



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 18/2011



PROMOSSA DA

CREDITO EMILIANO S. P. A. - REGGIO EMILIA

Avv. Antonio Contrino



CONTRO



G. E. : V. M. PIPITONE



LOTTO 2



QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN CANICATTI' (AG) VIA S. ANGELA MERICI, PIANO T.

C. E. DI CANICATTI': FOGLIO 45, PARTICELLA 1483, SUB 11 EX SUB 4, CAT. C/3.



RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA



L' ESPERTO STIMATORE



Arch. ANTONINO RIZZO

N. 672 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento

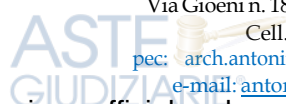
N. 461 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

Via Gioeni n. 180, 92100 AGRIGENTO

Cell. 3473843422

pec: arch.antoninorizzo@archiworldpec.it

e-mail: antonino.rizzo59@alice.it



LOTTO 2 - RELAZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 18/2011

PROMOSSA DA

CREDITO EMILIANO S. P. A. - REGGIO EMILIA

Avv. Antonio Contrino

CONTRO

G. E. : V. M. PIPITONE

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	5
VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c., ex art. 498 c.p.c.....	6
3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....	6
4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO.....	7
5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	7
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
6.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE..	7
6.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
6.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	7
6.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	7
6.1.3.1. CONVENZIONE EDILIZIA.....	7
6.1.3.2.	8
6.1.3.2. ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE.....	8
6.1.3.3. ATTO DI CESSIONE DI AREE	8
6.1.3.4. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.....	8

LOTTO 2 - RELAZIONE

6.1.3.5. CONCESSIONE EDILIZIA.....	8
6.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	8
6.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE..	8
6.2.1.1. Ipoteca volontaria (attiva) derivante da Atto di Mutuo del 27/02/2002, Rep. 53267,8 in notaio Antonino Pecoraro da Canicattì, iscritta ad Agrigento il 06/30/2002 ai NN. 4105/297 a favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia, elettivamente domiciliata in Canicattì contro: - ***** , nata a ***** , debitore non datore ***** ***** gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:.....	8
6.2.1.2. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, come sostituito dall'art. 16 D. Lgs. 26/02/1999	9
n. 46, iscritta ad Agrigento il 20/10/2005 ai NN. 27283/7347, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. , sede di Agrigento,.....	9
contro.....	9
6.2.1.3. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 22/08/2006 ai	9
NN. 22006/5436, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. S.p.A., sede di Agrigento,.....	9
contro.....	9
6.2.1.4. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 06/03/2008 ai NN	9
6156/1196, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. Sicilia S.p.A., sede di Agrigento,.....	9
contro.....	9
6.2.1.5. Pignoramenti	10
7.1.1. VERIFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE NELL'IMMOBILE	11
PIANTA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 73 DEL 09/06/2000	11
7.1.1.1. PIANTA CATASTALE DEL LABORATORIO CONFORME ALLO STATO ATTUALE. 12	
7.2. CONFORMITÀ CATASTALE	13
7.2.1. DATI DELLA VISURA CATASTALE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE	13
7.2.1.1. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura attuale, proprietà dal 26/07/2002;	13
7.2.1.2. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002;	13
7.2.1.3. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002;	14

LOTTO 2 - RELAZIONE

7.2.2.	DATI DELLE VISURE CATASTALI DEL TERRENO NEL VENTENNIO	14
7.2.2.1.	Catasto terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 26/06/2001;.....	14
7.2.2.2.	Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;.....	14
7.2.2.3.	Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 23/03/2001;.....	15
7.2.2.4.	Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;.....	15
7.2.2.5.	Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;.....	15
8.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	16
8.1.	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:.....	€ 0,00
16		
8.2.	Spese straordinarie di gestione immobile:.....	16
	già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:.....	€ 0,00..... 16
8.3.	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:.....	€
0,00	16	
8.4.	Dotazioni condominiali.....	16
8.5.	Vincoli condominiali: NESSUNO.....	16
9.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
9.1.	Attuali proprietari del laboratorio artigianale:	16
9.2.	Precedenti proprietari del laboratorio artigianale.....	17
9.3.	Precedenti proprietari del terreno ove insiste il fabbricato.....	17
9.3.1.		17
9.3.2.		18
9.3.3.		18
9.3.4.		19
9.3.5.		19
10.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
10.1.	Fonti di informazione	21
10.2.	Criteri di Stima	21
	Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750 ...	23

LOTTO 2 - RELAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 2

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN CANICATTI' (AG) VIA S. ANGELA MERICI N. 47,
PIANO TERRA.

C. F. DI CANICATTI': FOGLIO 45, PARTICELLA 1483, SUB 11 EX SUB 4, CAT. C/3.

Al Catasto Edilizio del comune di Canicattì (AG):

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	11	1		C/3	3	60 m ²	Totale: 68 m ²	Euro 443,12
Indirizzo:		VIA SANT' ANGELA MERICI piano : T;								

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI DERIVANTI DA	del 26/07/2002 protocollo n. 169265 in atti dal 26/07/2002 (n.8037.1.2002)
-------------------	--

Note:

L'immobile ricade nel Comune di Canicattì (AG), nella Via Sant' Angela Merici n. 47.



Figura 1 - Foto satellitare - Google Earth

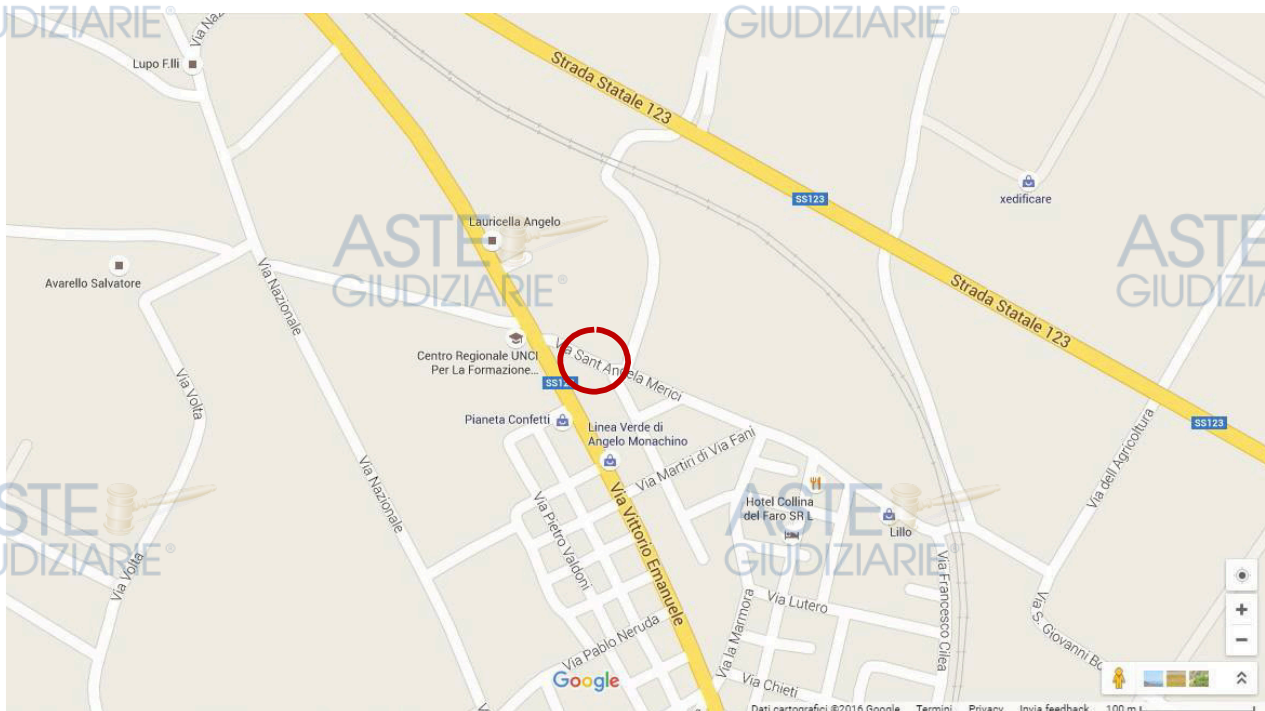


Figura 2 - Toponomastica della zona

LOTTO 2 - RELAZIONE

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c.

3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO

il Credito Emiliano S.p.A., corrente in Reggio Emilia, vanta un credito in forza di Atto di Mutuo Fondiario, in notaio Antonino Pecoraro di Canicattì del 27/02/2002, Rep. 53267, Racc. 17463, munito di formula esecutiva in data 20/03/2002.

3.2 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

stipulato del 27/02/2002, Rep. 53267, Racc. 17463 in notaio Antonino Pecoraro di Canicattì, trascritto in Agrigento il 06/03/2002 ai NN. 4105/297.

3.3 GARANZIA

A garanzia delle obbligazioni assunte con Atto di Mutuo Fondiario, in notaio Antonino Pecoraro di Canicattì del 27/02/2002, Rep. 53267, Racc. 17463, l'esecutata, costituiva ipoteca volontaria in favore del Credito Emiliano S.P.A. per un capitale di € 102.000,00 e un montante di € 160.100,00, sugli immobili distinti al C.F. al

- foglio 45, particella 1483, sub 3;
- foglio 45, particella 1483, sub 4;
- foglio 45, particella 1483, sub 5.

Poiché la mutuataria si è resa inadempiente alle obbligazioni assunte, il Credito Emiliano S.P.A., corrente in Reggio Emilia, con atto di precetto notificato in data 18/11/2010 ha intimato alla esecutata di pagare, entro e non oltre giorni dalla notifica dell'atto predetto, la somma complessiva di € 50.551,31 oltre interessi sulla somma di € 48.901,56 dal 31/10/2010 al soddisfo al tasso del 3,687 % e comunque nei limiti previsti dalla L. 108/1996, il costo di notifica del presente atto, le spese ed i compensi successivi, in favore dell'istante, e con avviso che, in caso di mancato pagamento, si procederà ad esecuzione forzata. ***** interviene quale titolare dell'impresa individuale ***** con sede in ***** via ***** Partita IVA *****.

3.4 NOTIFICA

L'atto di precetto del 08/11/2010, veniva notificato alla esecutata a mezzo raccomandata A.R. n. 76417576719-7 del 18/11/2010 e con l'avviso che, in caso di mancato pagamento, si procederà ad esecuzione forzata. L'atto di precetto è rimasto senza alcun riscontro quanto al pagamento delle somme dovute.

3.5 PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare del 29/01/2011, repertorio n. 150, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2011 ai NN. 3257/2612 a favore del Credito Emiliano S P A e contro *****.

L'atto di pignoramento immobiliare è stato depositato in Cancelleria il 24/01/2011.

3.6 ISTANZA DI VENDITA

del 18/04/2011 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni il 20/04/2011.

3.7 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTAE

La certificazione notarile, redatta ai sensi dell'art. 567, 2° comma , c. p. c. dall' avv. Alfonso Conti notaio in Prizzi, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Palermo, attestante le risultante della storia del dominio ventennale degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, del 20/7/2011 è stata depositata in Cancelleria Esecuzioni il 10/08/2011.

La documentazione depositata dal precedente è nel rispetto e nei termini dell'ex art. 567, comma 2 c. p. c.