONCADO
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I - P.Iva 01953490842
con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36
cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu*

Immobile in Canicatti via Cherubini/via Gazzara**Lotto n.5****F. 71 part.15 sub 3 appartamento sito al piano primo Via Cherubini n.10
part. 15 sub 28 magazzino a piano terra Via Gazzara n. 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:****A)**

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento destinato a civile abitazione** posto al piano primo di un fabbricato sito in Canicatti con accesso dalla Via Cherubini n. 10 e di un **magazzino** a piano terra con accesso dalla via Gazzara n. 4 facente parte dello stesso fabbricato.

L'appartamento al piano primo confina a Nord-Ovest con altro fabbricato ditta diversa, a Nord-Est con vano scala ed appartamento stesso fabbricato proprietà xxxxxxxx, a Sud-Est con la via Cherubini ed a Sud-Ovest con la via Gazzara.

Il magazzino a piano terra confina a Nord-Ovest con altro fabbricato proprie [redacted] a Nord-Est con [redacted] via Gazzara.

Gli immobili sono identificati, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Canicatti:

A-1) - al foglio **n. 71 part. 15 sub 3**, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,5 vani, superf. catast. totale mq152 Rendita € 486,76 piano 1 via Cherubini n.5 con dati derivanti da costituzione in atti del 30/06/1987 (vedi visura catastale storica in ALL.1).

L'immobile risulta intestato dal 06/02/1981 [redacted] in proprietà per 1000/1000 a seguito di atto pubblico del 06/02/1981 – Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio n. 6116 – Registrazione n. 233 registrato in data 06/02/1981 – Divisione Voltura n. 26820.1/2000 pratica n. 79417 in atti dal 22/03/2001.

A-2) - al foglio **n. 71 part. 15 sub 28**, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 46 mq, superf. catast. mq52 Rendita € 249,45 via Gazzara n.2 piano terra con dati derivanti da variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AG0350178 in atti dal 17/11/2009 Magazzino-Attività artigianale (n.20871.1/2009) (vedi visura catastale storica in ALL.2).

L'immobile risulta intestato dal 17/11/2009 [redacted] in proprietà per 1000/1000 a seguito di variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AG0350178 in atti dal 17/11/2009 Magazzino-Attività artigianale (n.20871.1/2009).

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, A MENO DELLA INDICAZIONE DELLA VIA CHE DOVRA' RIPORTARE "VIA CHERUBINI N. 10 " INVECE DI LOCALITA' MARRONE ROVITELLI PER L'APPARTAMENTO A PRIMO PIANO (SUB 3) E VIA GAZZARA N. 4 INVECE DI VIA GAZZARA N. 2 PER IL MAGAZZINO A PIANO TERRA (SUB 28).

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI A MENO DELLA INDICAZIONE DEL NUMERO CIVICO CHE DOVRA' RIPORTARE "N.10" INVECE DI "N.5" PER L'APPARTAMENTO A PRIMO PIANO (SUB 3) E "N.4" INVECE DI "N.2" PER IL MAGAZZINO A PIANO TERRA (SUB 28).

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITI DI CUI:

-AL PUNTO A-1) CHE ESISTONO **DIFFORMITA' SOSTANZIALI INTERNE** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 3), COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

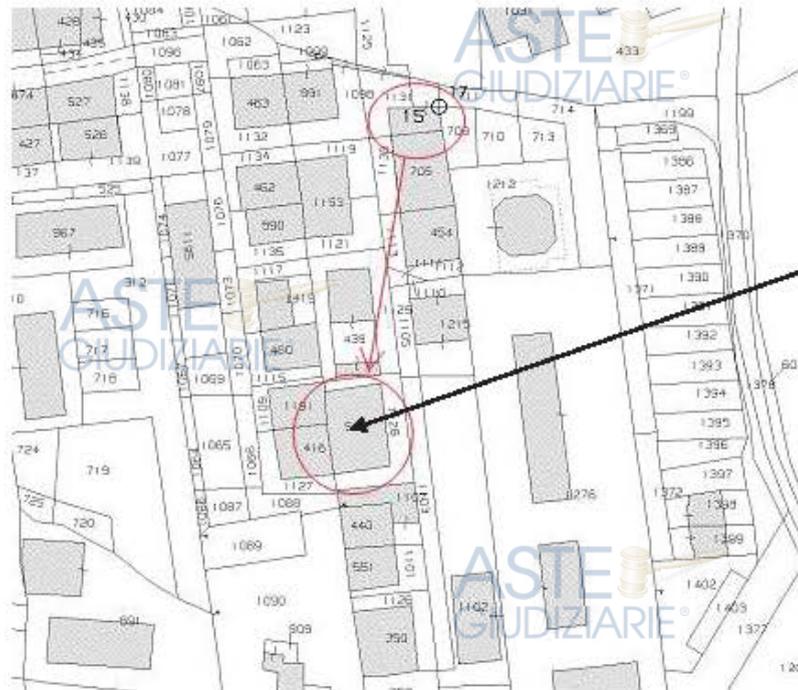
Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
Perito: Ing. Saverio MONCADO

-AL PUNTO A-2) **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 4) COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO N.3 IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-2)

SI RILEVA, INOLTRE, LA NON RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 5) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 6) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mappa catastale

Giudice Dr.ssa **Domenica SPANO'**
Perito: Ing. **Saverio MONCADO**

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Immobili di cui al punto A

A-1) L'appartamento in questione è posto al piano primo di un immobile a quattro elevazioni fuori terra e mansarda (v. foto nn.1) sito in zona semi-centrale della città di Canicattì.



Foto n.1

Dal portone sito nella via Luigi Cherubini n. 10 si accede al vano scala (v. foto n.2) a mezzo del quale si raggiunge, al piano primo, a destra salendo le scale, l'appartamento in oggetto destinato a civile abitazione (v. foto n.3)



Foto n.2



Foto n.3

Giudice Dr.ssa Domenica SPANO
Perito: Ing. Saverio MONCADO

E' costituito da un ampio ingresso (v.foto n.4), vano salone (v. foto n.5), tre vani letto (v. foto n.6-7-8), un vano soggiorno (v. foto n.9) con cucinino (v. foto n.10)

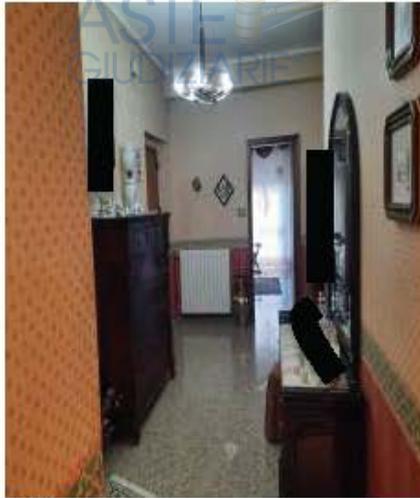


Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10

Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
Perito: Ing. Saverio MONCADO

due bagni (v. foto nn 11 e 12), ripostiglio e disimpegni.



Foto n. 11



Foto n.12

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo buono con pavimento in granito, soffitto con stucchi e disegni in pittura (v. foto n. 13 e 14) e pareti rivestite con carte da parati.



Foto n. 13



Foton.14

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e doppio vetro mentre quelli interni sono in legno di buona fattura.

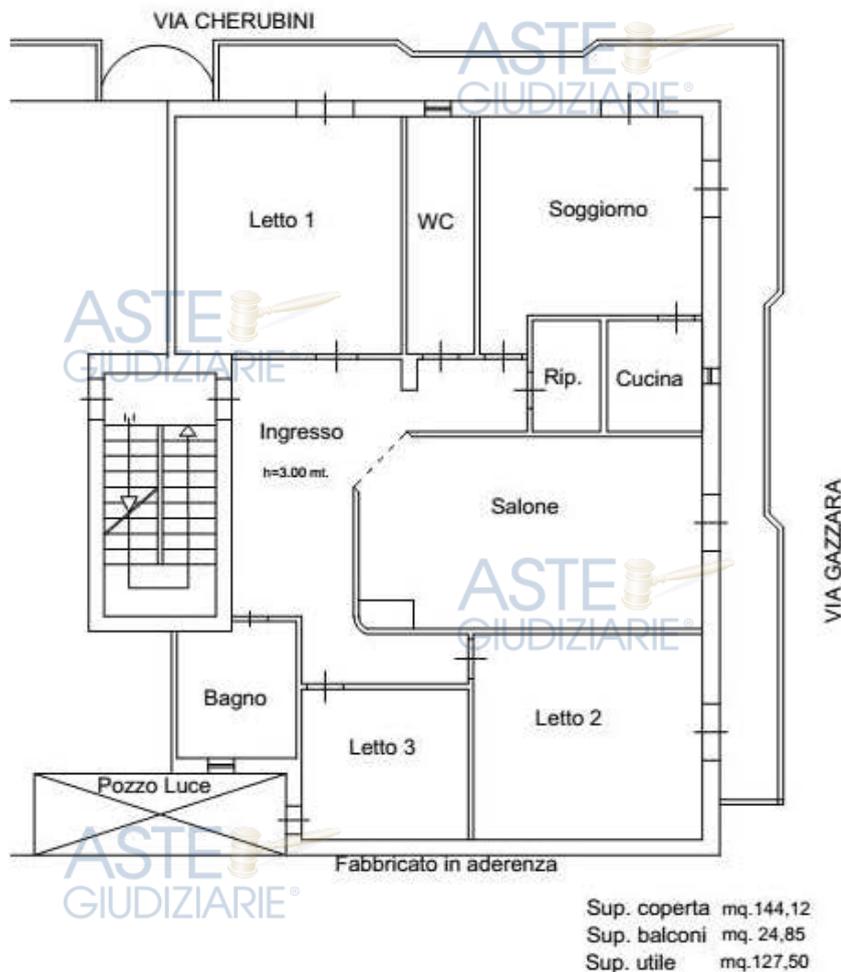
Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico di tipo ordinario con quadro generale posto nel vano di ingresso, un impianto idrico di tipo ordinario, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentato da caldaia a gas metano.

La superficie utile netta è pari a mq. 127,50, l'altezza netta è pari a ml 3.00 e la superficie dei balconi è di mq 24,85.

La superficie coperta lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 144,12**.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all 7 e sotto riportata in formato ridotto.

UNITA' IMMOBILIARE A PIANO PRIMO (SUB 3)



Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione censita al **sub 3**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia in data 08/03/2024, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica **F**. (v.All. 8)

Giudice Dr.ssa **Domenica SPANO'**
Perito: Ing. **Saverio MONCADO**

7 di 21

- **A-2)** Il magazzino, utilizzabile come pertinenza dell'appartamento di cui al punto A-1) e come box a servizio dello stesso censito in catasto al **sub n. 28** è ubicato al piano terra ed ha accesso da apertura sita sulla via Gazzara n.4 (v.foto n.15). E' costituito da un unico vano di forma rettangolare largo ml 4,50 e lungo ml 10,10 (v. foto nn 16-17) ed è, in atto adibito a box e magazzino/deposito. Nell'angolo N-E è presente un piccolo wc (v. foto n.18) mentre nella parete Sud-Est è presente una apertura che, attraverso un disimpegno comune, conduce direttamente all'androne condominiale. Nella parte terminale del locale è presente un piccolo soppalco alla quota di ml 1,80 dal pavimento accessibile a mezzo botola.



Foto n.16



Foto n.17



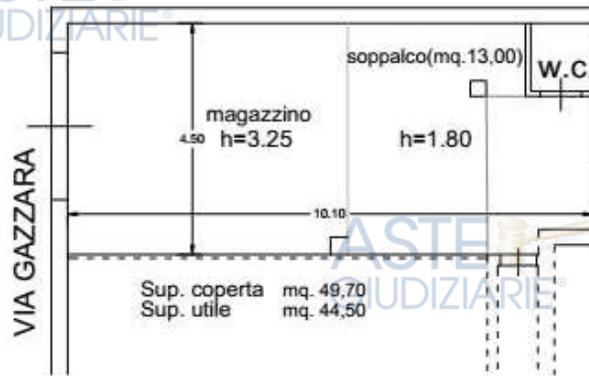
Foto n.18



Foto n.19

Il magazzino è dotato di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile netta è pari a mq 44,50 e l'altezza netta è pari a ml 3,25. La superficie coperta lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 49,70**. La superficie del soppalco è di **mq 13,00**. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 9.

UNITA' IMM. A P. TERRA (SUB 28)



**CARATTERISTICHE IMMOBILI
APPARTAMENTO SUB 3**

- Fondazioni:** tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
- Strutture verticali:** Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
- Solai:** Note: per quanto è stato possibile accertare
tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura:** tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto, condizioni sufficienti
- Scale:** tipologia: a due rampe materiale: c.a., ubicazione: interna al fabbricato, servoscala: assente, condizioni: medie.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:** tipologia: materiale: alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili in plastica --, tipologia vetro doppio
condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:** tipologia: anta singola materiale: legno buona fattura. Condizioni: sufficienti
- Pareti esterne:** materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:** materiale: marmo granito, condizioni: buone
- Pareti interne:** materiale: conci di tufo arenario, rivestimento: intonaco in gesso e carta da parati, condizioni: sufficienti.
- Impianti:**
- Citofonico:** tipologia: video citofono
- Elettrico:** tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: ---
- Fognatura:** Allacciato alla rete comunale
- Idrico:** Allacciato alla rete comunale. condizioni: sufficienti, conformità: ---
- Termico:** Riscaldamento con radiatori - alimentazione: caldaia a gas metano - condizioni: sufficienti
- Allarme:** ---
- Altri impianti:** ---
- Caratteristiche della zona:** Semicentrale, qualificata con edilizia varia.
- Servizi zona:** Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

Giudice Dr.ssa DOMENICA SPANO'
Perito: Ing. Saverio MONCADO

MAGAZZINO SUB 26

Fondazioni: tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
 Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare

Strutture Ponderali: materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
 Note: per quanto è stato possibile accertare

Solai: tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti
 Note: per quanto è stato possibile accertare

Copertura: tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto condizioni sufficienti

Scale: ---

Infissi esterni: tipologia: saracinesca materiale: ferro - condizioni: sufficienti

Infissi interni: porte a battente - materiale: legno - alluminio

Parati esterni: materiale: conci di tufo arenario, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti

Parati interni: materiale: marmo, condizioni: medie. -

Parati esterni: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso, condizioni: medie.

Impianti: idrico ed elettrico - Conformità: ---

Caratterizzazione Semicentrale, qualificata con diligenza varia.

Della cura:

Servizi sono: Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A-1) - al foglio n. 71 part. 15 sub 3, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,5 vani, superf. catast. totale mq.52 Rendita € 486,76 piano 1 via Cherubini n.5 con dati derivanti da costituzione in atti del 30/06/1987 (vedi visura catastale storica in ALL.1). L'ultimo aggiornamento è per variazione toponomastica del 13/08/2023 pratica n. AG0076160 in atti dal 31/08/2023.

L'immobile risulta intestato dal 06/02/1981 [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 a seguito di atto pubblico del 06/02/1981 - Pubblico Ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio n. 6116 - Registrazione n. 233 registrato in data 06/02/1981 - Divisione Volture n. 26820.1/2000 pratica n. 79417 in atti dal 22/03/2001.

In data antecedente, dal 30/06/1987 e fino all'inserimento in atti della voltura per atto di divisione risultava intestato a [REDACTED] in proprietà per 3/9 ciascuno con dati derivanti da costituzione in atti dal 30/06/1987 .168/1978-.

A-2) al foglio n. 71 part. 15 sub 28, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 46 mq, superf. catast. mq.52 Rendita € 249,45 via Gazzara n.2 piano terra con dati derivanti da variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AG0350178 in atti dal 17/11/2009 Magazzino-Attività artigianale (n.20871.1/2009)(vedi visura catastale storica in ALL.2).

L'immobile risulta intestato dal 17/11/2009 [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 a seguito di variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AG0350178 in atti dal 17/11/2009 Magazzino-Attività artigianale (n.20871.1/2009).

In precedenza l'immobile da cui l'odierno subaltemo deriva vale a dire il sub 24 era intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 dal 20/10/2007 a seguito di variazione del 26/10/2007 pratica n. AG0391004 in atti dal 26/10/2007-Fusione con cambio di destinazione (n.14116.1/2007)

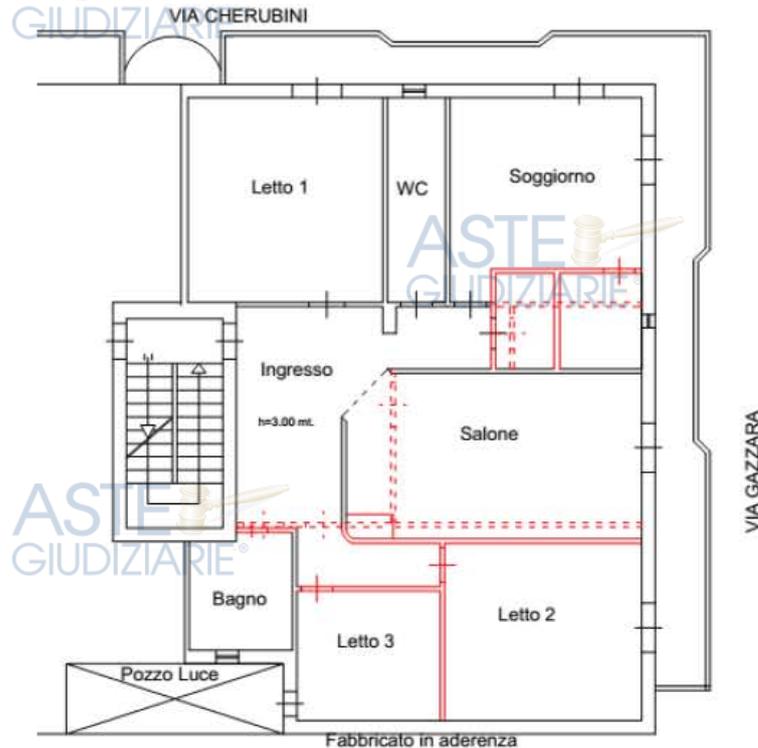
SI PRECISA IN RELAZIONE AI CESPITI DI CUI:

-AL PUNTO **A-1)** CHE ESISTONO **DIFFORMITA' SOSTANZIALI INTERNE** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 3), COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE IN ALL. 10 E SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

-AL PUNTO **A-2)** **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 4) COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE IN ALLEGATO 11, SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-2)

A-1) APPARTAMENTO P. 1° PER CIVILE ABITAZIONE PART. 15 SUB 3

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

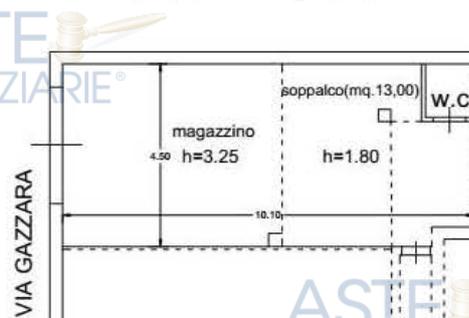


N.B. In rosso linea continua i tramezzi presenti e non indicati nella planimetria catastale
In rosso linea tratteggiata i tramezzi indicati nella planimetria catastale e non presenti

A-2) MAGAZZINO P.T. PART. 15 SUB 28

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE EVENTUALI DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

UNITA' IMM. A P. TERRA (SUB 28)



— NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
Perito: Ing. Saverio MONCADO

4. STATO DI POSSESSO:

I cespiti di cui ai punti A-1 e A-2 risultano nella piena disponibilità e nel possesso [redacted] (esecutato). Nello specifico l'appartamento (sub 3) è la residenza principale dell'esecutato.

5. PREDE POSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N° 5

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito in Canicattì con accesso dalla Via Cherubini n. 10 e di un magazzino a piano terra con accesso dalla via Gazzara n. 4 facente parte dello stesso fabbricato.

L'appartamento composto da un ampio ingresso, salone, tre vani letto, soggiorno, cucinino, bagni ripostiglio e disimpegno confina a Nord-Ovest con altro fabbricato ditta diversa, a Nord-Est con vano scala ed appartamento stesso fabbricato proprietà xxxxxxx, a Sud-Est con la via Cherubini ed a Sud-Ovest con la via Gazzara. E' censito in catasto al foglio n. 71 part. 15 sub 3, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,5 vani, superf. catast. totale mq. 152 Rendita € 486,76 piano I via Cherubini n. 5.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale relativamente alla diversa distribuzione interna. E' stato realizzato con concessione edilizia n. 212 rispetto alla quale non presenta difformità. La superficie vendibile è pari a mq 151,57.

Il magazzino a piano terra, utilizzabile come box e magazzino/deposito, pertinenza dell'appartamento, ha accesso dal civico n. 4 di via Gazzara ed è costituito da un unico vano di forma rettangolare largo m 4,50 e lungo m 10,10, con un piccolo wt nell'angolo N-E. Confina a Nord-Ovest con altro fabbricato proprietà xxxxxxx, a Nord-Est con proprietà xxxxxxx, a Sud-Est con proprietà xxxxxxx ed a Sud-Ovest con la via Gazzara.

E' censito in catasto al foglio n. 71 part. 15 sub 28, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 46 mq, superf. catast. Mq. 52 Rendita € 249,45 via Gazzara n. 2 piano terra.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale. E' stato realizzato con concessione edilizia n. 178/2010 rispetto alla quale presenta difformità regolizzabili (diversa destinazione d'uso). La superficie vendibile è pari a mq 49,70.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 150.866,22.

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Silvio Scaglia in Agrigento si legge:

A.1- L'immobile oggetto di pignoramento, censito al F. 71 particella 15 sub 3 si appartiene, nella quota di 1000/1000 in piena proprietà al [REDACTED]

- La predetta unità gli era pervenuta, per averla adottata, allora introdotta in catasto con scheda Mod. In° 168 del 08/03/1978, mediante l'atto di divisione del 21/10/1981 ai roggi del Notaio [REDACTED] trascritto il 12/02/1981 ai nn° 2778/2542, con il quale si scioglieva la comunione tra il predetto [REDACTED]

[REDACTED] che si era generata per aver costruito il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi, su un appezzamento di terreno censito con il foglio di mappa 71 particella 15 (ex 15b) di are 5,70 che si apparteneva loro per la quota di 1/3.

Detto appezzamento di terreno era pervenuto ai predetti condividenti nella maniera seguente:

a) Per la quota di 6/9 indivisi (ovvero 2/3) [REDACTED] e per la quota di 3/9 indiviso (ovvero 1/3) [REDACTED] mediante l'atto notarile pubblico di compravendita del 29/08/1974 ai roggi del Notaio [REDACTED] Repertorio 26182 trascritto il 03/09/1974 ai nn° 15438/15171, da potere del [REDACTED]

b) In seguito, [REDACTED] donava la sua quota pari a 2/9 indivisi [REDACTED] in forza dell'atto notarile pubblico del 04/10/1977 ai roggi del notaio [REDACTED] Repertorio 837, trascritto il 13/10/1977 ai nn° 15953/14762.

Pertanto al momento delle divisioni i signori [REDACTED], erano comproprietari degli immobili costruiti sul predetto appezzamento di terreno per la quota di 1/3 ciascuno.

A.2- L'immobile oggetto di pignoramento, censito al F. 71 particella 15 sub 28 si appartiene, nella quota di 1000/1000 in piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare deriva dalla variazione della destinazione del 17/11/2009 n. AG0350178 giusta soppressione dell'unità censita con il foglio di mappa 71 particella 15 sub 24 ex sub 13.

L'originaria unità immobiliare F.71 part. 15 sub 13 gli era pervenuta per averla adottata in forza dell'atto di divisione del 10/02/2005 ai nn° 3689/2396 e successivo atto di rettifica del 25/09/2007 ai roggi del Notaio [REDACTED] Repertorio 70337 raccolta 23509, trascritto il 19/10/2007 ai nn° 27879/18979 con il quale, in seguito ad una più esatta misurazione e diversa distribuzione dei vari terreni, il predetto sub 13 di mq 44 è stato soppresso e sostituito da sub 21 anch'esso soppresso e sostituito da sub 24.

Il predetto atto di divisione e successiva trascrizione in rettifica, scioglievano la comunione tra il predetto sig. [REDACTED] e i sigg. [REDACTED] che si era generata per aver costruito il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di che trattasi, su un appezzamento di terreno censito con il foglio di mappa 71 particella 15 (ex 15b) di are 5,70, che si apparteneva ai predetti signori, per la quota di 1/3 ciascuno.

Detto appezzamento di terreno era pervenuto ai predetti condividenti nella maniera seguente:

a) Per la quota di 6/9 indivisi (ovvero 2/3) [REDACTED] e per la quota di 3/9 indiviso (ovvero 1/3) [REDACTED] mediante l'atto notarile pubblico di compravendita del 29/08/1974 ai roggi del [REDACTED] Repertorio 26182 trascritto il 03/09/1974 ai nn° 15438/15171, da potere del [REDACTED]

b) In seguito, [REDACTED] donava la sua quota pari a 2/9 indivisi ai [REDACTED] in forza dell'atto notarile pubblico del 04/10/1977 ai roggi del notaio [REDACTED] Repertorio 837, trascritto il 13/10/1977 ai nn° 15953/14762.

Pertanto al momento delle divisioni i signori [REDACTED] erano comproprietari degli immobili costruiti sul predetto appezzamento di terreno per la quota di 1/3 ciascuno.

7. FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 1) *Domande giudiziali o altre trascrizioni pre giudizievole: Nessuna*
- 2) *Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: ---*
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4) *Pesi o limitazioni d'uso: Nessuno*
- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: Nessuna*

B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla documentazione agli atti e dal certificato notarile allegato agli atti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 20/01/2011 ai rogiti del notaio Pecoraro da Camicati, repertorio 75076 raccolta 26928, iscritta in data 26/01/2011 ai nn° 1825/159 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] detta formalità risulta iscritta anche contro [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di debitore non datore d'ipoteca, per un montante ipotecario di € 600.000,00 ed un capitale mutuo di € 400.000,00 che grava sull'immobile del presente lotto censito in catasto al F. 71 particella 15 sub 3 e sub 28 di proprietà di società ed altri immobili.

2) Trascrizioni

Pignoramento:

- Atto di pignoramento immobiliare del 20/06/2018, repertorio 1876/2018 trascritto il 06/07/2018 ai nn° 10964/232 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] che grava sulle unità censuarie oggetto di esecuzione.

- Altre trascrizioni: -----

3) Difficoltà urbanistico edilizie:

Sono presenti, in relazione al sub 28 difficoltà urbanistico edilizie rispetto a quanto autorizzato (vedi in esteso al punto 10 della presente)

Costi previsti per regolarizzazione € 2500,00

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difficoltà catastali:

In relazione al sub 3 sono presenti difficoltà catastali consistenti in una diversa distribuzione interna (come espressamente indicato al punto 3). Necessita, inoltre, effettuare la rettifica toponomastica con modifica del n. civico relativamente al sub 3 che dovrà riportare n.10 anziché n. 5 ed effettuare la rettifica cartografica (di cui al punto 1) con l'esatta indicazione in mappa del numero particellare

Costi previsti per regolarizzazione € 1.700,00

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8. **ESISTENZA DI PESI OD ONERIDI ALTRO TIPO:**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

9. **VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

10) **VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO**

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 20/12/2023 all'U.T.C. di Caricatti apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n.12).

Si è riscontrato che il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per esso i proprietari delle unità immobiliari hanno presentato istanza di sanatoria ottenendo le relative concessioni edilizie in sanatoria.

Nello specifico:

A-1) L'appartamento in questione è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per esso il xxxxxxx, presentava in data 30/09/1986 richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria di cui alla pratica n. 3169/86 (relativa anche ad una unità al piano quarto) ottenendo in data 30/08/2010 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 212/2010 (v all.13)

A-2) Il magazzino in questione è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per esso l' allora xxxxxxx presentavano in data 30/09/1986 richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria di cui alla pratica n. 3171-2/86 (unificata con le P.E 3171-1/86, 3171-3/1986, 3171-4/86) ottenendo in data 29/06/2010 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 178/2010 intestata all'attuale proprietario xxxxxxx (v.all.14).

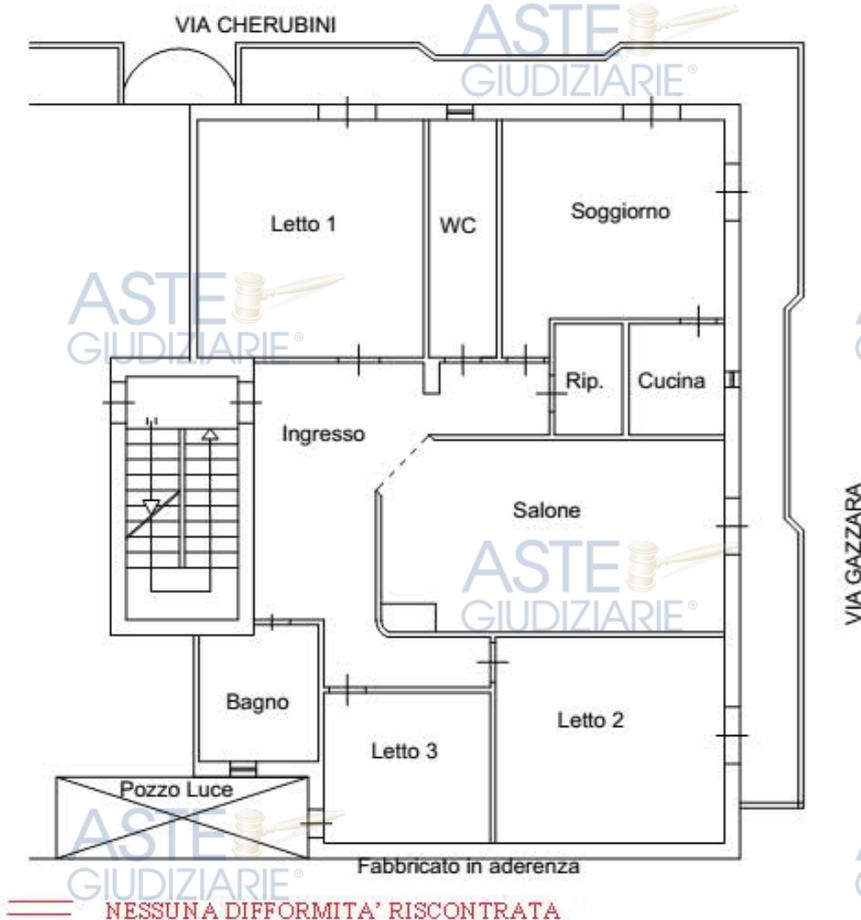
Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 212/2010 relativa all'appartamento censito in catasto al Foglio 71, particella 15 sub 3 (in all 15) ed alla concessione edilizia in sanatoria n. 178/2010 relativa al magazzino censito in catasto al Foglio 71, particella 15 sub 28 (ed altro magazzino di cui al sub 29) (in all 16) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- In relazione all'appartamento a piano primo censito in catasto al sub 3 non si rilevano difformità come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 17 sotto riportata in formato ridotto.
- In relazione al magazzino a piano terra censito in catasto al sub n. 28 non si rilevano difformità come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 18 sotto riportata in formato ridotto. Si rileva, comunque che l'immobile, urbanisticamente ha destinazione d'uso artigianale - C/3 mentre di fatto e catastalmente (dal 01/06/2010) ha destinazione d'uso di magazzino/deposito - C/2.

Pertanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, per l'immobile di cui al sub 28 dovrà essere presentata una pratica SCIA in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso.

Tenuto conto degli oneri da versare a titolo di oneri concessori, oblazione ed oneri amministrativi e delle spese tecniche si stima un importo complessivo per la regolarizzazione pari ad € 2.500,00

A-1) APPARTAMENTO P. 1° PER CIVILE ABITAZIONE PART. 15 SUB 3
 PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA C.E. N. 212/2010



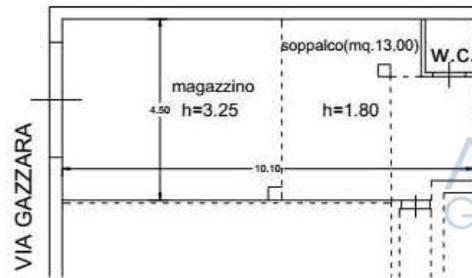
Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
 Perito: Ing. Saverio MONCADO

17 di 21

A-2) MAGAZZINO P.T. PART. 15 SUB 28
 PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO
 ALLA C.E. N. 178/2010

ASTE
GIUDIZIARIE®
 UNITA' IMM. A P. TERRA (SUB 28)

ASTE
GIUDIZIARIE®



==== NESUUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

**11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
 EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Altre informazioni utili per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----
- Eventuali cause in corso: -----
- Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
 Perito: Ing. Saverio MONCADO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltosa individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A-1) Appartamento a piano primo F.71 part 15 sub 3

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Appartamento	mq	144,12	1	144,12
Balconi	mq	24,85	0,30	<u>7,45</u>
Superficie vendibile				151,57

A-2) Magazzino a piano terra F.71 part 15 sub 28

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Magazzino	mq	49,70	1	49,70
Superficie vendibile				49,70

12.4 Valutazione immobile A Lotto N°5

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

- A-1) Appartamento a piano primo F.71 part 15 sub 3**
A-2) Magazzino a piano terra F.71 part 15 sub 28

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall' Agenzia delle Entrate**, (Anno 2023 – semestre 1) ritenuto attendibile (v. allegato n. 19). Lo stesso propone per la zona indicata con codice DI con tipologia edilizia prevalente "abitazioni di tipo economico" a destinazione residenziale:

- per tipologie edilizie "abitazioni civili" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 600,00 e 800,00. Tenuto conto delle ottime rifiniture, dello stato conservativo buono e delle dimensioni ottimali si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico poco superiore a quello massimo pari ad **€/mq 940,00**.
- per tipologie edilizie "box" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 350,00 e 510,00. Tenuto conto delle buone rifiniture, dello stato conservativo buono e delle dimensioni che rendono il bene utilizzabile come magazzino/deposito si ritiene congruo attribuire allo stesso il valore parametrico poco superiore al massimo tra quelli indicati e cioè pari ad **€/mq 600,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Appartamento part 15 sub 3	mq 151,57	€/mq 940,00	€ 142.475,80
Magazzino part. 15 sub 28	mq 49,70	€/mq 600,00	€ 29.820,00
Valore complessivo LOTTO:			€ 172.295,80

- Riduzione del valore Per assenza di garanzia da vizi occulti Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato	€	17.229,58
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica	€	2.500,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale	€	1.700,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-----	
TOTALE RIDUZIONI	€	21.429,58

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova **€ 150.866,22**

Giudice Dr.ssa Domenica SPANO
Perito: Ing. Saverio MONCADO



12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di piena proprietà al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 150.866,22

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 
- 1) Visura catastale storica appartamento F. 71 part 15 sub 3;
 - 2) Visura catastale storica magazzino F. 71 part 15 sub 28;
 - 3) Planimetria catastale appartamento piano primo F. 71 part 15 sub 3;
 - 4) Planimetria catastale magazzino piano terra F. 71 part 15 sub 28;
 - 5) Ortofoto satellitare;
 - 6) Mappa catastale;
 - 7) Planimetria stato di fatto appartamento sub 3 redatta dal sottoscritto;
 - 8) Attestato di prestazione energetica sub 3 del 08/03/2024;
 - 9) Planimetria stato di fatto magazzino sub 28 redatta dal sottoscritto;
 - 10) Planimetria appartamento con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
 - 11) Planimetria magazzino con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
 - 12) Richiesta atti al Comune di Canicatti;
 - 13) Concessione Edilizia in sanatoria n. 212-2010;
 - 14) Concessione Edilizia in sanatoria n. 178-2010;
 - 15) Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 212-2010;
 - 16) Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 178-2010;
 - 17) Planimetria appartamento con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
 - 18) Planimetria magazzino con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
 - 19) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
 - 20) Documentazione fotografica;
 - 21) Verbale di sopralluogo.

Giudice Dr.ssa Domenica SPANO
Perito: Ing. Saverio MONCADO