

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 249/2016 R.G. - anno 2016

ONIF FINANCE S.R.L., con sede legale in Milano corso Vittorio Emanuela II C.F. 09927630963

– rappresentato dall’avvocato Maria Antonia Fauci – **Creditore Procedente**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX) – **Debitore**

.....

Premesso che

A seguito notifica avvenuta in data 22/12/2024 il Giudice Dott.ssa Bonsangue Federica nominava il sottoscritto geom. Alfonso Lazzara consulente per il procedimento di cui in oggetto. Si conferiva al CTU il seguente mandato allo scopo di eseguire delle verifiche della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e successivamente eseguire le operazioni peritali.

Si precisa che la stima del compendio pignorato è riferita solamente al **bene di cui alla lettera B della relazione notarile**, voluta dal creditore precedente.

Il bene pignorato è di proprietà della Signora xxxxxxxxxx nata in Canicattì il xxxxxxxx, cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pervenuto in piena proprietà ed in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 10/07/2001 stipulato dal Dott.ssa Antonina Ferraro notaio in Canicattì con numero di repertorio xxxxxxxxxxxx.

Trattasi di piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di edificio condominiale, sito nel Comune di Canicattì via Pablo Picasso (ex prima traversa di via Regina Elena) posto al secondo piano rispetto la via Pablo Picasso ed a piano terra rispetto al livello dello spazio privato ubicato ad est dell’edificio da cui vi è l’accesso, oggi via Giovanni Petragani, 10.

La costruzione è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 121/1990 rilasciata ai venditori che sarà trattata in seguito in modo più dettagliata.

Acquistato in piena proprietà ed in separazione dei beni, come espressamente riportato nell’atto di acquisto, e come si evince dall’estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio che si allega alla presente. (allegato 3)

Oltre a detto fabbricato non vi sono altri immobili di provenienza ereditaria da verificare la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o da atto che importi accettazione tacita.

Dal certificato di residenza rilasciato in data 29/03/2024 risulta che la Signora xxxxxxxxx xxxxxxxx è residente in Canicattì nella via P. Picasso n. 6, corrispondente all'immobile pignorato. (allegato 3)

Eseguiti i controlli di cui sopra il consulente provvede alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**, con le rispettive quote e precisare l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale e verificare se ci siano state variazioni sostanziali.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**, specificando l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze. Verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.
- 3) Identificazione catastale del bene pignorato**. Acquisire gli atti catastali e ricostruirne la storia. Precisare eventuali difformità tra situazione reale e planimetrie catastali.
- 4) Stato di possesso del bene**. Indicare se l'immobile è occupato da terzi e precisare il titolo in forza del quale abbia luogo.
- 5) Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto**. In risposta ai precedenti quesiti fornire le informazioni del bene in via di estrema sintesi.
- 6) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**. Verificare se il bene è in regime legale con il coniuge. In tal caso eseguire visure ipotecarie del coniuge.
- 7) Formalità, vincoli, oneri**. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, la pendenza di altre procedure esecutive, procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici. Difformità di urbanistico-edilizie, difformità catastali.
- 8) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**. Se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

10) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica. Indicando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. A tal riguardo, tramite accesso agli atti, il consulente deve procedere all'acquisizione presso l'ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Fornire l'ammontare annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia.

12) Procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato del bene dell'immobile utilizzando i metodi di confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore di quota.

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto ha fissato per il giorno 11/04/2024 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile sito in Canicattì, in presenza dell'Avvocato Raimondo Curto Pelle n.q. di custode, Signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX debitore, Avvocato xxxx XXXXXXXX difensore dell'esecutato. (allegato 5)
Nessuno presente per la parte **creditore procedente**.

Sulla scorta della documentazione presente nel fascicolo e delle planimetrie catastali aggiornate acquisite tramite il Sister, si è effettuata la ricognizione dei luoghi, per effettuare i rilievi metrici e fotografici, allo scopo di adempiere all'incarico conferito ed espone quanto segue. Rilevato che la distribuzione interna dell'immobile non corrisponde a quella della planimetria depositata in catasto e trattandosi di unità con superficie di circa 300 mq si è ritenuto opportuno recuperare la planimetria architettonica esistente in possesso dell'esecutato per facilitare le operazioni di rilievo. Si è atteso anche il recupero di ulteriore documentazione attraverso l'accesso atti presso l'ufficio tecnico del

comune. Recuperata dal proprietario dell'immobile la planimetria architettonica in data 31/05/2023 e presa visione degli atti depositati presso l'ufficio tecnico comunale si è ritornati sul luogo per dar corso alle operazioni peritali alla presenza della Signora xxxxxxxx xxxxxxxx e il Signor xxxx xxxx (allegato 6). Sulla scorta della documentazione acquisita si è proceduto alle operazioni di rilievi metrici e fotografici, allo scopo di adempiere all'incarico conferito ed espone quanto segue:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**, con le rispettive quote e precisare l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale e verificare se ci siano state variazioni sostanziali.

I beni oggetto del contenzioso sono di seguito riportati:

- Appartamento sito in Canicattì via Giovanni Petragrani al n.c. 10, posto al piano terra di un edificio condominiale. Identificato al N.C.E.U. al comune catastale di Canicattì al foglio 56, particella 1796 sub 18 graffato con il sub 19, categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita catastale € 1.111,67.

Risulta catastalmente intestato a:

- xxxxxxxxx xxxxxxxxx nata a Canicattì (AG) il xxxxxxxxx Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx in piena proprietà in regime di separazione dei beni, come si evince dalla visura aggiornata scaricata da Sister il 07/06/2024 (allegato 7).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Non si rilevano difformità formali a meno di una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla situazione di fatto della planimetria depositata al catasto.

I dati identificativi catastali risultano conformi. Trattasi di particella complessa nata da frazionamenti e fusioni di porzioni di unità dello stesso piano eseguite dal venditore prima del trasferimento di compravendita agli atti del Notaio Antonina Ferraro in data 10/07/2021 con n. 49.832 di repertorio.

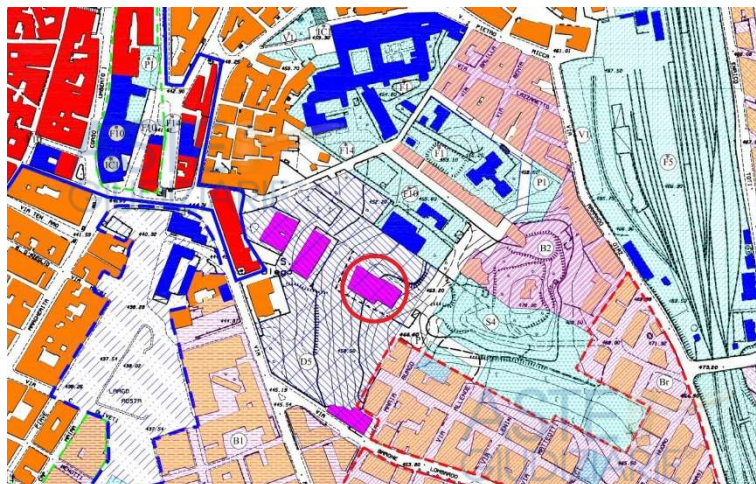
Inoltre dall'analisi della documentazione prodotta dalle parti e verificata dall'esperto si desume che catastalmente la ditta è allineata in quanto l'intestatario risulta essere l'unico proprietario in separazione dei beni.

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, specificando l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze. Verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

L'edificio di cui fa parte l'immobile è sito nel comune di Canicattì tra la via Pablo Picasso e via Giovanni Petragani (ex 1° traversa di via Regina Elena) all'interno della zona DB del P.R.G.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.

Gli edifici, o le parti di edifici (mansarde, locali tecnici), vincolati a particolari destinazioni in forza di norme previgenti possono essere destinati a tutti gli usi ammessi all'interno delle zone B, condizione che vengono rispettati i parametri di edificazione di seguito specificati per ciascuna sottozona omogenea. Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili destinati a parcheggi in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.



L'edificio è collocato in un'area con una notevole pendenza e per questo motivo è stato realizzato un fabbricato a gradoni. La destinazione è del tipo mista, parte ad uso commerciale, parte ad uffici, parte a residenziale. Il fabbricato si compone di un piano cantinato interrato, un piano seminterrato, un primo piano, un parziale primo e secondo piano. Originariamente, come da progetto, le varie destinazioni risultavano: il piano terra ad attività commerciale e ad uffici, il piano primo interamente ad uffici, il piano secondo in parte ad uffici e in parte a civile abitazione ed un piano terzo interamente destinato a civile abitazione. Negli anni si sono succedute modifiche soprattutto per il piano terra e primo in forza di concessioni in sanatorie. L'accesso ai vari piani avviene dalla via Pablo Picasso e dalla via Giovanni Petraggiani. L'immobile in questione ha l'accesso dalla via Petraggiani attraverso un'area di corte delimitata da cancello veicolare e pedonale di cui l'immobile ha diritto di passaggio (allegato 7)



Vista del prospetto via Pablo Picasso



Vista dell'ingresso da via G. Petraggiani

L'appartamento in questione è collocato al piano secondo dalla via Pablo Picasso, al piano terra dalla via Giovanni Petraggiani da cui vi è l'ingresso. Superata il cortile su cui vi è la servitù di passaggio si arriva al portone di ingresso da cui si accede attraverso un corridoio esterno, porzione dell'unità immobiliare, coperto in parte da tettoia in legno e un portico coperto dalla struttura a sbalzo del piano soprastante, rispettivamente con superficie di mq 45,75 e mq 30,45. L'immobile si compone da un grande ingresso-salone con superficie calpestabile di mq 64,00, bagno principale di mq 7,50, locale tecnico di piccole dimensioni (mq 1,00), disimpegno di mq 12,10 e lungo corridoio di mq 12,65,

STUDIO TECNICO – Geom. Alfonso Lazzara

soggiorno di mq 34,00 con due aperture di cui una collegata al corridoio e l'altra alla cucina, questa di forma irregolare di mq 26,55 con ripostiglio dedicato di mq 1,80, una camera da letto con cabina armadio e bagno rispettivamente con una superficie di mq 19,05, mq 7,50 e mq 6,30, due camerette di cui una con cabina armadio di mq 10,78 più armadio di mq 2,10, l'altra di mq 18,05, ancora un bagno a servizio delle camerette di mq 8,75. Fanno parte dell'appartamento 5 balconcini complessivamente di mq 11,90 e un balcone che si affaccia in un pozzo luce di mq 4,35

Planimetria scala 1:200

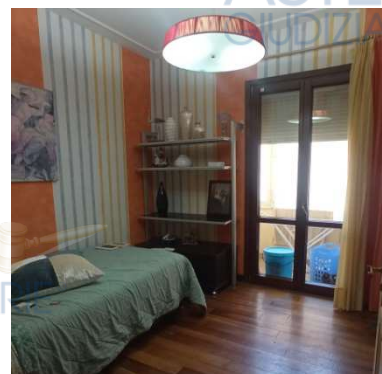
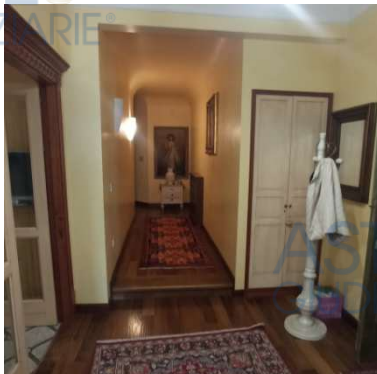
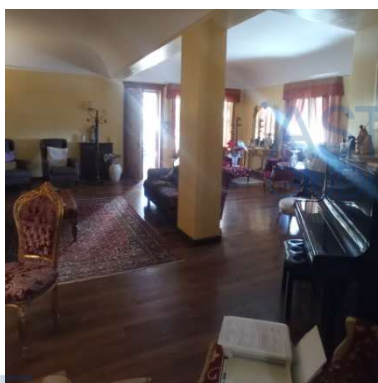


L'immobile risulta in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in parquet tranne cucina servizi e soggiorno che sono pavimentati in gres

La maggior parte delle pareti sono tinteggiate, le camere da letto rivestite con carta da parati. Le pareti dei servizi sono rivestite con piastrelle per tutta l'altezza tranne il bagno principale che rivestito in legno per una altezza di circa mt 1,00 ed il resto rivestito con carta da parati.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio a taglio termico effetto legno, con vetro camera completi di avvolgibili in pvc.

L'immobile risulta essere abitato dal proprietario, ben rifinito e arredato.



L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento servito da due caldaie autonome e radiatori in ghisa, ed impianto di raffrescamento con numero tre condizionatori.

L'immobile risulta essere in classe "B" con un consumo annuo di 54,85 KWh/mq, giusta attestazione di presentazione energetica redatta dal sottoscritto con codice identificativo 20240704-084011-58723 valido fino al 04/07/2034 (allegato 13)

Per maggior comprensione di quanto relazionato si rimanda alle rappresentazioni grafiche e documentazione allegate

3) Identificazione catastale del bene pignorato. Acquisire gli atti catastali e ricostruirne la storia. Precisare eventuali difformità tra situazione reale e planimetria catastale.

I beni pignorati sono identificati al N.C.E.U:

comune	Foglio	Particella	Subalterno	piano	destinazione
CANICATTI' (AG)	56	1796	18	T	ABITAZIONE
			19		

Trattasi di particella complessa: sub 18 graffato al sub 19 per variazioni catastali FRF, VDE, da C/2 a A/2. (frazionamento e fusione, cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione)

Detta variazione ha comportato variazione della planimetria, non ancora aggiornata al catasto.

Non ci sono molti passaggi catastali intervenuti nel tempo. La Signora xxxxxxxx xxxxxxxx acquisisce quota intera proprietà in separazione di beni di unità immobiliare a piano terra ad uso civile abitazione per atto di compravendita del 10/07/2001 repertorio 49.832 stipulato dal Notaio Antonina Ferraro, trascritto il 03/08/2001 ai nn.ri 13148/116299 da potere dei Signori xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx. (allegato 1)

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto era pervenuto ai Signori xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx per atto di compravendita del 23/04/1991 in Notaio Antonina Ferraro, trascritto il 18/07/1991 ai nn.ri 13565/12054 da potere dei Signori xxxxxx xxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxx, xxxxxx xxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxxxx, xxxxxx xxxxxxxx nato Canicattì il xxxxxxxxxx, xxxxxx xxxxxx nato a Canicattì il xxxxxxxxxx, xxxxxx xxxxxxxx nato a Canicattì il xxxxxxxxxx, xxxxxx xxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxxxx.

Identificato all'epoca al catasto Terreni nel modo seguente:

Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	superficie
--------	--------	------------	----------------	------------

Canicattì	24	1796	Seminativo 3	00.20.44
-----------	----	------	--------------	----------

Acquisita la visura storica al catasto terreni della particella di cui sopra si è trovata la situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata ai F.lli xxxxx, coloro i quali hanno richiesto la concessione edilizia per la costruzione dell'edificio e che hanno venduto ai Signori xxxxxx xxxxx e xxxxxx . Pertanto non si è ritenuto necessario produrre estratto catastale storico.

In data 20/07/1992 a mezzo di pratica n. 11674 Tipo Mappale il lotto di terreno diventa Ente Urbano passando poi al catasto fabbricati come particella 1796 sub 18/19 derivante da variazione avvenuta in data 21/06/2001 per frazionamento e fusione, cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione con soppressione dei sub 3, 9 e 16 per costituire definitivamente i sub graffiati 18 e 19.

A seguito di accesso atti presso l'ufficio tecnico comunale non si è riscontrata nessuna concessione o autorizzazione per detta variazione, ma solo condoni alla concessione edilizia n. 121/90 ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23/12/1994 relativamente ai piani terra e primo, di cui ne parleremo più avanti.

(allegato 20)

Si è proceduto in sede di sopralluogo a raffrontare la planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi, risultando difforme a causa di una notevole differenza nella distribuzione interna.

Non avendo trovato agli atti nessuna autorizzazione o concessione relativamente all'immobile in questione necessità presentare pratica edilizia (CILA in sanatoria) e successivamente variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre si dovrebbe inserire pure la regolarizzazione della tettoia sul corridoio di accesso e la chiusura a vetri del balcone lato Sud – Est.

- 4) Stato di possesso del bene.** Indicare se l'immobile è occupato da terzi e precisare il titolo in forza del quale abbia luogo.

L'immobile non risulta essere occupato da terzi ma abitato dall'esecutato. In sede di sopralluogo l'unità immobiliare come già detto risultava ben rifinito ed arredato. Sul posto come i verbali di sopralluogo erano presenti in prima data la Signora xxxxxxxxx e nella seconda visita La Signora xxxxxxxxx xxxxxxxx ed il marito xxxxx xxxxxx. Tale residenza è confermata dai certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe a nome dell'esecutato che si allega alla presente e dove risulta la residenza in via Pablo Picasso, 6 (oggi via Giovanni Petraggiani n. 10)

5) Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto. In risposta ai precedenti quesiti fornire le informazioni del bene in via di estrema sintesi.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di fabbricato ubicato in Canicattì alla via Petraggiani n. 10, composto da piano terra. E' composto da sei camere più accessori (10,5 vani catastali); confina a Nord-Ovest con via Pablo Picasso a Sud-Ovest con vicolo da denominare a Sud-Est con area privata (corte sub 1) e a Nord-Est con la proprietà Lipani (sub 17); è riportato nel N.C.E.U. del comune di Canicattì al foglio 56 particella 1796 sub 18-19; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 121 del 11/12/1990 e concessioni in sanatoria per l'intero edificio. Lì immobile non è conforme allo stato dei luoghi; PREZZO BASE euro € 206.642,00.

6) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Verificare se il bene è in regime legale con il coniuge. In tal caso eseguire visure ipotecarie del coniuge

Dal titolo di provenienza, recuperato dal fascicolo si evince che l'esecutato ha acquistato in piena proprietà in separazione dei beni. (allegato 1)

TITOLARITA'

L'immobile pignorato appartiene a:

XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Canicattì (AG) il 20/06/1965, Cod. Fisc.: xxx xxx xxxxx xxxxx

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita:

- Atto di compravendita N.T. 13148/11629 del 03/08/2001

Notaio Antonina Ferraro in Canicattì – compravendita repertorio 49.832 raccolta 14.658 del 10/07/2001

A favore: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX

Oggetto: appartamento è composto da tre camere da letto, soggiorno – cucina, salone, servizi e con annesse pertinenze esclusive costituite da una corsia di accesso scoperta e da veranda

In catasto a nome della venditori, foglio 56, particelle graffate sub 18 e 1796 sub 19, piano terra, zona censuaria 1° 300, cat. A/2 calsse 3°, vani 10,5 di consistenza, rendita catastale aggiornata € 1.111,67

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto era pervenuto ai signori XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX per atto di compravendita del 23/04/1991 stipulato dal Notaio Antonina Ferraro trascritto il 18/07/1991 ai nn.ri 13565/12054 da potere dei Signori: XXXXX XXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXX nato Canicattì il XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nato a Canicattì il XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXX nato a Canicattì il XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXXXX. (allegato 2)

- 7) Formalità, vincoli, oneri.** Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, la pendenza di altre procedure esecutive, procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici. Difformità di urbanistico-edilizie, difformità catastali

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN.Ri 21965/2828 del 28/09/2010 IPOTECA GIUDIZIALE

Nascente da decreto ingiuntivo del 12/08/2010, Tribunale di Canicattì per € 95.000,00 a favore della Banca Nazionale del Lavoro – Roma, contro “F.III xxxxxx S.A.S. DI xxxxxx xxxxx & C.”, con sede in Canicattì, xxxxx xxxxx, nato a Canicattì il xdxxxxxxxxx, xxxxx xxxxxxxxxxx, nato a Canicattì il xxxxxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx, nata a Canicattì il xxxxxxxxxxx (l’ipoteca grava su: Bene di xxxxx xxxxxxxxxxx per metà indivisa dell’appartamento in Canicattì, via Majorana, riportato in catasto al foglio 54, particella 793, sub 9. Bene di xxxxxxxxxxx per piena proprietà dell’appartamento in Canicattì, via Pablo Picasso n. 82 riportato in catasto al foglio 56, particella 1796 sub 18 e 1786 sub 19, nonché su altri immobili.

- ISCRIZIONE NN. 117282/870 DEL 16/09/2013 IPOTECA LEGALE

A favore di EQUITANIA CENTRO SPA – Firenze , contro la Signora xxxxxxxxxxx xxxxxxx, nata a Canicattì il 20/06/1965 (ipoteca grava sulla piena proprietà dell’immobile in Canicattì, riportato in catasto al foglio 56, particelle 1796 sub 18 e 1796 sub 19)

- ISCRIZIONE NN.Ri 14350/1166 del 14/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE

Tribunale di Agrigento rep. 685/2012 del 23/05/2016. Ipoteca giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA. Revocato il D.I. n. 22/2012 OPPOSTO. Condanna la società F.Ili xxxxx s.a.s. a favore UNICREDIT SPA.

- TRASCRIZIONE NN. RI 21190/18463 PIGNORAMENTO TRIBUNALE DI AGRIGENTO

A favore di UNICREDIT S.P.A. – Roma contro i Signori xxxxx xxxxxxxxxxx, nato a Canicattì il xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxx, nata a Canicattì il 20/06/1965 (il pignoramento grava su: bene di xxxxx xxxxxxxxxxx e xxxxx xxxxx : piena proprietà dell’appartamento in Canicattì, via Ettore Majorana, riportato in catasto al foglio 54, particella 793, sub 9. Bene di xxxxxxxxxxx xxxxxxx per

piena proprietà dell'appartamento in Canicattì, via Pablo Picasso n. 6 riportato in catasto al foglio 56, particelle 1796 sub 18 e 1796 sub 19.

- ISCRIZIONE NN.Ri 18001/1591 del 22/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE

Annotazioni: si chiede la restrizione delle iscrizioni ipotecarie reg. part. 1591 del 22/11/2017 giusto decreto di trasferimento rep. Cron 707 del 15/04/2024 Tribunale di Agrigento.

- 8) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.** Se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì il terreno su cui insiste il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico: il diritto di proprietà dell'esecutato sui beni del pignoramento si ritiene di piena ed intera proprietà.

- 9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale, come verificato su documentazione catastale e su verifica tramite geolocalizzazione degli immobili dello stato sul portale dell'Agenzia del Demanio. (allegato 13)

- 10) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.** Indicando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. A tal riguardo, tramite accesso agli atti, il consulente deve procedere all'acquisizione presso l'ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Al fine di verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha presentato presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune

di Canicattì, richiesta accesso agli atti in data 03/05/2024 prot. 18391 per visione ed estrazione di copie della pratica edilizia inerente l'unità oggetto di pignoramento, e precisamente concessione edilizia n. 121/90 del 11/12/1990 ed eventuali varianti o modifiche con relativi documenti quali relazione tecnica ed elaborati grafici compreso abitabilità.

Acquisiti gli atti in copia conforme all'originale, di cui si allega copia, si inizia ad esaminare la documentazione per la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Trattasi di concessione edilizia n. 121 rilasciata 11/12/1990, pratica edilizia protocollata al n. 47/90 con richiesta risalente in data 21/03/1990 dal Signor xxxxx xxxxxx.

La concessione è stata rilasciata ai Signori: xxxxx xxxxxx nato a Canicattì il xxxxxxxx, xxxxx xxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxx, xxxxx xxxxx nato a Canicattì il xxxxxxxx, xxxxx xxxxxxx nato a Canicattì il xxxxxxxx, xxxxx xxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxx.

La concessione prevedeva la costruzione di un fabbricato a destinazione mista in zona DB di P.R.G., composto da piano cantinato, piano terra, 1°, 2°, 3° piano e sottotetto non abitabile in Canicattì via Traversa via Regina Elena (oggi via Pablo Picasso).

Con atto del 23/04/1991 del notaio Antonia Ferraro rep. 25295/6204 il lotto edificabile viene trasferito ai Signori xxxxxx xxxxx e xxxxxx xxxxx

Successivamente i nuovi titolari presentano pratiche di condono alla concessione edilizia n. 121/90 ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23/12/1994 relativamente ai piani terra e primo dell'edificio di seguito indicate:

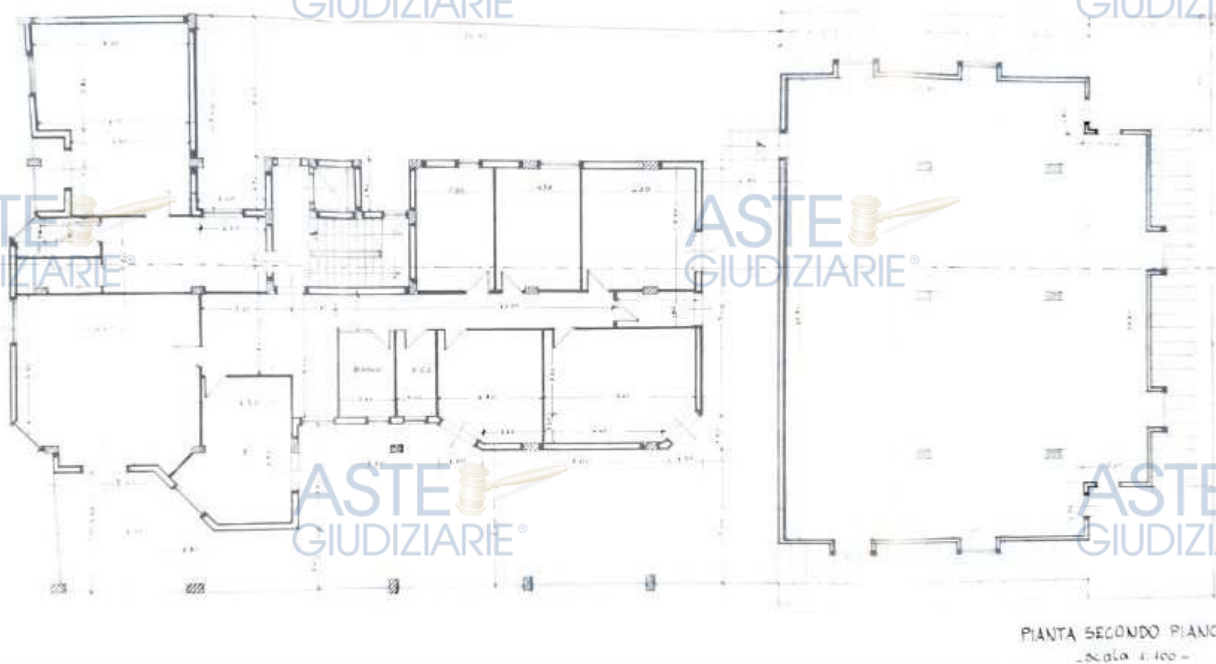
- pratica edilizia di condono n. 844/95 – concessione edilizia in sanatoria n. 29/2000
- pratica edilizia di condono n. 844 A/95 – concessione edilizia in sanatoria n. 30/2000
- pratica edilizia di condono n. 844 B/95 – concessione edilizia in sanatoria n. 31/2000
- pratica edilizia di condono n. 844 C/95 – concessione edilizia in sanatoria n. 32/2000
- pratica edilizia di condono n. 844 D/95 – concessione edilizia in sanatoria n. 33/2000

Sulla base del sopralluogo effettuato, dal rilievo plano altimetrico eseguito, dal rilievo fotografico e dalla documentazione acquisita il sottoscritto può affermare che in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e alle concessioni in sanatoria

non sono conformi allo stato dei luoghi. Pertanto l'esperto può confermare la difformità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e neanche agli elaborati della concessione edilizia.

Dalla visura catastale si evince che prima del trasferimento all'esecutato è stata effettuata una variazione all'immobile (frazionamento, fusione, cambio di destinazione d'uso). Di tale variazione, effettuata dai venditori (xxxxxx xxxxx e xxxxxx xxxxx) non si è trovata nessuna pratica di autorizzazione o concessione.

Successivamente alla vendita La Signora xxxxxxxxx xxxxxxx ha eseguito lavori di ristrutturazione e di diversa distribuzione degli spazi interni e anche per questi lavori nn è stata presentata nessuna pratica edilizia per autorizzazione o comunicazione.





Tra la documentazione presente al Comune di Canicattì non c'è traccia di dichiarazione di agibilità.

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Fornire l'ammontare annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia.

Il bene oggetto della presente perizia, come già detto, fa parte di un edificio a più elevazioni con quasi tutte le unità immobiliari, di varie destinazioni, e con accesso autonomo. Da informazioni prese non vi è un Condominio costituito, pertanto non si è in grado di sapere se ci sono spese condominiali o spese straordinarie deliberate.

12) Procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato del bene dell'immobile utilizzando i metodi di confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A conclusione dell'incarico affidato, il sottoscritto, n.q. di esperto stimatore, deve procedere alla valutazione del bene oggetto di pignoramento, determinando il più probabile valore di mercato alla data attuale al fine di una compravendita. Nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto del valore commerciale dell'immobile, corrispondente al valore del bene considerato in piena proprietà e perfettamente commerciale ai sensi di legge e libero.

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto in fase di sopralluogo ad effettuare accurata visione della consistenza, finitura e manutenzione dell'immobile.

Lo scrivente esperto stimatore dichiara che la presente perizia di stima viene redatta in conformità a quanto previsto dalle normative di estimo, a quanto previsto nel codice di valutazione immobiliare, tenendo in considerazione le linee guida per la valutazione degli immobili ABI e nel rispetto della definizione e procedura standard di valutazione internazionale.

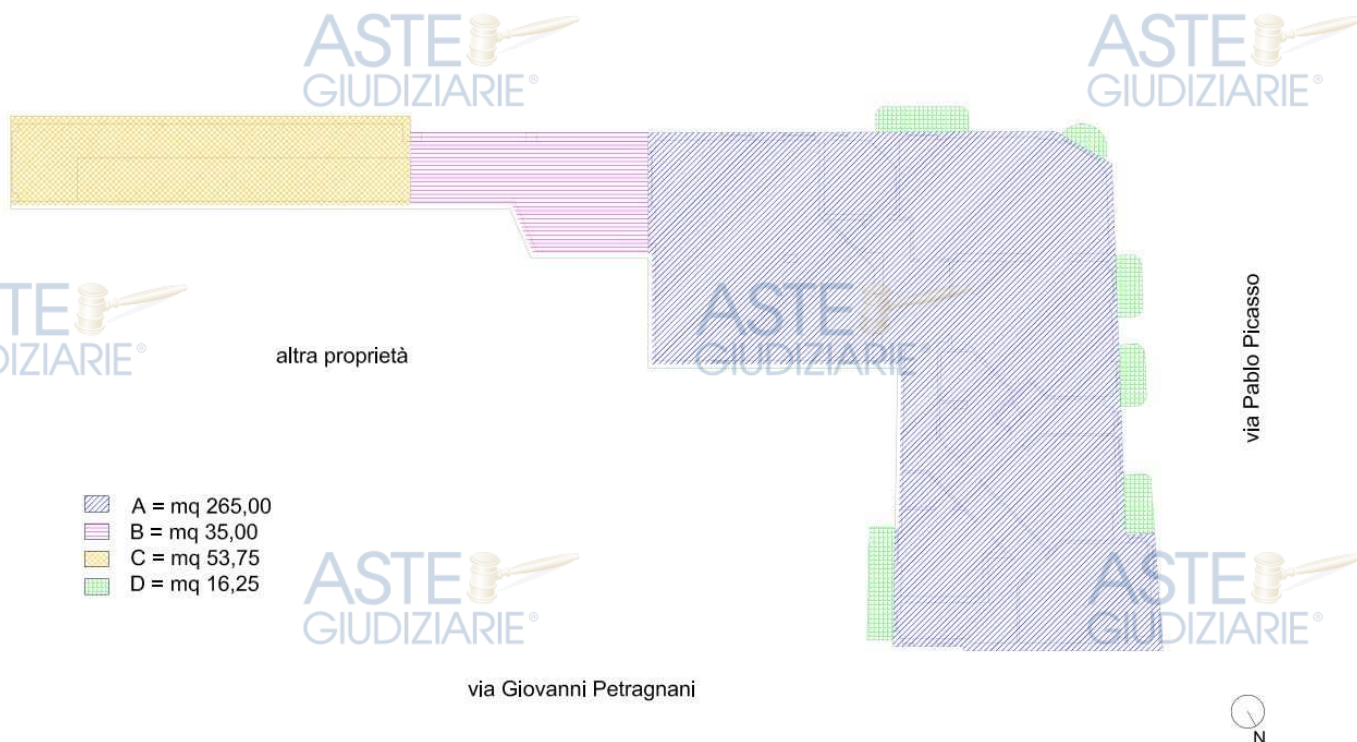
Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto dei criteri adottati dalla norma UNI 10750/2005 e del DPR 1380 del 23/03/1998.

In virtù di quanto previsto dalle citate norme per il computo delle superfici si sono adottati i seguenti criteri di ponderazione.

- 100% delle superfici calpestabili, ivi compresi pareti divisorie interne; le superfici pareti perimetrali ad eccezione di quelle di suddivisione con altre unità immobiliari.
- Superfici scoperte quali balconi, verande o portico rispettivamente 25% e 30%

AMBIENTE	MQ	COEFF.	SUPERFICIE
Appartamento	265,00	100%	265,00
Portico	25,00	35%	8,75
Portico	10,00	10%	1,00
Balconi	16,25	25%	4,06
Corridoio esterno	25,00	25%	6,25
Corridoio esterno	28,75	10%	2,88
Superficie commerciale			287,94

Planimetria scala 1:200



PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Una corretta stima immobiliare deve tener conto dei parametri sotto indicati e distinguere e precisare i motivi della stima stessa il tipo di valore da attribuire. Nel caso in esame, viene ricercato il Valore di mercato dell'immobile.

Un'analisi dettagliata dell'area, del territorio e della zona sulla quale l'immobile ci fornirà parametri fondamentali che contribuiranno alla definizione del valore commerciale dell'immobile attraverso le caratteristiche intrinseche, estrinseche.

Il sopralluogo eseguito ha messo in luce le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di valutazione.

Le caratteristiche estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

Esecuzione Immobiliare n. 249/2016 R.G.E.

Creditore procedente: **ONIF FINANCE S.R.L.**

esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXX XXXXXXXX)

Giudice: Dott.ssa **Bonsangue Federica**

- | | |
|---|--------------|
| - ubicazione, rispetto al centro urbano (centrale, semicentrale, periferica) | semicentrale |
| - stato di viabilità e dei servizi di trasporto (buono, discreto, sufficiente, scarso) | discreto |
| - opere di urbanizzazione primaria (presenti, assenti) | presenti |
| - distanze da scuole, uffici, mercati, parcheggi, esercizi commerciali, assi viari (vicino, a breve distanza, lontano, assente) | vicino |
| - presenza di zone a verde pubblico, parchi, salubrità, della zona (presente assente) | assente |
| - presenza di inquinamento, di rumore, (presente, assente) | assente |
| - presenza di aree industriali, zone militari, nelle vicinanze (presente, assente) | assente |
| - Caratteristiche particolari del centro abitato (centro balneare, zona montana, ecc.) | - |

Caratteristiche intrinseche sono rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile e/o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- | | |
|--|-----------------|
| - età della costruzione (nuova, recente, vecchia) | recente |
| - tipologia del fabbricato (villa, fabbricati monofamiliare, condominio) | condominio |
| - struttura dell'edificio (muratura, mista muratura e c.a., mista c.a. ed acciaio) | muratura e c.a. |
| - livello delle finiture presenti (economico, medio, signorile) | medio |
| - presenza e stato degli impianti (economico, medio, signorile) | medio |
| - superficie commerciale dell'unità immobiliare | 287,94 |
| - Piano esposizione, prospicienza, luminosità, panoramicità | panoramicità |
| - Presenza di eventuali ascensore, spazi condominiali | no |
| - Parcheggio pubblici e/o privati | si |

PROCEDIMENTI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è di market comparison approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Nel metodo del confronto di mercato, il sistema di stima si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il MCA e il sistema di stima formano un procedimento

integrato di stima del prezzo. Il MCA provvede a stimare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione di mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complesso o imprecisa. Tra queste caratteristiche sono comprese quelle qualitative.

Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta: nel mercato della capitalizzazione finanziaria; nell'analisi del flusso di cassa scontato.

Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

VALORE DI MERCATO

Si procede ad utilizzare il metodo comparativo tanto che nella zona il mercato immobiliare risulta essere attivo ed è facile individuare nello stesso mercato beni simili a quello oggetto di stima.

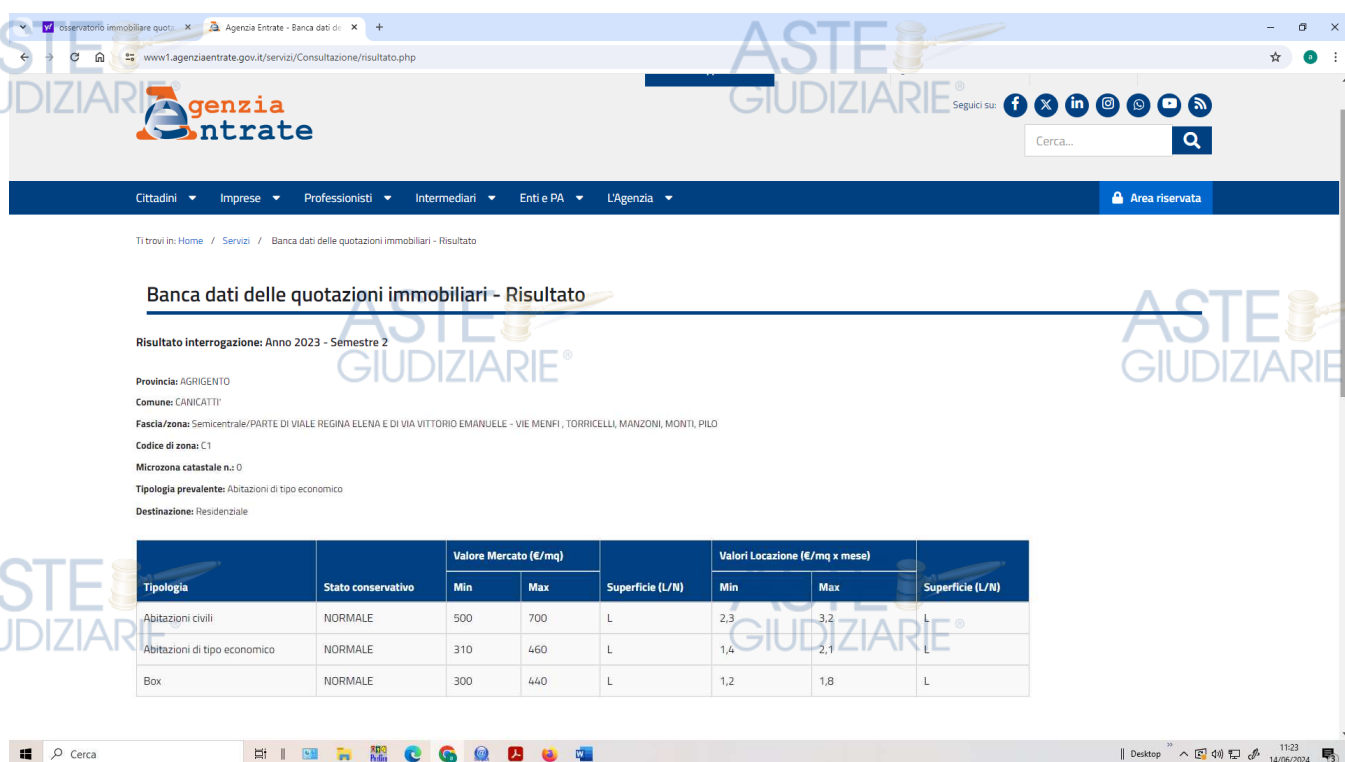
La valutazione finale fornisce la determinazione del più probabile valore di mercato. Nelle procedure standard di valutazione internazionale, valore di mercato è definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa con prudenza e senza alcuna costrizione”.

INDAGINI DI MERCATO

Osservatorio immobiliare zona semicentrale abitazione civile valori:

min. € 500,00 – max € 700,00



Titoli in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO
Comune: CANICATTI
Fascia/zona: Semicentrale/PARTE DI VIALE REGINA ELENA E DI VIA VITTORIO EMANUELE - VIE MENFI, TORRICELLI, MANZONI, MONTI, PILO
Codice di zona: C1
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	500	700	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	460	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	300	440	L	1,2	1,8	L

Agenzia “Santa Lucia” zona centrale casa in condominio n. 5 vani + accessori, riferimento

EK-110974381 prezzo € 900,00/mq.

Esecuzione Immobiliare n. 249/2016 R.G.E.

Creditore procedente: **ONIF FINANCE S.R.L.**

esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXX XXXXXXXX)

Giudice: Dott.ssa **Bonsangue Federica**

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 24 di 276 Successivo >



Appartamento via Barone Francesco Lombardo, Canicattì € 90.000
Canicattì • Via Barone Francesco Lombardo

5+ locali 100 m² 2 bagni
Piano 1 Ascensore Balcone

Il mutuo ideale per te
A partire da € 269 /mese
CALCOLA MUTUO

Pre-approva il mutuo online
Conferma il tuo importo di mutuo per 6 mesi
PRE-APPROVA MUTUO

🕒 Annuncio aggiornato il 16/04/2024

Descrizione
APPARTAMENTO RISTRUTTURATO 1P ZONA LIDL CANICATTI
In zona centrale e ben servita proponiamo in vendita appartamento mutabile di primo piano, sito a Canicattì in Via Barone Lombardo prospiciente all'ipermercato LIDL.
L'immobile, è stato oggetto di recente ristrutturazione con rifiniture di alto prestigio e consta di una superficie calpestabile di mq.100 oltre balconi, è composto da zona living open space costituita da cucina soggiorno e dispensa, tre camere da letto e due servizi.
La casa è interamente domotizzata con controllo vocale e smartphone delle tapparelle, dell'impianto di riscaldamento/raffreddamento ed apparecchiature TV.
Ottimo contesto condominiale.
Richiesta euro 90.000 trattabili.
Possibilità di acquisto separato di un comodo box.
Per ulteriori informazioni o per prenotare una visita contattare l'Immobiliare Santa Lucia al 3450951714.

Esecuzione Immobiliare n. 249/2016 R.G.E.

Creditore procedente: **ONIF FINANCE S.R.L.**

esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXX XXXXXXXX)

Giudice: Dott.ssa **Bonsangue Federica**

Caratteristiche	
REFERIMENTO	ER-110374381
CONTRATTO	Vendita
TPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe energetica: sgnfic
SUPERFICIE	100 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ (3 camere da letto, 3 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	T ¹ con ascensore
TOTALE INQUADRO	4 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Fibra ottica VideoCassette Impianto di allarme Porta blindata Balcone Impianto di climatizzato Arreda: essenti in legno: vetro / metallo Esposizione doppia
Costi	
PREZZO	€ 95.000
Efficienza energetica	
STATO	Ottimo / Ristrutturato
ISCALAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZAZIONE	Autonomo, freddo/caldo
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	In attesa di certificazione
Mappa	
	

Esecuzione Immobiliare n. 249/2016 R.G.E.

Creditore procedente: **ONIF FINANCE S.R.L.**

esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXX XXXXXXXX)

Giudice: Dott.ssa **Bonsangue Federica**

Agenzia "Santa Lucia" zona centrale mq 110,00, casa in condominio 5 vani più accessori zona centrale € 900,00/mq riferimento EK – 92279648

immobiliare.it Agenzie Prezzi Immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 1 di 276 Successivo >



19 Foto Planimetria

Appartamento via Pablo Picasso, Canicatti € 99.000
Canicatti • Via Pablo Picasso

5+ locali 110 m² 2 bagni
Piano 1 Ascensore Balcone

Il mutuo ideale per te
A partire da € 298 / mese

Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

CALCOLA MUTUO PRE-APPROVA MUTUO

🕒 Annuncio aggiornato il 25/11/2021

STUDIO TECNICO – Geom. Alfonso Lazzara

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esecuzione Immobiliare n. 249/2016 R.G.E.

Creditore procedente: **ONIF FINANCE S.R.L.**

esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXX XXXXXXXX)

Giudice: Dott.ssa **Bonsangue Federica**

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione
APPARTAMENTO ZONA LIDL CANICATTI.
Occasione! Vendesi appartamento al primo piano sito in Canicatti in Via Fabio Picasso, di fronte la clinica Estetica Gallo ed a due passi dalla nuova LIDL.
Esteso mq.110 circa oltre balconi.
Dotato di ascensore, parcheggio auto riservato e sistema autonomo.
L'appartamento è molto luminoso grazie all'esposizione su tre lati.
Ottimo contesto condominiale.
Richiesta euro 99.000!
Per info contattare il 345.0951714

Caratteristiche

REFERTAMENTO	EC-92279648
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento intera proprietà
SUPERFICIE	110 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ (3 camere da letto, 3-4bni), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	1°, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	2 in parcheggio/garage comune
ALTRE CARATTERISTICHE	Seleziona

Costi

PREZZO	€ 99.000
--------	----------

Efficienza energetica
EFFICIENZA ENERGETICA:  E: 175 kWh/m² anno

Planimetria



Agenzia "Casa.it" casa in condominio 5 vani più accessori centrale riferimento 35435 prezzo
€ 770,00/mq

casa.it

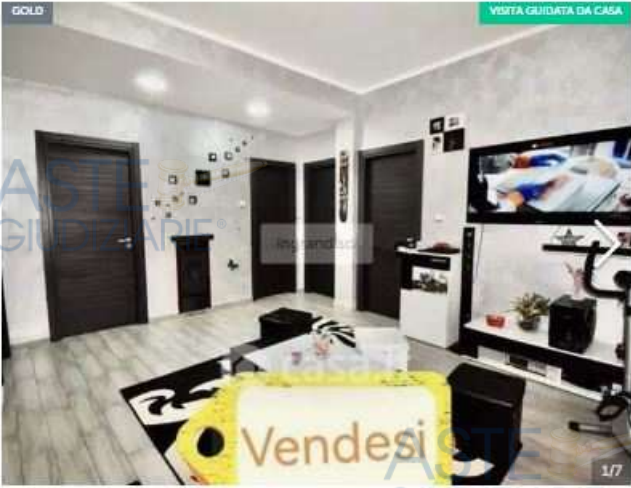
Tutta Italia > Acquisto (prov.) > Case a Canicatti > Appartamenti > Appartamento in Vendita

< Tutti i risultati

Appartamento in Vendita in Viale della Vittoria a Canicatti

€ 89.000 tua da € 269/mese 115 mq 5 locali 1 bagno 5° piano

GOLD VISITA GUIDATA DA CASA



Vendesi

Foto

Visita guidata da casa

Fissa un appuntamento per una visita guidata e interattiva di questo immobile con **PRIMAVISITA**.
Potrai vederlo comodamente da casa tua.

[Prenota ora](#)

Italiano English Français

RIF. 354351 - Vendesi appartamento in viale della vittoria a Canicatti.
L'appartamento è posto al quinto di otto piani, è così composto: da cinque stanze, bagno, due balconi.
Lo stabile in buono stato è dotato di ascensore.
Appartamento completamente ristrutturato.
sfbic.

Aggiornato il 4 Giugno 2024

Esecuzione Immobiliare n. 249/2016 R.G.E.

Creditore procedente: **ONIF FINANCE S.R.L.**

esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXX XXXXXXXX)

Giudice: Dott.ssa **Bonsangue Federica**

Caratteristiche immobile		Classe energetica
Metri quadri:	115	La classe energetica del presente immobile non è stata indicata
Locali:	5	
Bagni:	1	
Piano:	5	
Ascensore:	Si	
Condizioni:	ristrutturato	
Riscaldamento:	autonomo	
Aria Condizionata:	autonoma	

Posizione e servizi	
Viale della Vittoria, Canicatti (AG)	
L'interzionista ha preferito non indicare l'indirizzo esatto. Contattalo per ricevere informazioni sull'esatta ubicazione dell'immobile.	
	
Vicino a:	
Scuole entro i 500m:	Servizi
una Scuola materna	entro 400m da una Colonnina ricarica auto
una Scuola elementare	entro 400m da una Farmacia
una Scuola media	
una Scuola superiore	

Si procede alla stima secondo gli standard internazionali adottando il MCA (market comparison approach), compiendo aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari indicate precedentemente. Dallo sviluppo eseguito con l'ausilio di un data base è risultato un valore commerciale arrotondato di € 800,00/mq.

- **Valore dell'immobile mq 287,94 x € 800,00 =**

€ 230.352,00

- 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 € **23.035,20**
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione
Urbanistica € **2.500,00**
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione
Catastale € **700,00**

Pertanto, il valore finale a base d'asta per il cespite pignorato,
arrotondato è uguale a

- **Prezzo base d'asta del lotto** € **204.000,00**

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, rimane a disposizione del Sig.
Giudice per ulteriori chiarimenti, osservazioni ed accertamenti tecnici che ritenesse opportuni ad
integrazioni della presente relazione.

Porto Empedocle, lì 24/06/2024

Il tecnico

(geom. Alfonso Lazzara)



SI ALLEGA:

- 1) Atto di compravendita immobile
- 2) Compravendita terreno
- 3) Cert. di stato civile, resid. storico, estr. matrimonio
- 4) Richiesta accesso atti
- 5) Verbale sopralluogo
- 6) Verbale sopralluogo 2
- 7) Visura immobiliare aggiornata
- 8) Visura storica terreno
- 9) Mappa catastale
- 10) P.R.G._2000_D
- 11) Ortofoto
- 12) Elaborato architettonico
- 13) Attestato di prestazione energetica
- 14) Visura storica sub 3/9 - soppresso
- 15) Visura storica sub 16 - soppresso
- 16) Planimetria storica sub 3/9 - soppressa
- 17) Planimetria storica sub 16 - soppressa
- 18) Planimetria catastale aggiornata
- 19) Portale Demanio
- 20) Concessione edilizia ed elaborati grafici di progetto
- 21) Superfici commerciali
- 22) Documentazione fotografica