

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simone Celeste, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	8
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.635,88	24

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4.....	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 16/04/2024, il sottoscritto Arch. Simone Celeste, con studio in Via Cesare Pavese,13 - 92026 - Favara (AG), email arch.celestesimone@libero.it, PEC arch.celestesimone@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Il bene pignorato è posto al piano terra di un edificio composto da quattro elevazioni fuori terra. Il magazzino, costituito da un unico vano, ha accesso autonomo dalla via Aleardo Aleardi n. 3 del comune di Canicattì (AG) e dispone di un secondo accesso dal vano scala condominiale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Il bene è composto da un appartamento a due livelli, sito al piano terzo e quarto di un fabbricato di civile abitazione. Al primo dei due livelli si trovano soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una con cabina armadio e wc, un altro servizio igienico e due ripostigli; mentre al piano superiore vi sono una stanza, un servizio igienico ed una terrazza. I due livelli sono uniti da una scala interna ad uso esclusivo ed hanno accesso dall'unico ingresso posto al piano terzo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Canicattì, si evince che l'esecutata è sposata con **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Canicattì, si evince che l'esecutata è sposata con **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Il bene confina a nord con via A. Aleardi, ad est con via P. Brembo e a ovest con vano scala.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Il bene confina a nord con via A. Aleardi, ad est con via P. Brembo, a ovest con edificio su part. 746 mentre a sud con edificio su part. 891.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	24,40 mq	30,74 mq	0,5	15,37 mq	3,25 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,37 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	2,90 m	3-4
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	3
Terrazza	13,70 mq	16,70 mq	0,25	4,17 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				113,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,92 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1986 al 29/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 768, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2

		Cl.3, Cons. 22mq Rendita € 102,26 Piano T
Dal 29/07/1986 al 14/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 768, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22mq Rendita € 102,26 Piano T
Dal 30/09/1997 al 27/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22mq Rendita € 102,26 Piano T
Dal 30/09/1997 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22mq Rendita € 102,26 Piano T
Dal 14/02/2003 al 27/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 768, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22mq Rendita € 102,26 Piano T
Dal 23/04/2008 al 25/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22mq Rendita € 102,26 Piano T
Dal 25/10/2018 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 102,26 Piano T

L'attuale titolare corrisponde al reale proprietario.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano 3
Dal 29/07/1986 al 29/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Piano 4

Dal 29/07/1986 al 30/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 245,73 Piano 3
Dal 29/07/1986 al 30/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Piano 4
Dal 29/07/1986 al 30/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano 3
Dal 30/09/1997 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 245,73 Piano 3
Dal 30/09/1997 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Piano 4
Dal 23/04/2008 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 245,73 Piano 3
Dal 23/04/2008 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani
Dal 23/04/2008 al 25/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 38 mq Rendita € 75,61 Piano 4
Dal 23/04/2008 al 25/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 245,73 Piano 3
Dal 25/10/2018 al 20/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 38 mq Rendita € 75,61 Piano 4
Dal 25/10/2018 al 20/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 245,73 Piano 3
Dal 20/02/2022 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 768, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 161 mq Rendita € 321,34 Piano 3-4

L'attuale titolare corrisponde al reale proprietario.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	768	10	1	C2	3	22mq	29 mq	102,26 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non risulta aggiornata in quanto non è rappresentata l'apertura verso il vano scala. Dovrà essere presentata una DOCFA, da un tecnico abilitato, per l'aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre, in visura appare che il terreno corrispondente al catasto terreni ha foglio 54 e part. 1555; mentre, dal sopralluogo effettuato si è constatato che il fabbricato sorge sul terreno identificato al catasto terreni con foglio 54 part. 671; quindi sarà necessario presentare una pratica per l'allineamento delle particelle catastali presso l'Agenzia del Territorio. La regolarizzazione catastale totale dell'immobile potrà avere un costo di €1.000.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	768	15	1	A3	2	8,5 vani	161 mq	321,34 €	3-4	

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto. Tuttavia, in visura appare che il terreno corrispondente al catasto terreni ha foglio 54 e part. 1555; mentre, dal sopralluogo effettuato, si è constatato che il fabbricato sorge sul terreno identificato al catasto terreni con foglio 54 part. 671; quindi sarà necessario presentare una pratica per l'allineamento delle particelle catastali presso l'Agenzia del Territorio. La presentazione da parte di un tecnico della richiesta di allineamento potrà avere un costo di € 500,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Il bene risulta in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Il bene risulta in buono stato di conservazione, a meno di macchie di umidità in camera da letto e in uno dei due bagni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Il magazzino fa parte di un fabbricato non istituito in condominio, con vano scala in comune con altri proprietari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

L'appartamento fa parte di un fabbricato non istituito in condominio, con vano scala in comune con altri proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni, facente parte di un fabbricato costruito in muratura portante. Il magazzino dispone di impianto elettrico, di cui la proprietaria non dispone di certificazione di conformità, mentre risultano mancanti gli altri impianti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni, facente parte di un fabbricato costruito in muratura portante. L'appartamento dispone di impianto elettrico, idrico, di raffrescamento e di riscaldamento; di cui la proprietaria non dispone di certificazione di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Il magazzino risulta pertinenza di abitazione in cui risiede l'esecutata insieme alla sua famiglia composta da:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

L'appartamento risulta abitazione unica e principale in cui risiede l'esecutata insieme alla sua famiglia composta da:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1997 al 25/10/2018	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonina Ferraro	30/09/1997	41808	11375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	28/10/1997	38456	15263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2018	**** Omissis ****	Canicattì	17/10/1997	1292	
		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Trento	25/10/2018	38456	15263
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Agrigento	07/11/2018	17572	14896

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Canicattì	07/11/2018	5341	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1997 al 25/10/2018	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonina Ferraro	30/09/1997	41808	11375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	28/10/1997	38456	15263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2018	**** Omissis ****	Canicattì	17/10/1997	1292	
		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Trento	25/10/2018	38456	15263
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Agrigento	07/11/2018	17572	14896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Canicattì	07/11/2018	5341	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono stati modificati i dati catastali a seguito di fusione dei due livelli che costituiscono l'appartamento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGRIGENTO - aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a AGRIGENTO il 16/11/2018
Reg. gen. 18047 - Reg. part. 1490
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Paolo Trento
Data: 13/11/2018
N° repertorio: 38506
N° raccolta: 15295
Note: grava su immobili censiti con foglio 54, part. 768, sub. 10, sub. 6 e sub. 7.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agrigento il 27/03/2023
Reg. gen. 5834 - Reg. part. 257
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.370,79

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 14/06/2023
Reg. gen. 11261 - Reg. part. 9783
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGRIGENTO aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agrigento il 27/03/2023
Reg. gen. 5834 - Reg. part. 257
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.370,79

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 14/06/2023
Reg. gen. 11261 - Reg. part. 9783
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato rilevato che il fabbricato ricade sulla particella catastale 671 del foglio 54 (e non sulla part. 1555 come erroneamente indicato in visura), pertanto è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Canicattì dal quale è emerso che il terreno identificato con foglio 54 part. 671 ricade sulla zona B2, ovvero aree urbane da completare, del vigente P.R.G..

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato rilevato che il fabbricato ricade sulla particella catastale 671 del foglio 54 (e non sulla part. 1555 come erroneamente indicato in visura), pertanto è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Canicattì dal quale è emerso che il terreno identificato con foglio 54 part. 671 ricade sulla zona B2, ovvero aree urbane da completare, del vigente P.R.G..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

il magazzino è stato costruito con regolare Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 257 del 09/07/1968, rilasciato dal comune di Canicattì alla ditta **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Effettuato il sopralluogo presso il bene per verificare la regolarità urbanistica, è emerso lo stato di fatto è difforme rispetto alle planimetrie presentate presso l'U.T.C.. Le difformità riguardano: l'apertura verso via P. Brembo che allo stato di fatto non esiste e l'installazione di un soppalco in legno non autorizzato ma removibile. Quest'ultimo dovrà essere rimosso, mentre l'irregolarità riguardante l'apertura potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di un S.C.I.A. in sanatoria presso l'UTC da parte di un tecnico abilitato. L'intera regolarizzazione avrà un costo complessivo di circa € 2.300,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

L'immobile risulta in parte regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

L'appartamento oggetto del presente pignoramento è composto da piano terzo e piano quarto di un fabbricato, per i quali sono stati presentati richieste diverse presso l'U.T.C. di Canicattì.

Il terzo piano è stato costruito con regolare Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 257 del 09/07/1968, rilasciato dal comune di Canicattì alla ditta **** Omissis ****.

Per il piano quarto è stata presentata Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 il 26/04/1986 con prot. 12906, che non risulta ancora completata e, pertanto, non è stata ancora rilasciata Concessione Edilia in Sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Effettuato il sopralluogo presso il bene, al fine di accertare la regolarità urbanistica si è appurato che lo stato di fatto è difforme rispetto alle planimetrie presentate presso l'U.T.C.. Per il piano terzo le difformità riguardano: la costruzione di una scala interna che collega il piano terzo con il piano quarto, nonché la diversa distribuzione degli spazi interni. Per il piano quarto, invece, non è stata ancora completata la Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e di conseguenza sarà necessario integrare la documentazione mancante e pagare gli oneri mancanti per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria da parte dell'ufficio tecnico. Sempre al piano quarto è stata chiusa la terrazza scoperta con una tettoia in legno e gli infissi in vetro, che non essendo regolari dovranno essere rimossi. Inoltre, i due livelli costituiscono unico appartamento, la cui documentazione necessaria è stata presentata solo al catasto senza alcun titolo autorizzativo presso l'UTC. Sarà, quindi, necessaria la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione dell'abuso commesso. Infine, la proprietaria ha dichiarato che non possiede certificazione riguardo agli impianti presenti, che dovranno anch'essi essere regolarizzati. Il costo per la regolarizzazione totale degli abusi sopra elencati, compreso il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria avrà un costo di circa € 12.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T

Il bene pignorato è posto al piano terra di un edificio composto da quattro elevazioni fuori terra. Il magazzino, costituito da un unico vano, ha accesso autonomo dalla via Aleardo Aleardi n. 3 del comune di Canicattì (AG) e dispone di un secondo accesso dal vano scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 768, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 11.942,49

In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale;
- b) Valore unitario
- c) Stima dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale.

a) La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente);
- della superficie della cantina al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, calcolata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali e/o accessori.

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4

Il bene è composto da un appartamento a due livelli, sito al piano terzo e quarto di un fabbricato di civile abitazione. Al primo dei due livelli si trovano soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una con cabina armadio e wc, un altro servizio igienico e due ripostigli; mentre al piano superiore vi sono una stanza, un servizio igienico ed una terrazza. I due livelli sono uniti da una scala interna ad uso esclusivo ed hanno accesso dall'unico ingresso posto al piano terzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 768, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 88.266,00

In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale;
- b) Valore unitario
- c) Stima dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale.

a) La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente);

- della superficie della cantina al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, calcolata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali e/o accessori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Canicatti (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T	15,37 mq	777,00 €/mq	€ 11.942,49	100,00%	€ 11.942,49
Bene N° 2 - Appartamento Canicatti (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4	113,92 mq	626,00 €/mq	€ 88.266,00	100,00%	€ 88.266,00
Valore di stima:					€ 100.208,49

Valore di stima: € 112.150,98

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	16300,00	€
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 84.635,88

Il valore di mercato del bene viene deprezzato di € 16.300,00 a fronte delle spese calcolate per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili e del 10% a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

ELENCO ALLEGATI

Allegato_1: Documenti catastali;

Allegato_2: Titoli di proprietà;

Allegato_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Canicattì;

Allegato_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_6: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti. La presente relazione di stima è composta da 24 pagine più allegati, oltre ad essere inviata a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente e dell'esecutata, viene depositata presso questo Spettabile Tribunale.

Favara, li 09/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simone Celeste

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T
Il bene pignorato è posto al piano terra di un edificio composto da quattro elevazioni fuori terra. Il magazzino, costituito da un unico vano, ha accesso autonomo dalla via Aleardo Aleardi n. 3 del comune di Canicattì (AG) e dispone di un secondo accesso dal vano scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 768, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato rilevato che il fabbricato ricade sulla particella catastale 671 del foglio 54 (e non sulla part. 1555 come erroneamente indicato in visura), pertanto è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Canicattì dal quale è emerso che il terreno identificato con foglio 54 part. 671 ricade sulla zona B2, ovvero aree urbane da completare, del vigente P.R.G..
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4
Il bene è composto da un appartamento a due livelli, sito al piano terzo e quarto di un fabbricato di civile abitazione. Al primo dei due livelli si trovano soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una con cabina armadio e wc, un altro servizio igienico e due ripostigli; mentre al piano superiore vi sono una stanza, un servizio igienico ed una terrazza. I due livelli sono uniti da una scala interna ad uso esclusivo ed hanno accesso dall'unico ingresso posto al piano terzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 768, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, è stato rilevato che il fabbricato ricade sulla particella catastale 671 del foglio 54 (e non sulla part. 1555 come erroneamente indicato in visura), pertanto è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Canicattì dal quale è emerso che il terreno identificato con foglio 54 part. 671 ricade sulla zona B2, ovvero aree urbane da completare, del vigente P.R.G..

Prezzo base d'asta: € 84.635,88

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.635,88

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 768, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	15,37 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene pignorato è posto al piano terra di un edificio composto da quattro elevazioni fuori terra. Il magazzino, costituito da un unico vano, ha accesso autonomo dalla via Aleardo Aleardi n. 3 del comune di Canicattì (AG) e dispone di un secondo accesso dal vano scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il magazzino risulta pertinenza di abitazione in cui risiede l'esecutata insieme alla sua famiglia composta da: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - Via Aleardo Aleardi n. 5, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 768, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	113,92 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in buono stato di conservazione, a meno di macchie di umidità in camera da letto e in uno dei due bagni.		
Descrizione:	Il bene è composto da un appartamento a due livelli, sito al piano terzo e quarto di un fabbricato di civile abitazione. Al primo dei due livelli si trovano soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una con cabina armadio e wc, un altro servizio igienico e due ripostigli; mentre al piano superiore vi sono una stanza, un servizio igienico ed una terrazza. I due livelli sono uniti da una scala interna ad uso esclusivo ed hanno accesso dall'unico ingresso posto al piano terzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta abitazione unica e principale in cui risiede l'esecutata insieme alla sua famiglia composta da: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 3, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a AGRIGENTO il 16/11/2018

Reg. gen. 18047 - Reg. part. 1490

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Paolo Trento

Data: 13/11/2018

N° repertorio: 38506

N° raccolta: 15295

Note: grava su immobili censiti con foglio 54, part. 768, sub. 10, sub. 6 e sub. 7.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Agrigento il 27/03/2023

Reg. gen. 5834 - Reg. part. 257

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.370,79

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Agrigento il 14/06/2023

Reg. gen. 11261 - Reg. part. 9783

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA ALEARDO ALEARDI N. 5, PIANO 3-4

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Agrigento il 27/03/2023

Reg. gen. 5834 - Reg. part. 257

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.370,79



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Agrigento il 14/06/2023

Reg. gen. 11261 - Reg. part. 9783

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

