



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PERIZIA ESTIMATIVA



Esecuzione Immobiliare n. 53/2023 del R.G.Es.

promossa da:

creditore procedente:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

P.za Salimbeni n. 3, Siena

Codice fiscale: 00884060526



contro

debitore esecutato:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Via S. Biagio, 10, Canicattì (AG)

Codice fiscale: YYYYYYYYYYYY



Agrigento, 10/09/2025



Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Francesco Buscaglia

INCARICO

Con provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 18/11/2024, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. il sottoscritto ing. Buscaglia Francesco, con studio in Via Artemide, 5 - 92100 - Agrigento, email: buscagliaingegneria@gmail.com, pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu, tel/fax: 0922594369.

In data 25/11/2024 il sottoscritto Esperto nominato accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

COMPENDIO PIGNORATO E FORMAZIONE LOTTI

Con atto in data 09/02/2024, trascritto in Agrigento il 15/05/2023 ai nn. 9074/7848, notificato il 14/04/2023, a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (creditore procedente)** sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili di piena ed esclusiva proprietà del **debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Canicattì il 24/04/1979, ivi residente in Via S. Biagio, 10, Codice fiscale: YYYYYYYYYYYYYY, in regime di separazione dei beni:

1 - Fabbricato sito in Canicattì in via San Biagio s.n., censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, particella 56, sub 207, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, di mq 150.

2- Fabbricato sito in Canicattì in via San Francesco s.n., censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano TE, di mq 25.

Il primo dei due immobili pignorati è un appartamento adibito ad abitazione del debitore esecutato, posto al terzo piano, di un complesso edilizio, costruito alla fine del secolo scorso, costituito da più elevazioni fuori terra, alla periferia sud, non molto distante dal centro di Canicattì.

Il secondo immobile è un box auto posto al piano terra dello stesso complesso edilizio, cui si accede dalla via San Diego e costituisce pertinenza rispetto all'appartamento di cui al n. 1.

Quanto sopra trova riscontro nella certificazione notarile in atti e nelle visure catastali dei predetti immobili.

Conseguentemente è stato individuato un unico lotto costituito da entrambi i beni pignorati:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì, al foglio 68, particella 56, sub 207, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, mq 150, sita al terzo piano del complesso edilizio ubicato al n. 10 di via San Biagio in Canicattì, compresa la pertinenza costituita dal box auto posto al piano terra dello stesso edificio, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano terra, mq 25.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento
mail: buscagliaingegneria@gmail.com

Tel e fax: 0922594369
pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

2
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì, al foglio 68, particella 56, sub 207, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, mq 150, sita al terzo piano del complesso edilizio ubicato al n. 10 di via San Biagio in Canicattì, compresa la pertinenza costituita dal box auto posto al piano terra dello stesso edificio, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano terra, mq 25.

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato fa parte di un edificio realizzato alla fine del secolo scorso in Canicattì, con accesso dalla via San Biagio, al civico 10, alla periferia sud dell'abitato, non molto lontano dal centro.

Il complesso è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., presenta sei elevazioni, di cui la prima destinata a magazzini e le altre ad appartamenti, con copertura in parte a falde e in parte a terrazzo.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si trova al terzo piano, vi si accede dalla scala condominiale del suddetto edificio e si sviluppa all'angolo sud-est del piano.

Come si evince dalla planimetria catastale allegata, esso si sviluppa con pianta abbastanza regolare, con aperture esterne sui lati sud ed est.

La distribuzione interna è così articolata: il portoncino esterno immette in un ingresso da cui si accede direttamente in un saloncino, privo di aperture esterne, e da questo ad una stanza (studio-lavoro), al servizio igienico principale e all'ampia cucina-soggiorno. Tutti questi ambienti prospettano a sud e sono dotati di ampie finestre. Dalla cucina-soggiorno si accede anche ad un lungo balcone che si sviluppa sui lati sud ed est dell'edificio.

Dal saloncino prima descritto si accede ad un corridoio che disimpegna la zona notte costituita da una prima camera da letto e dalla camera da letto matrimoniale, entrambe prospicienti a sud e servite dal balcone prima descritto. Si hanno anche un piccolo ripostiglio-lavanderia e un secondo servizio igienico, quest'ultimo con finestra prospiciente ad est.

Le rifiniture sono di buona qualità: il pavimento di tutti gli ambienti, tranne i servizi, in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni.

Le rifiniture del bagno principale, dotato di vasca con idromassaggio, sono di ottima qualità: piastrelle di ceramica a pavimento e sulle pareti, sanitari in vetroresina e rubinetteria in acciaio. Anche le rifiniture del doppio servizio, dotato di doccia completa di cabina, sono di buona qualità: piastrelle di ceramica a pavimento e sulle pareti, sanitari in vetroresina e rubinetteria in acciaio.

Le pareti sono tinteggiate con spatolato corredato di cornici in stucco, la porta di ingresso è del tipo blindato rivestita in legno, le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in noce di discreta qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, con semimbotte in lamiera di acciaio verniciata e complete di persiane.

Una caldaia alimentata a gas, marca Daikin, alimenta l'impianto di riscaldamento dotato di termisifoni in alluminio preverniciato e l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è integrato da climatizzatori a pompa di calore installati nella cucina e nella camera matrimoniale.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono buone. Gli impianti tecnologici si presentano a norma.

Si precisa infine che la distribuzione interna dell'appartamento risulta oggi conforme alla planimetria catastale e alla planimetria assentita con la concessione edilizia di cui si dirà meglio nel prosieguo.

La superficie catastale dell'appartamento è pari a mq 150, mentre la superficie utile è di mq 126,17.

La superficie del balcone è di mq 16,18. L'altezza utile è di mt 2,90.

Alla pertinenza costituita dal box a piano terra, individuata al Catasto Fabbricati dal sub 185, della medesima particella 56, si accede dal lato posteriore dell'edificio e si sviluppa con pianta abbastanza regolare, più stretta inizialmente e poi più ampia.

Il vano di ingresso è dotato di saracinesca avvogibile in lamiera di acciaio. Il pavimento è realizzato in marmette di cemento.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

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

Nella parte retrostante, quella più ampia è stato realizzato un soppalco con struttura portante in profilati scatolari di acciaio. Vi si accede da una apposita scaletta anch'essa in acciaio.

La superficie catastale del box è di mq 28,00, quella utile è di mq 24,85. La superficie soppalcata è di mq 20,60. L'altezza utile è di mt 3,85. Al di sotto del soppalco l'altezza utile è di mt 2,10, quella superiore è di mt 1,70.

Quanto sopra descritto trova riscontro nella documentazione fotografica e nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Vedi certificazione notarile in atti emessa dal Dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA).

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono così identificati catastalmente:

Appartamento: Fg. 68, Particella 56, sub 207, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, mq 150, Piano III°;

Box auto: Fg. 68, Particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano terra, mq 25.

Essi vengono posti in vendita per l'Intera proprietà (1/1).

Appartengono in piena ed esclusiva proprietà al seguente debitore esecutato, in regime di separazione legale dei beni:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Canicattì il 24/04/1979, ivi residente in Via S. Biagio, 10, C.F.:YYYYYYYYYYYYYY.

CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano i seguenti confini:

- 1- Appartamento sito al terzo piano dell'edificio di via S. Biagio 10, in Canicattì, censito al Catasto Fabbricati al foglio 68, particella 56, sub 207, confina a est con la via San Biagio, a nord con la via San Diego, con vano scala condominiale individuate dal sub 195, con appartamento di cui al sub 206, di proprietà di Giardina Bruna, o aventi causa, e con appartamento di cui al sub 205 di proprietà di Bità Niculaia Maria, o aventi causa.
- 2- Box auto posto al piano terra dello stesso complesso edilizio, cui si accede dalla via San Diego, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, particella 56, sub 185, confina con spazio condominiale, con box di cui al sub 184, di proprietà di Giuliana Giuseppe, o aventi causa, e con box di cui al sub 186, di proprietà di Marino Chiara Maria, o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie utile (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Altezza (mt)	Piano
Abitazione	126,17	1,00	126,17	2,90	terzo
Balconi a livello	16,18	0,30	4,85		terzo
Box	24,85	0,50	12,43	3,85/2,10	terra
Soppalco (nel box)	20,60	0,20	4,12	1,70	terra
Superficie convenzionale complessiva			147,57		

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

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

N.B.: In considerazione delle sue dimensioni, della distribuzione planimetrica interna e dell'unico accesso dalla scala condominiale l'appartamento non è divisibile senza arrecare pregiudizio al valore dello stesso.

Il box, per caratteristiche dimensionali e ubicazione, non può avere altra destinazione se non quella di garage e deposito. Costituisce quindi pertinenza esclusiva dell'appartamento di cui sopra.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale totale	Superficie escluse aree scoperte	Rendita (€)	Piano
68	56	207	1	A/2	3	vani 6,5	mq 150,00	mq 145,00	486,76	terzo
68	56	185	1	C/6	2	mq 25	mq 28		135,57	terra

Corrispondenza catastale:

Sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate al Catasto Fabbricati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2024 ad oggi	XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il 24/04/1979, codice fiscale: YYYYYYYYYYYY Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	-Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 207, Via San Biagio, Piano 3, Zona 1, Categ.: A2, Classe 3, Consist.: vani 6,5, Rendita di € 486,76. -Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 185, Via San Biagio 1, Piano T, Zona 1, Categ.: C6, Classe 2, Consist.: mq. 25, Superficie catastale: mq.28, Rendita: € 135,57.
Dal 08/05/2014 al 12/01/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il 24/04/1979, codice fiscale: YYYYYYYYYYYY Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	-Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 207, Via San Biagio, Piano 3, Zona 1, Categ.: A2, Classe 3, Consist.: vani 6,5, Rendita di € 486,76. -Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 185, Via San Francesco sn, Piano T, Zona 1, Categ.: C6, Classe 2, Consist.: mq. 25, Superficie catastale: mq.28, Rendita: € 135,57.
Dal 04/02/2011 al 08/05/2014	Società Cooperativa Edilizia Nuove Idee, con sede in Canicattì (AG), codice fiscale: 01773280845. Proprieta' 1000/1000	-Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 207 (ex 34), Via San Biagio, Piano 3, Zona 1, Categ.: A2, Classe 3, Consist.: vani 6,5, Rendita di € 486,76. -Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 185 (ex 102), Via San Francesco sn, Piano T, Zona 1, Categ.: C6, Classe 2, Consist.: mq. 25, Superficie catastale: mq.28, Rendita: € 135,57.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento
mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

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

Dal 16/12/2010 al 04/02/2011	Società Cooperativa Edilizia Nuove Idee, con sede in Canicattì (AG), codice fiscale: 01773280845. Proprieta' 1000/1000	-Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 34, Via San Biagio, Piano 3, Zona 1, Categ.: A2, Classe 3, Consist.: vani 6,5, Rendita di € 486,76. -Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 185 (ex102), Via San Francesco sn, Piano T, Zona 1, Categ.: C6, Classe 2, Consist.: mq. 25, Superficie catastale: mq.28, Rendita: € 135,57.
Dal 08/06/2010 al 16/12/2010	Società Cooperativa Edilizia Nuove Idee, con sede in Canicattì (AG), codice fiscale: 01773280845. Proprieta' 1000/1000	-Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 34, Via San Biagio, Piano 3, Zona 1, Categ.: A2, Classe 3, Consist.: vani 6,5, Rendita di € 486,76. -Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 102, Via San Francesco sn, Piano T, Zona 1, Categ.: C6, Classe 2, Consist.: mq. 25, Superficie catastale: mq.28, Rendita: € 135,57.
Dal 14/09/2007 al 08/06/2010	Società Medil s.r.l., con sede in Canicattì (AG) codice fiscale: 00574580841.	-Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 34, Via San Biagio, Piano 3, Zona 1, Categ.: A2, Classe 3, Consist.: vani 6,5, Rendita di € 486,76. -Unità immobiliare annotata al Catasto Fabbricati di Canicattì, al Foglio 68, Particella 56, Sub. 102, Via San Francesco sn, Piano T, Zona 1, Categ.: C6, Classe 2, Consist.: mq. 25, Superficie catastale: mq.28, Rendita: € 135,57.
Dal 24.11.1980 al 14.09.2007	Mendola Salvatore, nato a Racalmuto (AG) il 03/08/1937, Cod. fiscale: MNDSVT37M03H148Y.	Terreno annotato al Catasto Terreni di Canicattì al foglio 68 particelle 56 - 62 - 218 e 190.

N.B.:

Come si evince dalle visure storiche catastali allegata alla presente perizia, con variazione del 16/12/2010, pratica n. AG0437595, il sub 102 della particella 56, che individuava il magazzino, è stato soppresso ed è stato sostituito dal sub 185.

Analogamente con variazione in data 04/02/2011, pratica n. AG0038920, il sub 34 della particella 56, che individuava l'appartamento, è stato soppresso ed è stato sostituito dal sub 207.

I titoli catastali odierni corrispondono a quelli reali.

PATTI

Non risultano sussistere patti di alcun genere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, stante che il debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX lo utilizza come propria abitazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni rimangono quelle previste dal codice civile: strutture, prospetti, scale, ecc..

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Su richiesta del sottoscritto Esperto Stimatore l'amministratore condominiale, Dott. Marcello Romè, con pec in data 28 agosto 2025, ha comunicato, che a carico del debitore esecutato sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente agli immobili pignorati ad oggi non sussiste alcun debito nei confronti dell'amministrazione del condominio.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento
mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato fa parte di un edificio realizzato alla fine del secolo scorso in Canicattì, con accesso dalla via San Biagio, al civico 10, alla periferia sud dell'abitato, non molto lontano dal centro.

Il complesso è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., presenta sei elevazioni fuori terra, di cui la prima destinata a magazzini e le altre ad appartamenti. La copertura è in parte a falde e in parte a terrazzo.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si trova al terzo piano, vi si accede dalla scala condominiale del suddetto edificio e si sviluppa all'angolo sud-est del piano.

Come si evince dalla planimetria catastale allegata, esso si sviluppa con pianta abbastanza regolare, con aperture esterne sui lati sud ed est.

Le rifiniture sono di buona qualità: il pavimento di tutti gli ambienti, tranne i servizi, in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni.

Le rifiniture del bagno principale, dotato di vasca con idromassaggio, sono di ottima qualità: piastrelle di ceramica a pavimento e sulle pareti, sanitari in vetroresina e rubinetteria in acciaio. Anche le rifiniture del doppio servizio, dotato di doccia completa di cabina, sono di buona qualità: piastrelle di ceramica a pavimento e sulle pareti, sanitari in vetroresina e rubinetteria in acciaio.

Le pareti sono tinteggiate con spatolato corredato di cornici in stucco, la porta di ingresso è del tipo blindato rivestita in legno, le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in noce di discreta qualità.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, con semimbotte in lamiera di acciaio verniciata e complete di persiane.

Una caldaia alimentata a gas, marca Daikin, alimenta l'impianto di riscaldamento dotato di termisifoni in alluminio preverniciato e l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è integrato da climatizzatori a pompa di calore installati nella cucina e nella camera matrimoniale.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono buone. Gli impianti tecnologici si presentano a norma.

Si precisa infine che la distribuzione interna dell'appartamento risulta oggi sostanzialmente conforme alla planimetria catastale e alla planimetria assentita con l'autorizzazione edilizia n. 95/2010 rilasciata dal Comune di Canicattì di cui si dirà meglio nel prosieguo.

Alla pertinenza costituita dal box a piano terra, individuata al Catasto Fabbricati dal sub 185, della medesima particella 56, si accede dal lato posteriore dell'edificio e si sviluppa con pianta abbastanza regolare, più stretta inizialmente e poi più ampia.

Il vano di ingresso è dotato di saracinesca avvogibile in lamiera di acciaio. Il pavimento è realizzato in marmette di cemento.

Nella parte retrostante, quella più ampia è stato realizzato un soppalco con struttura portante in profilati scatolari di acciaio. Vi si accede da una apposita scaletta anch'essa in acciaio.

La superficie catastale dell'appartamento è pari a mq 150, mentre la superficie utile è di mq 126,17, come si evince dalla documentazione tecnica acquisita presso l'U.T.C..

La superficie del balcone è di mq 16,18. L'altezza utile è di mt 2,90.

La superficie catastale del box è di mq 28,00. La superficie utile è di mq 24,85. La superficie soppalcata è di mq 20,60. L'altezza utile è di mt 3,85. Al di sotto del soppalco l'altezza utile è di mt 2,10, quella superiore è di mt 1,70.

L'intero edificio, l'appartamento e il box oggetto di pignoramento si presentano in buono stato.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta in atto occupato dal debitore esecutato sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, che lo utilizza come propria abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono così identificati catastalmente:

- **Appartamento: Fg. 68, Particella 56, sub 207, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, mq 150, Piano III°;**
- **Box auto: Fg. 68, Particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano terra, consistenza mq 25.**

Detti immobili sono pervenuti alla signora XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Canicattì (AG) il 24 aprile 1979, codice fiscale: YYYYYYYYYYYYYY, per la quota dell'intero, in piena proprietà e in regime di separazione dei beni, giusto atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in data 08.05.2014 in notar Trento Paolo di Palma di Montechiaro (AG), rep. n. 32460/11093, trascritto il 09.06.2014 ai nn. 9103/7256, da potere della Società Cooperativa Edilizia Nuove Idee, con sede in Canicattì (AG), codice fiscale: 01773280845.

Alla suddetta Cooperativa gli immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, erano pervenuti, per la quota dell'intero, in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 14.09.2007 in notar Pecoraro Antonino di Canicattì (AG) rep. n. 70281/23473, trascritto il 26.09.2007 ai nn. 25856/17365, e successiva rettifica trascritta il 28.07.2010 ai nn.17545/13180, da potere della società Medil s.r.l., con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale: 00574580841.

La predetta società ha realizzato il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili pignorati su terreno in Canicattì riportato in catasto al foglio 68 particelle 56 - 62 - 218 e 190, pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 24.11.1980 in notar Antonino Pecoraro di Canicattì (AG) rep. n. 5663, trascritto il 24.12.1980 ai nn. 21755/19792, da potere del signor Mendola Salvatore, nato a Racalmuto (AG) il 3 agosto 1937, codice fiscale: MNDSVT37M03H148Y.

Si precisa infine che con variazione del 16/12/2010, pratica n. AG0437595, il sub 102 della particella 56, che individuava il magazzino, è stato soppresso ed è stato sostituito dal sub 185. Analogamente con variazione in data 04/02/2011, pratica n. AG0038920, il sub 34 della particella 56, che individuava l'appartamento, è stato soppresso ed è stato sostituito dal sub 207.

Quanto sopra si evince dalle visure storiche catastali allegate alla presente perizia.

Pertanto, per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- ✓ *Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;*
- ✓ *La situazione antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;*
- ✓ *La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi certificazione notarile):

- **Trascrizione** del 13.01.2006 ai nn. 1447/997, nascente da concessione edilizia rilasciata il 23.12.2005, dal Comune di Canicattì, rep. n. 95/2005, a favore della società **Medil s.r.l. con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 00574580841** e contro il **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840.**

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Trascrizione** del 13.01.2006 ai nn. 1449/999, nascente da concessione edilizia rilasciata il 23.12.2005, dal Comune di Canicattì, rep. n° 96/2005, a favore della società **Medil s.r.l. con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 00574580841** e contro il **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840**.
- **Trascrizione** del 26.01.2007 ai nn. 2758/2133, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 22.01.2007 in notar Abbruscato Salvatore di Canicattì (AG) rep. n. 54531, a favore del **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840** e contro la **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845**.
- **Trascrizione** del 05.09.2007 ai nn. 24096/15985, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 08.05.2007 in notar Abbruscato Salvatore di Canicattì (AG) rep. n. 54976, (pubblicato in rettifica alla trascrizione n.2133 del 26.01.2007) a favore del **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840** e contro la **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845**.
- **Trascrizione** del 29.11.2007 ai nn. 31650/21547, nascente da concessione edilizia rilasciata il 23.11.2007 dal Comune di Canicattì, rep. n° 362/2007 (pubblicata in rettifica alla nota trascritta il 13.01.2006 al n.999 di formalità), a favore della **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845** e contro il **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840**.
- **Trascrizione** del 29.11.2007 ai nn. 31651/21548, nascente da concessione edilizia rilasciata il 23.11.2007 dal Comune di Canicattì, rep. n° 363/2007 (pubblicata in rettifica alla nota trascritta il 13.01.2006 al n.997 di formalità), a favore della **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845** e contro il **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840**.
- **Trascrizione** del 28.07.2010 ai nn. 17545/13180, nascente da atto di compravendita del 08.06.2010 in notar Pecoraro Antonino di Canicattì (AG) rep. n. 74301/26355, (pubblicato in rettifica alla trascrizione del 26.09.2007 n.17365 di formalità) a favore della **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845** e contro la società **Medil s.r.l. con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 00574580841**.
- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 15.05.2023 ai nn. 9074/7848, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14.04.2023, Tribunale di Agrigento, rep. n° 750, a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526** e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì (AG) il 24 aprile 1979 codice fiscale YYYYYYYYYYYYYY**.
- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 26.09.2007 ai nn. 25857/6403, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 14.09.2007 ai rogiti del Notaio Pecoraro Antonino da Canicattì, rep. n° 70282/23474, a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N.3 e contro la **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845**, per un montante ipotecario di € 7.752.078,16 ed un capitale di € 3.876.039,08. Durata 20 anni.

Per i dettagli delle suddette formalità si rimanda alla certificazione notarile in atti.

Oneri di cancellazione: € 9 x (59,00+35,00+168,00) = € 2.358,00

NORMATIVA URBANISTICA

Sul territorio del Comune di Canicattì è in vigore il Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Consiliare del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con D.D. n. 259 del 15/03/2006.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione sono stati successivamente modificati con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 12/02/2008 e n. 13 del 18/03/2008 esecutivi giusta Determina Dirigenziale n. 182 in data 06/05/2010.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta abitabile.

Gli immobili fanno parte dell'edificio "A" del complesso edilizio assentito con la concessione edilizia in sanatoria n. 95/2005 rilasciata alla ditta Medil s.r.l. e successivamente volturata alla Società Cooperativa Edilizia Nuove Idee.

Per il suddetto complesso edilizio è stata altresì rilasciata l'autorizzazione n. 129/10 in data 08/07/2010 per "frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso".

Sulla relazione tecnica allegata alla richiesta di autorizzazione si legge che le variazioni rispetto a quanto assentito con la concessione in sanatoria n. 95/2005 consistono nella ridefinizione della pianta di sedime del fabbricato, in modifiche di prospetto e del vano scala, nella diversa distribuzione del piano terra e nella variazione della distribuzione interna degli appartamenti.

Dall'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Canicatti, che si allega alla presente perizia di stima si evince una sostanziale conformità a quanto assentito con la predetta autorizzazione edilizia n. 129/10 rilasciata in data 08/07/2010.

Si fa altresì presente che sui predetti provvedimenti autorizzativi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva erano catastalmente individuati con i vecchi subalterni, rispettivamente il sub 34 per l'appartamento e il sub 102.

Come già chiarito alla precedente pag. 8, con variazione del 16/12/2010, pratica n. AG0437595, il sub 102 della particella 56, che sui provvedimenti autorizzativi predetti individuava il magazzino, è stato soppresso ed è stato sostituito dal sub 185. Analogamente con variazione in data 04/02/2011, pratica n. AG0038920, il sub 34 della particella 56, che sui provvedimenti autorizzativi predetti individuava l'appartamento, è stato soppresso ed è stato sostituito dal sub 207.

Si precisa infine che nel corso delle operazioni peritali si è acquisita notizia che l'edificio negli anni scorsi è stato oggetto di un intervento di "superbonus", per l'esecuzione del quale costituisce presupposto indispensabile la regolarità urbanistica, ma non è stato possibile acquisire alcuna documentazione in merito.

In definitiva, sulla scorta di tutto quanto sopraesposto, trova conferma la regolarità urbanistica degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E CONFORMITÀ IMPIANTI

Per quanto attiene alle certificazioni energetiche si precisa che risulta allegato all'atto di assegnazione in data 08.05.2014 (vedasi pag. 8) l'APE dell'appartamento pignorato che assegna allo stesso la classe energetica G.

Per il box non è prevista la certificazione energetica.

Si fa infine presente che in seguito all'intervento di "superbonus" di cui si è prima detto la classe energetica dell'appartamento dovrebbe essere migliorata, ma, come detto, non è stato possibile acquisire alcuna documentazione in merito.

Gli impianti elettrico, termico e idrico sono in buono stato e sostanzialmente conformi alla normativa tecnica vigente. Non sono state reperite le certificazioni di conformità.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento
mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

10
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato oggetto del presente **Lotto Unico** è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando, sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Tutto ciò premesso, si riporta qui di seguito la stima e quindi il valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in precedenza individuato.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì, al foglio 68, particella 56, sub 207, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, mq 150, sita al terzo piano del complesso edilizio ubicato al n. 10 di via San Biagio in Canicattì, compresa la pertinenza costituita dal box auto posto al piano terra dello stesso edificio, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano terra, mq 25.

Si ricorda che trattasi di un appartamento, con box pertinenziale, a destinazione residenziale, utilizzato come prima abitazione dal debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX, facente parte di un complesso edilizio di recente costruzione ubicato nella via San Biagio di Canicattì, alla periferia sud dell'abitato, ma abbastanza vicino al centro e appetibile sotto l'aspetto del mercato immobiliare.

Così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì:

- **Appartamento: Fg. 68, Particella 56, sub 207, categ. A/2, classe 3, vani 6,5, mq 150, Piano III°;**
- **Box auto: Fg. 68, Particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano terra, mq 25.**

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di: **Intera proprietà (quota 1/1).**

Criteri di stima:

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le condizioni attuali del mercato immobiliare ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico".

Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, che in questo caso coincide con la superficie convenzionale prima determinata, pari a mq 147,57 (vedi tabella a pag. 4), per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente rivisti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, nonché lo stato di manutenzione corrente.

La situazione del mercato immobiliare nel Comune di Canicattì, come è noto in fase di recessione conseguente alla negative congiuntura economica che si trascina ormai da diversi anni, viene in qualche modo documentata dalle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

11
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In particolare i dati OMI più recenti riferiti alla zona in cui l'immobile de quo ricade, posta alla periferia sud dell'abitato, ma non distante dal centro, indicano per le "abitazioni civili" una fascia di valori oscillante da un minimo di € 560 ad un massimo di € 830 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Si è proceduto inoltre ad ulteriori indagini al fine di conoscere più in dettaglio il mercato immobiliare.

Pertanto, tenuto conto di tutti gli elementi acquisiti e avendo attentamente considerato i fattori positivi e negativi applicabili al caso in esame, per la determinazione del valore complessivo degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: **€ 700 per metro quadrato di superficie convenzionale.**

Tale valore va applicato alla superficie convenzionale complessiva dell'immobile in oggetto, come in precedenza individuata. Si ottiene così il valore venale dell'immobile ricadente nel **Lotto Unico** come sopra specificato.

Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il valore di stima determinato secondo i suddetti criteri va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi".

Identificativo immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore intero	Quota in vendita	Valore totale
Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Urbano, foglio 25, particella 1860, sub 53, sita al primo piano, scala B, interno 2, del complesso edilizio ubicato al civico 71 di via Abramo Lincoln, Porto Empedocle.	147,57 mq	700,00 €/mq	€ 103.299	100,00%	€ 103.299

Valore lordo di stima del bene:

€ 103.299,00

A dedurre:

Deprezzamento del 10,00 %: € 103.299 x 0,10 =

€ 10.329,90

Valore finale di stima:

€ 92.969,10

pari, in cifra tonda, a: **€ 93.000,00**

In definitiva quindi, il valore di mercato del bene oggetto del Lotto Unico della presente procedura esecutiva e precisamente dell'unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì, al foglio 68, particella 56, sub 207, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, mq 150, sita al terzo piano del complesso edilizio ubicato al n. 10 di via San Biagio in Canicattì, compresa la pertinenza costituita dal box auto posto al piano terra dello stesso edificio, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano terra, mq 25, il tutto posto in vendita per il diritto di intera proprietà (quota 1/1), in testa al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX, come meglio in precedenza identificato, risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 93.000,00 (euro novantatremila).

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento
mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

12
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

A questo punto, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., ritiene di avere assolto compiutamente il proprio mandato. Pertanto deposita la presente “Perizia estimativa”, in assolvimento totale dell’incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma, e resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti che fossero ritenuti necessari.

Agrigento, 10/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Francesco Buscaglia

ALLEGATI:

- ✓ Documenti acquisiti in copia presso il Comune di Canicattì:
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 95 del 23/12/2005 corredata di stralcio dell’elaborato “Piante” relativo agli immobili pignorati;
 - Autorizzazione edilizia n. 129 in data 08/07/2010, corredata di relazione istruttoria dell’ufficio, di relazione tecnica di Progetto e di stralcio dell’elaborato “Piante in progetto” relativo agli immobili pignorati;
- ✓ Nota U.T.C. di Canicattì n. 13195 del 28/03/2025;
- ✓ Attestazione amministratore condominiale trasmessa via pec il 28/08/2025;
- ✓ Inquadramento territoriale;
- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Planimetrie catastali;
- ✓ Visure storiche catastali.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì, al foglio 68, particella 56, sub 207, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, mq 150, sita al terzo piano del complesso edilizio ubicato al n. 10 di via San Biagio in Canicattì, compresa la pertinenza costituita dal box auto posto al piano terra dello stesso edificio, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano terra, mq 25.

L'immobile pignorato fa parte di un edificio realizzato alla fine del secolo scorso in Canicattì, con accesso dalla via San Biagio, al civico 10, alla periferia sud dell'abitato, non molto lontano dal centro.

Il complesso è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., presenta sei elevazioni fuori terra, di cui la prima destinata a magazzini e le altre ad appartamenti. La copertura è in parte a falde e in parte a terrazzo.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si trova al terzo piano, vi si accede dalla scala condominiale del suddetto edificio e si sviluppa all'angolo sud-est del piano.

Esso si sviluppa con pianta abbastanza regolare, con aperture esterne sui lati sud ed est.

La distribuzione interna è così articolata: il portoncino esterno immette in un ingresso da cui si accede direttamente in un saloncino, privo di aperture esterne, e da questo ad una stanza (studio-lavoro), al servizio igienico principale e all'ampia cucina-soggiorno. Tutti questi ambienti prospettano a sud e sono dotati di ampie finestre. Dalla cucina-soggiorno si accede anche ad un lungo balcone che si sviluppa sui lati sud ed est dell'edificio.

Dal saloncino si accede ad un corridoio che disimpegna la zona notte costituita da una prima camera da letto e dalla camera da letto matrimoniale, entrambe prospicienti a sud e servite dal balcone prima descritto. Si hanno anche un piccolo ripostiglio-lavanderia e un secondo servizio igienico, quest'ultimo con finestra prospiciente ad est.

Una caldaia alimentata a gas alimenta l'impianto di riscaldamento dotato di termisifoni in alluminio preverniciato e l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è integrato da climatizzatori a pompa di calore installati nella cucina e nella camera matrimoniale.

Le rifiniture sono di buona qualità. Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono buone. Gli impianti tecnologici si presentano a norma.

Alla pertinenza costituita dal box a piano terra, individuata al Catasto Fabbricati dal sub 185, della medesima particella 56, si accede dal lato posteriore dell'edificio e si sviluppa con pianta abbastanza regolare, più stretta inizialmente e poi più ampia.

Il vano di ingresso è dotato di saracinesca avvogibile in lamiera di acciaio. Il pavimento è realizzato in marmette di cemento.

Nella parte retrostante, quella più ampia, è stato realizzato un soppalco con struttura portante in profilati scatolari di acciaio. Vi si accede da una apposita scaletta anch'essa in acciaio.

La superficie catastale dell'appartamento è pari a mq 150, mentre la superficie utile è di mq 126,17.

La superficie del balcone è di mq 16,18. L'altezza utile è di mt 2,90.

La superficie catastale del box è di mq 28,00, quella utile è di mq 24,85. La superficie soppalcata è di mq 20,60. L'altezza utile è di mt 3,85. Al di sotto del soppalco l'altezza utile è di mt 2,10, quella superiore è di mt 1,70.

L'intero edificio, l'appartamento e il box oggetto di pignoramento si presentano in buono stato.

Gli immobili pignorati, appartamento e pertinenza, vengono posti in vendita per il diritto di:

- **Intera Proprietà (quota 1/1).**

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì, al foglio 68, particella 56, sub 207, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, mq 150, sita al terzo piano del complesso edilizio ubicato al n. 10 di via San Biagio in Canicattì, compresa la pertinenza costituita dal box auto posto al piano terra dello stesso edificio, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano terra, mq 25.

Ubicazione:	Canicattì (AG) – Via San Biagio, 10		
Diritto reale:	Intera proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	- Abitazione e box auto di pertinenza	Superficie convenzionale complessiva	- mq 147,57
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento e del box di pertinenza è buono.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, ubicato in zona periferica, ma abbastanza vicina al centro, completo di box auto pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in atto occupato dal debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX che lo utilizza come abitazione principale.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì, al foglio 68, particella 56, sub 207, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, mq 150, sita al terzo piano del complesso edilizio ubicato al n. 10 di via San Biagio in Canicattì, compresa la pertinenza costituita dal box auto posto al piano terra dello stesso edificio, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, particella 56, sub 185, categoria C/6, classe 2, piano terra, mq 25.

- **Trascrizione** del 13.01.2006 ai nn. 1447/997, nascente da concessione edilizia rilasciata il 23.12.2005, dal Comune di Canicattì, rep. n. 95/2005, a favore della società **Medil s.r.l. con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 00574580841** e contro il **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840**.
- **Trascrizione** del 13.01.2006 ai nn. 1449/999, nascente da concessione edilizia rilasciata il 23.12.2005, dal Comune di Canicattì, rep. n. 96/2005, a favore della società **Medil s.r.l. con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 00574580841** e contro il **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840**.
- **Trascrizione** del 26.01.2007 ai nn. 2758/2133, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 22.01.2007 in notar Abbruscato Salvatore di Canicattì (AG) rep. n. 54531, a favore del **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840** e contro la **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845**.
- **Trascrizione** del 05.09.2007 ai nn. 24096/15985, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 08.05.2007 in notar Abbruscato Salvatore di Canicattì (AG) rep. n. 54976, (pubblicato in rettifica alla trascrizione n.2133 del 26.01.2007) a favore del **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840** e contro la **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845**.
- **Trascrizione** del 29.11.2007 ai nn. 31650/21547, nascente da concessione edilizia rilasciata il 23.11.2007 dal Comune di Canicattì, rep. n. 362/2007 (pubblicata in rettifica alla nota trascritta il 13.01.2006 al n.999 di formalità), a favore della **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845** e contro il **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840**.
- **Trascrizione** del 29.11.2007 ai nn. 31651/21548, nascente da concessione edilizia rilasciata il 23.11.2007 dal Comune di Canicattì, rep. n. 363/2007 (pubblicata in rettifica alla nota trascritta il 13.01.2006 al n.997 di formalità), a favore della **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845** e contro il **Comune di Canicattì (AG) - codice fiscale 00179660840**.
- **Trascrizione** del 28.07.2010 ai nn. 17545/13180, nascente da atto di compravendita del 08.06.2010 in notar Pecoraro Antonino di Canicattì (AG) rep. n. 74301/26355, (pubblicato in rettifica alla trascrizione del 26.09.2007 n.17365 di formalità) a favore della **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845** e contro la società **Medil s.r.l. con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 00574580841**.
- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 15.05.2023 ai nn. 9074/7848, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14.04.2023, Tribunale di Agrigento, rep. n. 750, a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526** e contro **XXXXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì (AG) il 24 aprile 1979 codice fiscale YYYYYYYYYYYYYY**.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369

pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 26.09.2007 ai nn. 25857/6403, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 14.09.2007 ai rogiti del Notaio Pecoraro Antonino da Canicattì, rep. n° 70282/23474, a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N.3 e contro la **Società Cooperativa Nuove Idee con sede in Canicattì (AG) - codice fiscale 01773280845**, per un montante ipotecario di € 7.752.078,16 ed un capitale di € 3.876.039,08. Durata 20 anni.

Oneri di cancellazione: € 9 x (59,00+35,00+168,00) = € 2.358,00

