

# TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

PROMOSSA DA

[REDACTED]

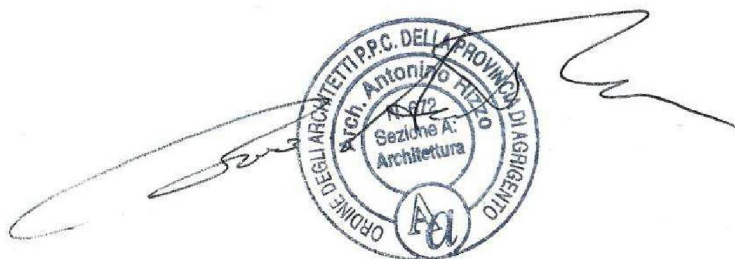
[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

L' ESPERTO STIMATORE



**Arch. ANTONINO RIZZO**  
N. 672 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento  
N. 461 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento  
Via Gioeni n. 180,92100 AGRIGENTO  
Cell. 3473843422  
pec:  
[arch.antoninorizzo@archiworldpec.it](mailto:arch.antoninorizzo@archiworldpec.it)  
e-mail: [antonino.rizzo59@alice.it](mailto:antonino.rizzo59@alice.it)

## TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

### Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	5
VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art.. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c.....	6
3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....	6
4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO.....	7

5.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	7
6.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
6.1.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE..	7
6.1.1.	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
6.1.2.	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....	7
6.1.3.	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO .....	7
6.1.3.1.	CONVENZIONE EDILIZIA .....	7
6.1.3.2.	.....	8
6.1.3.2.	ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE.....	8
6.1.3.3.	ATTO DI CESSIONE DI AREE .....	8
6.1.3.4.	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.....	8

6.1.3.5.	CONCESSIONE EDILIZIA.....	8
6.1.4.	ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	8
6.2.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE..	8
6.2.1.1.	Ipoteca volontaria (attiva) derivante da Atto di Mutuo del 27/02/2002, Rep. 53267,8	
	in notaio Antonino Pecoraro da Canicattì, iscritta ad Agrigento il 06/30/2002 ai NN. 4105/297 a favore del [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	- [REDACTED]	
	[REDACTED]	8
	gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:.....	8
6.2.1.2.	Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, come sostituito dall'art. 16 D. Lgs. 26/02/1999 .....	9
	n. 46, iscritta ad Agrigento il 20/10/2005 ai NN. 27283/7347, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. , sede di Agrigento,.....	9
	contro.....	9
6.2.1.3.	Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 22/08/2006 ai .....	9
	NN. 22006/5436, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. S.p.A., sede di Agrigento, .....	9
	contro.....	9
6.2.1.4.	Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 06/03/2008 ai NN .....	9
	6156/1196, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. Sicilia S.p.A., sede di Agrigento,.....	9
	contro.....	9
6.2.1.5.	Pignoramenti.....	10
7.1.1.	VERIFICA DELLE DIFFORMITA' RICONTRATE NELL'IMMOBILE .....	11
	PIANTA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 73 DEL 09/06/2000 .....	11
7.1.1.1.	PIANTA CATASTALE DEL LABORATORIO CONFORME ALLO STATO ATTUALE.	
	12	
7.2.	CONFORMITA' CATASTALE .....	13
7.2.1.	DATI DELLA VISURA CATASTALE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE .....	13

- 7.2.1.1. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura attuale, proprietà dal 26/07/2002; .....13
- 7.2.1.2. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002; 13
- 7.2.1.3. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002; 14

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

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750... 23

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Al Catasto Edilizio del comune di Canicattì (AG):

<i>INTESTATI:</i>			
<i>n.</i>	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

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

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

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



## LOTTO 2 - RELAZIONE

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

### **3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO**

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

### **3.2 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO**

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

### **3.3 GARANZIA**

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

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

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

### **3.4 NOTIFICA**

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

### **3.5 PIGNORAMENTO**

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

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

### **3.6 ISTANZA DI VENDITA**

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

### **3.7 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTAE**

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

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

**3.8 COMPROPRIETARI: - Data di notifica avviso ex art. 599 c. 2 c. p. c. :**

*Note :* Nella presente procedura esecutiva l'immobile risulta di esclusiva proprietà dell'esecutata, pertanto, non vi sono comproprietari.

**3.9 CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c. p. c.**

Avviso del 25/07/2011, notificato il 28/07/2011, a mani dell'impiegato addetto alla ricezione degli atti sig. A. Maragliano a:

- 1) Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,  
- Ipoteca legale iscritta il 20/10/2005 NN. 27283/7347;
- 2) Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,  
- Ipoteca legale iscritta il 22/08/2006 NN. 22006/5436;
- 3) Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,  
- Ipoteca legale iscritta il 06/03/2008 NN. 6156/1196.

Avviso depositato in Cancelleria Esecuzioni il 10/08/2011.

**4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO**

- LIBERO

*Note:* Alle date dei sopralluoghi il laboratorio artigianale risultava utilizzato e nella disponibilità dell'esecutata, che ne ha permesso l'accesso allo stesso.

**5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Classe energetica globale dell'edificio:

Edificio di Classe: G 99,28 KWh/mq anno;

COD. ID: A1814188.

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**6.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Note: Nessuno

**6.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Note: Nessuno

**6.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CONIUGALE CASA**

Note: Nessuno

**6.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO**

Si rileva, che l'ispezione dei registri Immobiliari ha evidenziato inoltre le seguenti formalità contro [REDACTED]

**6.1.3.1. CONVENZIONE EDILIZIA**

del 25/07/1985 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì trascritta ad Agrigento il 31/08/1985 ai NN. 15238/13701, in favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED] per l'attuazione del piano di lottizzazione su parte dei terreni ricadenti nel territorio di Canicattì, catastati al foglio 45, particella 674, aventi una estensione di mq. 9.150 lottizzazione che ricade sulla parte della superficie complessiva di mq. 8.582;

6.1.3.2. **ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**

del 05/10/1990 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì, repertorio n. 19035, trascritto ad Agrigento il 23/10/1990, ai NN.18104/16230, a favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED], consistente nell'aumento della volumetria, nella redistribuzione ed aumento dei lotti edificabili e nell'aumento della superficie del terreno in Canicattì, ricadente sulla particella 674 del foglio 45, posto in lottizzazione, da mq. 8.582 a 9.150;

6.1.3.3. **ATTO DI CESSIONE DI AREE**

del 05/10/1990 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì, repertorio n. 19035, trascritto ad Agrigento il 23/10/1990, ai NN.18104/16230, a favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED] mediante il quale [REDACTED] ha trasferito a titolo gratuito al Comune di Canicattì la proprietà dell'area estesa mq. 2.446, necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ubicata nel Comune di Canicattì, contrada Casino Cuba, in Catasto allapartita 3555/18549, foglio 45, particelle frazionate 674 (ex 674/a) di are 8.46, e 1204 (ex 674/z) di are 16.00.

Si rileva, che l'ispezione dei registri Immobiliari ha evidenziato inoltre le seguenti formalità a carico di [REDACTED]

6.1.3.4. **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

del 23/02/2000 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro da Canicattì, repertorio n. 47219, trascritto ad Agrigento il 10/03/2000, ai NN. 3968/3388, a favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED], col quale [REDACTED], in qualità di proprietario del lotto di terreno edificabile sito in Canicattì, contrada Cuba Casino, in Catasto al foglio 45, particella 1185, ha dichiarato che ne lui stesso né altri danti causa avevano utilizzato il detto terreno a servizio di altre costruzioni, secondo l'indice di edificabilità delle vigenti leggi e sin dall'entrata in vigore della legge urbanistica 06/08/1967 n. 765.

Inoltre ha vincolato la superficie di mq.378 a servizio della costruzione ai sensi dell'art. 17 comma terzo della legge urbanistica del 06/08/1967 n. 765, di cui mq. 118,42 a parcheggio coperto e mq. 81,22 a parcheggio scoperto, per una superficie complessiva di parcheggio di mq. 199,64.

6.1.3.5. **CONCESSIONE EDILIZIA**

del 09/06/2000, repertorio n. 73, trascritta ad Agrigento il 30/06/2000, ai NN. 11140/9569, in favore di [REDACTED], e contro [REDACTED], riguardante il terreno sito in territorio di Canicattì, nella via Casella in Catasto al foglio 45, particella 1185.

6.1.4. **ALTRE LIMITAZIONI D'USO**

Note: Nessuno

6.2. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

6.2.1.1.

**Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da Atto di Mutuo del 27/02/2002, Rep. 53267, in notaio Antonino Pecoraro da Canicattì, iscritta ad Agrigento il 06/30/2002 ai NN. 4105/297 a favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia, elettivamente domiciliata in Canicattì contro:

- [REDACTED]

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 102.000,00

pagamento: in 20 rate semestrali;

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

1.2. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, come sostituito dall'art. 16 D. Lgs. 26/02/1999 n. 46, iscritta ad Agrigento il 20/10/2005 ai NN. 27283/7347, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. , sede di Agrigento,

contro:

- [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.3. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 22/08/2006 ai NN. 22006/5436, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. S.p.A., sede di Agrigento,

contro:

- [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.4. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 06/03/2008 ai NN. 6156/1196, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. Sicilia S.p.A., sede di Agrigento,

contro:

- [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

#### 6.2.1.5. Pignoramenti

Atto di pignoramento immobiliare del 29/01/2011 Rep. n. 150, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Conservatoria dei RR. II. di Agrigento, l' 11/02/2011 ai NN.3257/2612, in favore del Credito Emiliano S.p.A.

contro:

1) [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di trascrizione:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

### 7. CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE

#### 7.1. Conformità urbanistica - edilizia: RILEVATA DIFFORMITA'

Il fabbricato, nel cui piano terra è posto il laboratorio artigianale prospiciente su via Sant'Angela Merici n. 47, è stato realizzato a seguito del rilascio al sig. [REDACTED] da parte del Comune di Canicattì della Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato, n. 73 del 09/06/2000, (pratica edilizia n. 78 del 1998).

**Dai sopralluoghi effettuati è emerso che all'interno del laboratorio artigianale oggetto di esecuzione immobiliare sono stati successivamente realizzati un ripostiglio-spogliatoio e un bagno con anti- bagno.**

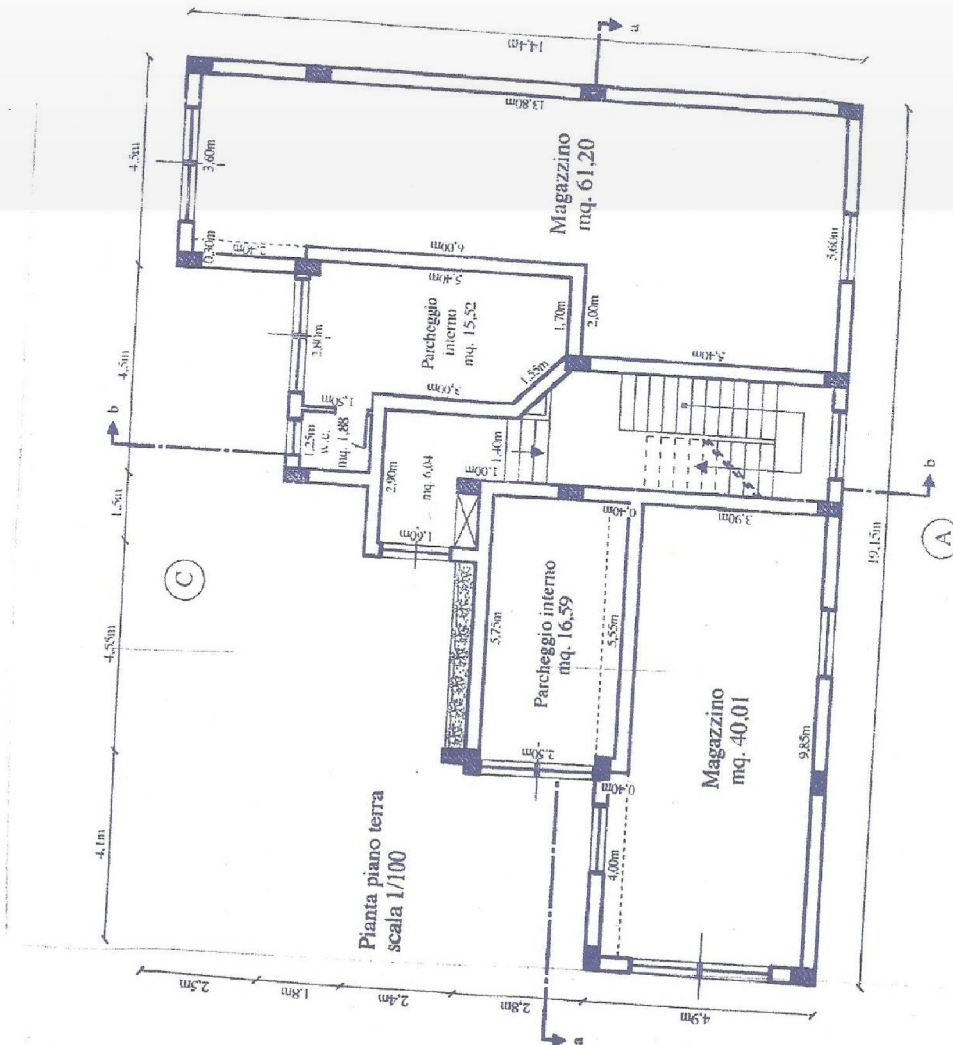
**Risulta evidente che tale laboratorio artigianale utilizzato dalla signora [REDACTED] è stato adeguato nel rispetto di quanto previsto dal regolamento comunale ai fini del suo utilizzo.**

Si è provveduto ad effettuare richiesta al Dirigente del comune di Canicattì per il rilascio di tutta la documentazione relativa all'immobile pignorato, ma nulla è stato rilasciato, relativamente all'esecuzione di tali lavori.



Pertanto, ai fini della regolarizzazione edilizia di tali opere se ne è prevista la somma di € 1.500,00 che sarà detratta dal valore commerciale del laboratorio artigianale.

7.1.1. VERIFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE NELL'IMMOBILE  
PIANTA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 73 DEL 09/06/2000



7.1.1.1. PIANTA CATASTALE DEL LABORATORIO CONFORME ALLO STATO ATTUALE.

Data: 19/12/2012 - n. AG0318270 - Richiedente ARCH. RIZZO ANTONINO

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Agrigento**

Dichiarazione protocollo n. 169265 del 26/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Canicattì

Via Sant'angela Merici

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 1483

Subalterno: 11

Compilata da:

Narbone Salvatore

Iscritto all'albo:

Architetti

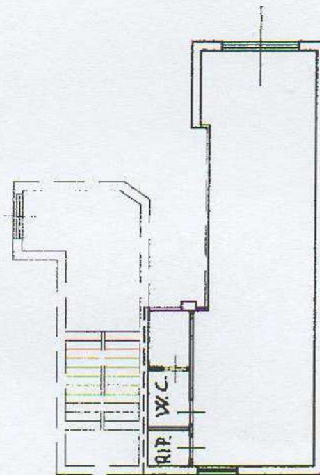
Prov. Agrigento

N. 414

Scheda n. 1

Scala 1:200

Via S. Angela Merici



Via S. Giuseppe

Pianta Piano Terra

H = 3,60 ml



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2012 - Comune di CANICATTI (B602) - Foglio: 45 Particella: 1483 - Subalterno 11 >  
VIA SANT' ANGELA MERICI piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 19/12/2012 - n. AG0318270 - Richiedente ARCH. RIZZO ANTONINO

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

## 7.2. CONFORMITA' CATASTALE

Si rileva che il foglio 45, part. 1483, sub 11, oggetto della presente relazione è derivato dal foglio 45, part. 1483, sub 4.

### 7.2.1. DATI DELLA VISURA CATASTALE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE

7.2.1.1. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura attuale, proprietà dal 26/07/2002;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micr	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	11	1		C/3	2	60 m <sup>2</sup>	Totale: 68 m <sup>2</sup>	Euro 443,12
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI n. S. N. piano : T								

7.2.1.2. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micr	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	4			C/3	3	81 m <sup>2</sup>		Euro 598,21
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI snc piano : T								

7.2.1.3. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	4			C/3	3	81 m <sup>2</sup>		Euro 598,21 Lire 1.158.300
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI n. S. N. piano : T								

7.2.2. DATI DELLE VISURE CATASTALI DEL TERRENO NEL VENTENNIO

7.2.2.1. Catasto terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 26/06/2001;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1483			ENTE URBANO	03 78		Euro	Euro

7.2.2.2. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Lire 5.292	Lire 2.457

7.2.2.3. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 23/03/2001;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Lire 5.292	Lire 2.457

7.2.2.4. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	674			MANDORLETO 2	91 50		Lire 128.100	Lire 59.475

7.2.2.5. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	674			MANDORLETO 2	01 21 90		Lire 170.660	Lire 79.235

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

8.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

8.2. Spese straordinarie di gestione immobile:  
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

8.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

8.4. Dotazioni condominiali:

Note: È compresa nella vendita la quota di comproprietà in misura proporzionale di tutti gli enti, spazi, servizi, condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in genere di tutto quanto per legge, uso, consuetudine si presume in condominio fra i diversi proprietari di uno stesso edificio, ad eccezione del sottotetto dell'edificio.

8.5. Vincoli condominiali: NESSUNO

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. Attuali proprietari del laboratorio artigianale:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

**Note:** Atto di Compravendita fabbricato del 27/02/2002, Rep. 53266, Raccolta 17462 notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicatti ; registrato a Canicatti il 15/03/2002 al N. 347. Trascritto in Agrigento il 06/03/2002, Registro Generale 4104, Registro Particolare 3691.  
**Proprietaria dal 27/02/2002 ad oggi.**

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE ACQUISTATO										
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micr o	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	11			C/3	3	60 m <sup>2</sup>	Totale: 68 m <sup>2</sup>	<b>Euro 443,12</b>
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI piano : T								

9.2. Precedenti proprietari del laboratorio artigianale:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE ACQUISTATO										
n.	Foglio	Part.	Sub	Zona	Micr o	Cat.	Classe	Consi sta	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	4			C/3	3	81 m <sup>2</sup>		<b>Euro 598,21</b>
Indirizzo:		VIA SANT' ANGELA MERICI piano : T								

Note: Il sig. [REDACTED] costruisce il fabbricato ove insiste il Garage, con regolare concessione edilizia n. 73/2000 pratica edilizia 78/1998, su lotto di terreno edificabile distinto al C. T. del Comune di Canicattì al foglio 45, particella 1185 di are 3,78.

**Proprietario dal 25/09/2001 al 27/02/2002 .**

9.3. Precedenti proprietari del terreno ove insiste il fabbricato:

9.3.1.

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

Note: Il sig. [REDACTED] acquista il lotto di terreno edificabile distinto al C. T. del Comune di Canicattì al foglio 45, particella 1185 di are 3,78, con Atto di Compravendita Terreno del 18/01/2000, Rep. 47032, Raccolta 13470 notaio Antonina Ferraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 28/01/2000 al N. 118. Trascritto in Agrigento il 04/02/2000, ai NN. 1912/1620.



Proprietario dal 18/01/2000 fino al 25/09/2001.

**LOTTO 2 - RELAZIONE**

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011

9.3.2.

INTESTATI:			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

**Note:** Atto di Vendita Terreno del 29/10/1998, Rep. 41069, Raccolta 14039 notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 18/11/1998 al N.1458. Trascritto in Agrigento 25/11/1998 Registro Generale 19769, Registro Particolare 17847.

**Proprietaria dal 29/10/1998 al 18/01/2000.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

9.3.3.

INTESTATI:			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto 1.000 / 1.000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

**Note:** Pervenuto a:

- LATTUCA AUSILIO** con Atto di Donazione del 14/12/1995, Rep. 31010, Raccolta 11450 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì; registrato a Canicattì il 29/12/1995 al N. 1710. Trascritto in Agrigento il 08/01/1996, Registro Generale 302, Registro Particolare 259.

**Proprietario dal 14/12/1995 al 29/10/1998.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

**LOTTO 2 - RELAZIONE**

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011

**9.3.4.**

<i>INTESTATI:</i>				
N	<i>DATI ANAGRAFICI</i>		<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	[REDACTED]		[REDACTED]	<b>Usufrutto 1.000 / 1.000</b>
2	[REDACTED]		[REDACTED]	<b>Nuda Proprietà 1.000 / 1.000</b>

**Note:** Pervenuto a

[REDACTED] con Atto di Donazione del 14/12/1995, Rep. 31011, Raccolta 11451 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì; registrato a Canicattì il 29/12/1995 al N. 1711. Trascritto in Agrigento il 10/01/1996, ai NN. 517/455. **Proprietario dal 14/12/1995 al 29/10/1998.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

**9.3.5.**

<i>INTESTATI:</i>				
N	<i>DATI ANAGRAFICI</i>		<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	[REDACTED]		[REDACTED]	<b>Proprietà 1.000 / 1.000</b>

**Note:** Successione in morte di [REDACTED] e deceduto a [REDACTED], Denuncia: numero 90, volume 489. Trascritta ad Agrigento il 23/07/1985 ai NN. 13066/11728. **Proprietaria dal 05/07/1984 al 14/12/1995.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	674			MANDORLETO 2	95 80		Lire 134.120	Lire 62.270

**Note:** Annotato in Catasto alla partita 20916, foglio 45 particella 674 giusta tipo di frazionamento in atti dal 02/09/1991 (n. 5480).

Il laboratorio artigianale è costituito da un grande vano, da un ripostiglio spogliatoio, da un bagno con anti-bagno.

Risulta pavimentato con piastrelle in gres, e rifinito nella pareti.

**Confini:**

<i>est sud ovest nord</i>	<i>Via Sant' Angela Merici,</i>
	<i>Part. 1636,</i>
	<i>Via San Giuseppe,</i>
	<i>Vano scala, Altra U.I.U. sub 12</i>

Il laboratorio artigianale ha un'altezza interna utile di 2,40 mt., tale altezza risulta difforme da quella indicata nella planimetria catastale di mt. 3,46 imputabile a un innalzamento del pavimento di cm. 30 circa.

**Destinazione urbanistica:**

PRG - Zone Territoriali Omogenee PRG - Zone Territoriali Omogenee Comune:

- **Zona B3 - Area urbana da completare (If = 4 mc/mq)**

**Caratteristiche descrittive del fabbricato:**

**Caratteristiche strutturali:**

<b>Solai</b> (strutture dei)	tipologia: Tipo misto in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi: BUONA. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai effettuata in sede dei sopralluoghi effettuati.</i>
<b>Opere verticali</b> (strutture delle): condizioni:	materiale: Muratura portante in travi e pilastri in c.a., BUONE. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei pilastri e delle travi effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
<b>Copertura</b> (struttura della):	tipologia: Tetto a falde e terrazzo: BUONE. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della copertura effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
<b>Scale</b> (struttura delle):	tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: MARMO, ubicazione: <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della scala effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
<b>Componenti edilizie:</b>	
<b>Infissi esterni:</b>	tipologia: tripla anta a battente, materiale: acciaio, condizioni: BUONE.
<b>Infissi interni:</b>	tipologia: in legno tamburato
<b>Manto di copertura:</b>	materiale: Terrazzo, tegole marsigliesi.
<b>Pareti esterne:</b> assente,	materiale: muratura in conci di tufo arenario, coibentazione: rivestimento: squadrate di cemento, condizioni: BUONE.
<b>Pavimentazione Interna:</b>	materiale: pavimenti in gres, condizioni: MEDIOCRI.
Portone di ingresso:	tipologia: oggi mancante
Impianti:	
<b>Elettrico:</b>	tipologia: a vista, tensione 220W, condizioni: BUONE. <i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i>
<b>Idrico:</b>	tipologia: Sottotraccia

Fognatura:	tipologia:	<i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i> rete fognaria
Accessori del laboratorio:	Nessuno	<i>Note: collegamento alla rete fognaria comunale</i>

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 10.1. Fonti di informazione

- Catasto Edilizio di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: CANICATTI'.

### 10.2. Criteri di Stima:

#### A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico “per punti di merito” .

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

Da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche è pari a 550 €/mq considerate le condizioni interne del laboratorio artigianale.

SI ADOTTA IL VALORE	€ 550,00	€/mq
---------------------	----------	------

Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

Caratteristiche ambientali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,00	1,00
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
Caratteristiche ambientali estrinseche	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,05	1,05
Buone	1	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,9	

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,05
------------------------------	--	------

Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1	1,20
Zona tra periferia e centro	1,2	
Zona centrale	1,4	
Zona degradata	0,9	

Caratteristiche tipologiche	Parametri	Coefficiente applicato
Villa	2	1,05
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,8	

Caratteristiche di vetusta	Parametri	Coefficiente applicato
<b>Fabbricato <math>\geq</math> ad anni 5</b>	1	0,95
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,95	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,74	
<b>Fabbricato <math>\geq</math> di 50 anni</b>	0,77	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,20
-------------------------------------	--	------

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	1,00
Buone	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	

Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		1,00
---------------------------------------	--	------

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,05
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,20

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		1,00
---------------------------------------	--	------

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:		1,2569
-----------------------------------------------------------------	--	--------

Euro	coefficiente	€ 691,2950
550,00	1,2569	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	68,0000	100%	68,0000
Superficie non residenziale balconi e terrazze scoperte	0,0000	25%	0,0000
Superficie non residenziale balconi e terrazze coperte	0,0000	35%	0,0000
Patii e porticati Verande	0,0000	35%	0,0000
Giardino di appartamento	0,0000	60%	0,0000
Giardino di ville e villino	0,0000	15%	0,0000
		10%	0,0000
	<b>68,0000</b>		<b>68,0000</b>

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750

Valutazione dell' Appartamento  
Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale: 1  
Calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore equivalente	Valore complessivo
100% del laboratorio	68,0000	€ 691,2950	€ 47.008,06
25% Superficie non residenziale, balconi e terrazze scoperti	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
35% Superficie non residenziale, balconi e terrazze coperti	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
35% Patii e porticati	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00

60% Verande	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
15% Giardino di appartamento	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
10% Giardino di ville e villino	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
Valore complessivo intero (Vs):	1000/ 1000	in c.t.	€ 47.008,06 € 47.000,00

### B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

Nell'applicare tale metodo occorre inizialmente determinare il reddito annuo lordo (R. L.) che si ricaverebbe dall'abitazione oggetto di stima. All'uopo lo scrivente ha provveduto a contattare le agenzie immobiliari del luogo che si interessano di affitti nella zona ove si trova l'abitazione pignorata, oltre le informazioni assunte presso l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle informazioni assunte si evidenziano un valore medio di € 204,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del laboratorio si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 204,00. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo.

Alla somma trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

Sup. equivalente		Valore min. €/ mq x mese	Valore max. €/ mq x mese
68,0000		2,2	3,8
	in c.t.	€ 149,6000	€ 258,4000
	Valore affitto mensile	€ 204,0000	
	annualità (x 12 mesi)	€ 2.448,0000	

Imposte	I = imposte = IMU + TASI esente per Canicatti	€ 502,2600
Note:		



Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sffitto: 1,5% RL	1,5%	€ 36,7200
Inesigibilità	1,5 RL	1,50%	€ 36,7200
Manutenzione + Ammortamento	7,5% RL	7,50%	€ 183,6000
Sommando le spese			€ 759,3000
R.N.			€ 1.688,7000
Spese	0		€ 1.688,7000
Va	3,44%		€ 58.091,28
Valore medio	$Vm = (Vs + Va) / 2$		€ 52.545,6400

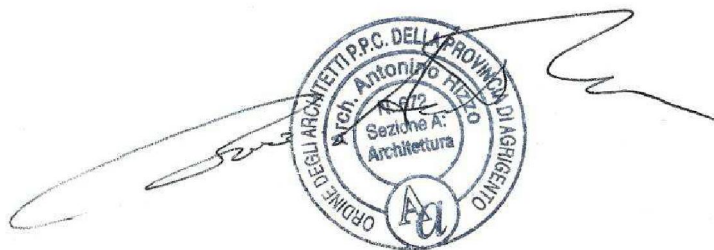
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA		
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15,00%	€ 7.881,85
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	0,00%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/ o catastale e/ o agibilità del garage:	100,00%	€ 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:		
Altre Spese: A.P.E. (attestato prestazione energetica)		

12. Prezzo a base d'asta del lotto.

**ALLEGATI (elenco degli):**

- Allegato 1** INDIVIDUAZIONE  
RESIDENZE; **Allegato 2**  
COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO;  
**Allegato 3** VERBALI DI  
SOPRALLUOGO;  
**Allegato 4** TITOLI DI PROPRIETA';  
**Allegato 5** DOCUMENTAZIONE  
URBANISTICA; **Allegato 6**  
DOCUMENTAZIONE CATASTALE;  
**Allegato 7** CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA (APE) **Allegato 8**  
ELABORATI GRAFICI.  
**Allegato 9** RILIEVO FOTOGRAFICO.  
**Allegato 10** DOCUMENTI: TRIBUNALE DI AG., AGENZIA DELLE  
ENTRATE - UFF. PROV. DI AG. CONSERVATORIA  
DEI RR.II.

L' ESPERTO STIMATORE



# TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

L' ESPERTO STIMATORE



**Arch. ANTONINO RIZZO**  
N. 672 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento  
N. 461 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento  
Via Gioeni n. 180,92100 AGRIGENTO  
Cell. 3473843422  
pec:  
[arch.antoninorizzo@archiworldpec.it](mailto:arch.antoninorizzo@archiworldpec.it)  
e-mail: [antonino.rizzo59@alice.it](mailto:antonino.rizzo59@alice.it)

## TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

### Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	5
VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c.....	6
3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....	6
4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO.....	7

5.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ERGETICA.....	7
6.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
6.1.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE..	7
6.1.1.	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
6.1.2.	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....	7
6.1.3.	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO .....	7
6.1.3.1.	CONVENZIONE EDILIZIA .....	7
6.1.3.2.	.....	8
6.1.3.2.	ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE.....	8
6.1.3.3.	ATTO DI CESSIONE DI AREE .....	8
6.1.3.4.	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.....	8

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

- 7.2.1.1. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura attuale, proprietà dal 26/07/2002; .....13
- 7.2.1.2. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002; 13
- 7.2.1.3. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002; 14

## LOTTO 2 - RELAZIONE

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011

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

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750... 23



**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Al Catasto Edilizio del comune di Canicattì (AG):

<i>INTESTATI:</i>			
<i>n.</i>	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

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

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

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

## LOTTO 2 - RELAZIONE

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

### **3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO**

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

### **3.2 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO**

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

### **3.3 GARANZIA**

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

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

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

### **3.4 NOTIFICA**

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

### **3.5 PIGNORAMENTO**

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

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

### **3.6 ISTANZA DI VENDITA**

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

### **3.7 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTAE**

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

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

## LOTTO 2 - RELAZIONE

TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011

### 3.8 COMPROPRIETARI: - Data di notifica avviso ex art. 599 c. 2 c. p. c. :

*Note :* Nella presente procedura esecutiva l'immobile risulta di esclusiva proprietà dell'esecutata, pertanto, non vi sono comproprietari.

### 3.9 CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c. p. c.

Avviso del 25/07/2011, notificato il 28/07/2011, a mani dell'impiegato addetto alla ricezione degli atti sig. A. Maragliano a:

- 1) Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,  
- Ipoteca legale iscritta il 20/10/2005 NN. 27283/7347;
- 2) Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,  
- Ipoteca legale iscritta il 22/08/2006 NN. 22006/5436;
- 3) Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,  
- Ipoteca legale iscritta il 06/03/2008 NN. 6156/1196.

Avviso depositato in Cancelleria Esecuzioni il 10/08/2011.

4.

### STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO

- LIBERO

*Note:* Alle date dei sopralluoghi il laboratorio artigianale risultava utilizzato e nella disponibilità dell'esecutata, che ne ha permesso l'accesso allo stesso.

### 5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe energetica globale dell'edificio:

Edificio di Classe: G 99,28 KWh/mq anno;

COD. ID: A1814188.

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 6.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Note: Nessuno

##### 6.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Note: Nessuno

##### 6.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CONIUGALE CASA

Note: Nessuno

##### 6.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Si rileva, che l'ispezione dei registri Immobiliari ha evidenziato inoltre le seguenti formalità contro [REDACTED]

##### 6.1.3.1. CONVENZIONE EDILIZIA

del 25/07/1985 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì trascritta ad Agrigento il 31/08/1985 ai NN. 15238/13701, in favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED], per l'attuazione del piano di lottizzazione su parte dei terreni ricadenti nel territorio di Canicattì, catastati al foglio 45, particella 674, aventi una estensione di mq. 9.150 lottizzazione che ricade sulla parte della superficie complessiva di mq. 8.582;

6.1.3.2. **ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**

del 05/10/1990 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì, repertorio n. 19035, trascritto ad Agrigento il 23/10/1990, ai NN.18104/16230, a favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED], consistente nell'aumento della volumetria, nella redistribuzione ed aumento dei lotti edificabili e nell'aumento della superficie del terreno in Canicattì, ricadente sulla particella 674 del foglio 45, posto in lottizzazione, da mq. 8.582 a 9.150;

6.1.3.3. **ATTO DI CESSIONE DI AREE**

del 05/10/1990 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì, repertorio n. 19035, trascritto ad Agrigento il 23/10/1990, ai NN.18104/16230, a favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED], mediante il quale [REDACTED] ha trasferito a titolo gratuito al Comune di Canicattì la proprietà dell'area estesa mq. 2.446, necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ubicata nel Comune di Canicattì, contrada Casino Cuba, in Catasto allapartita 3555/18549, foglio 45, particelle frazionate 674 (ex 674/a) di are 8.46, e 1204 (ex 674/z) di are 16.00.

Si rileva, che l'ispezione dei registri Immobiliari ha evidenziato inoltre le seguenti formalità a carico di [REDACTED]

6.1.3.4. **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

del 23/02/2000 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro da Canicattì, repertorio n. 47219, trascritto ad Agrigento il 10/03/2000, ai NN. 3968/3388, a favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED], col quale [REDACTED], in qualità di proprietario del lotto di terreno edificabile sito in Canicattì, contrada Cuba Casino, in Catasto al foglio 45, particella 1185, ha dichiarato che ne lui stesso né altri danti causa avevano utilizzato il detto terreno a servizio di altre costruzioni, secondo l'indice di edificabilità delle vigenti leggi e sin dall'entrata in vigore della legge urbanistica 06/08/1967 n. 765.

Inoltre ha vincolato la superficie di mq.378 a servizio della costruzione ai sensi dell'art. 17 comma terzo della legge urbanistica del 06/08/1967 n. 765, di cui mq. 118,42 a parcheggio coperto e mq. 81,22 a parcheggio scoperto, per una superficie complessiva di parcheggio di mq. 199,64.

6.1.3.5. **CONCESSIONE EDILIZIA**

del 09/06/2000, repertorio n. 73, trascritta ad Agrigento il 30/06/2000, ai NN. 11140/9569, in favore di [REDACTED] e contro il [REDACTED], riguardante il terreno sito in territorio di Canicattì, nella via Casella in Catasto al foglio 45, particella 1185.

6.1.4. **ALTRE LIMITAZIONI D'USO**

Note: Nessuno

6.2. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

6.2.1.1.

**Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da Atto di Mutuo del 27/02/2002, Rep. 53267, in notaio Antonino Pecoraro da Canicattì, iscritta ad Agrigento il 06/30/2002 ai NN. 4105/297 a favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia, elettivamente domiciliata in Canicattì

contro:  
- [REDACTED]

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 102.000,00

pagamento: in 20 rate semestrali;

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

1.2. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, come sostituito dall'art. 16 D. Lgs. 26/02/1999 n. 46, iscritta ad Agrigento il 20/10/2005 ai NN. 27283/7347, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. , sede di Agrigento,

contro:

- [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.3. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 22/08/2006 ai NN. 22006/5436, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. S.p.A., sede di Agrigento,

contro:

- [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.4. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 06/03/2008 ai NN. 6156/1196, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. Sicilia S.p.A., sede di Agrigento,

contro:

- [REDACTED]



gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

#### 6.2.1.5. Pignoramenti

Atto di pignoramento immobiliare del 29/01/2011 Rep. n. 150, trascritto presso l'Agenda delle Entrate Conservatoria dei RR. II. di Agrigento, l' 11/02/2011 ai NN.3257/2612, in favore del Credito Emiliano S.p.A.

contro:

1) [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di trascrizione:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

### 7. CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE

#### 7.1. Conformità urbanistica - edilizia: RILEVATA DIFFORMITA'

Il fabbricato, nel cui piano terra è posto il laboratorio artigianale prospiciente su via Sant'Angela Merici n. 47, è stato realizzato a seguito del rilascio al sig. [REDACTED], da parte del Comune di Canicattì della Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato, n. 73 del 09/06/2000, (pratica edilizia n. 78 del 1998).

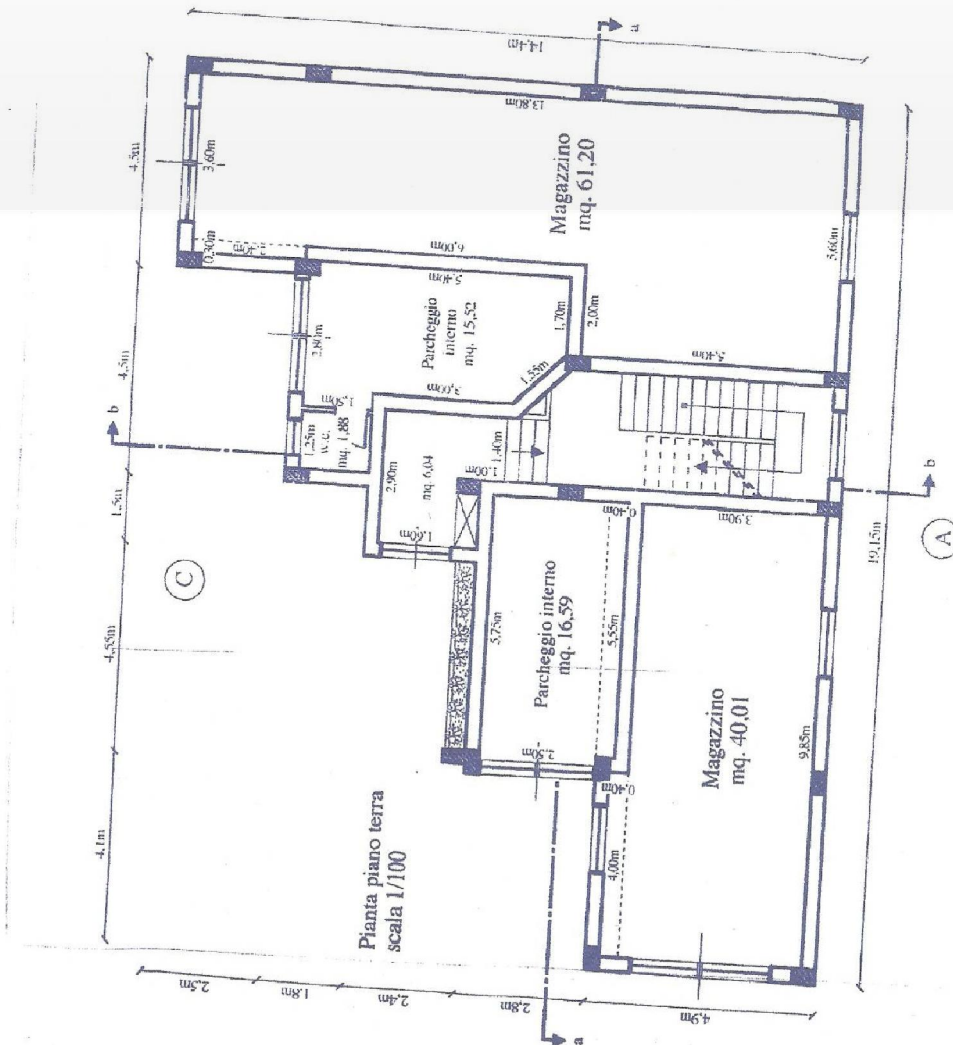
**Dai sopralluoghi effettuati è emerso che all'interno del laboratorio artigianale oggetto di esecuzione immobiliare sono stati successivamente realizzati un ripostiglio-spogliatoio e un bagno con anti- bagno.**

**Risulta evidente che tale laboratorio artigianale utilizzato dalla signora [REDACTED] è stato adeguato nel rispetto di quanto previsto dal regolamento comunale ai fini del suo utilizzo.**

Si è provveduto ad effettuare richiesta al Dirigente del comune di Canicattì per il rilascio di tutta la documentazione relativa all'immobile pignorato, ma nulla è stato rilasciato, relativamente all'esecuzione di tali lavori.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione edilizia di tali opere se ne è prevista la somma di € 1.500,00 che sarà detratta dal valore commerciale del laboratorio artigianale.

7.1.1. VERIFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE NELL'IMMOBILE  
PIANTA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 73 DEL 09/06/2000



7.1.1.1. PIANTA CATASTALE DEL LABORATORIO CONFORME ALLO STATO ATTUALE.

Data: 19/12/2012 - n. AG0318270 - Richiedente ARCH. RIZZO ANTONINO

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Agrigento**

Dichiarazione protocollo n. 169265 del 26/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Canicattì

Via Sant'angela Merici

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 1483

Subalterno: 11

Compilata da:

Narbone Salvatore

Iscritto all'albo:

Architetti

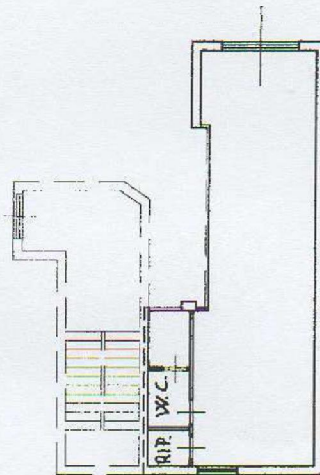
Prov. Agrigento

N. 414

Scheda n. 1

Scala 1:200

Via S. Angela Merici



Via S. Giuseppe

Pianta Piano Terra

H = 3,60 ml



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2012 - Comune di CANICATTI (B602) - Foglio: 45 Particella: 1483 - Subalterno 11 >  
VIA SANT' ANGELA MERICI piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 19/12/2012 - n. AG0318270 - Richiedente ARCH. RIZZO ANTONINO

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**LOTTO 2 - RELAZIONE**

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011 -

**7.2. CONFORMITA' CATASTALE**

Si rileva che il foglio 45, part. 1483, sub 11, oggetto della presente relazione è derivato dal foglio 45, part. 1483, sub 4.

**7.2.1. DATI DELLA VISURA CATASTALE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE**

7.2.1.1. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura attuale, proprietà dal 26/07/2002;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micr	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	11	1		C/3	2	60 m <sup>2</sup>	Totale: 68 m <sup>2</sup>	Euro 443,12
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI n. S. N. piano : T								

7.2.1.2. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micr	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	4			C/3	3	81 m <sup>2</sup>		Euro 598,21
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI snc piano : T								

7.2.1.3. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	4			C/3	3	81 m <sup>2</sup>		Euro 598,21 Lire 1.158.300
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI n. S. N. piano : T								

7.2.2. DATI DELLE VISURE CATASTALI DEL TERRENO NEL VENTENNIO

7.2.2.1. Catasto terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 26/06/2001;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1483			ENTE URBANO	03 78		Euro	Euro

7.2.2.2. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Lire 5.292	Lire 2.457

7.2.2.3. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 23/03/2001;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Lire 5.292	Lire 2.457

7.2.2.4. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	674			MANDORLETO 2	91 50		Lire 128.100	Lire 59.475

7.2.2.5. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	674			MANDORLETO 2	01 21 90		Lire 170.660	Lire 79.235



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

8.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

8.2. Spese straordinarie di gestione immobile:  
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

8.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

8.4. Dotazioni condominiali:

Note: È compresa nella vendita la quota di comproprietà in misura proporzionale di tutti gli enti, spazi, servizi, condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in genere di tutto quanto per legge, uso, consuetudine si presume in condominio fra i diversi proprietari di uno stesso edificio, ad eccezione del sottotetto dell'edificio.

8.5. Vincoli condominiali: NESSUNO

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. Attuali proprietari del laboratorio artigianale:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

**Note:** Atto di Compravendita fabbricato del 27/02/2002, Rep. 53266, Raccolta 17462 notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicatti ; registrato a Canicatti il 15/03/2002 al N. 347. Trascritto in Agrigento il 06/03/2002, Registro Generale 4104, Registro Particolare 3691.  
**Proprietaria dal 27/02/2002 ad oggi.**

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE ACQUISTATO										
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micr o	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	11			C/3	3	60 m <sup>2</sup>	Totale: 68 m <sup>2</sup>	<b>Euro 443,12</b>
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI piano : T								

9.2. Precedenti proprietari del laboratorio artigianale:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE ACQUISTATO										
n.	Foglio	Part.	Sub	Zona	Micr o	Cat.	Classe	Consi sta	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	4			C/3	3	81 m <sup>2</sup>		<b>Euro 598,21</b>
Indirizzo:		VIA SANT' ANGELA MERICI piano : T								

Note: Il sig. [REDACTED] costruisce il fabbricato ove insiste il Garage, con regolare concessione edilizia n. 73/2000 pratica edilizia 78/1998, su lotto di terreno edificabile distinto al C. T. del Comune di Canicattì al foglio 45, particella 1185 di are 3,78.

**Proprietario dal 25/09/2001 al 27/02/2002 .**

9.3. Precedenti proprietari del terreno ove insiste il fabbricato:

9.3.1.

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

Note: Il sig. [REDACTED] acquista il lotto di terreno edificabile distinto al C. T. del Comune di Canicattì al foglio 45, particella 1185 di are 3,78, con Atto di Compravendita Terreno del 18/01/2000, Rep. 47032, Raccolta 13470 notaio Antonina Ferraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 28/01/2000 al N. 118. Trascritto in Agrigento il 04/02/2000, ai NN. 1912/1620.

Proprietario dal 18/01/2000 fino al 25/09/2001.

**LOTTO 2 - RELAZIONE**

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011

9.3.2.

INTESTATI:			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

**Note:** Atto di Vendita Terreno del 29/10/1998, Rep. 41069, Raccolta 14039 notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 18/11/1998 al N.1458. Trascritto in Agrigento 25/11/1998 Registro Generale 19769, Registro Particolare 17847.

**Proprietaria dal 29/10/1998 al 18/01/2000.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

9.3.3.

INTESTATI:			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto 1.000 / 1.000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

**Note:** Pervenuto a:

- [REDACTED] con Atto di Donazione del 14/12/1995, Rep. 31010, Raccolta 11450 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì; registrato a Canicattì il 29/12/1995 al N. 1710. Trascritto in Agrigento il 08/01/1996, Registro Generale 302, Registro Particolare 259.

**Proprietario dal 14/12/1995 al 29/10/1998.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

**LOTTO 2 - RELAZIONE**

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011

**9.3.4.**

<i>INTESTATI:</i>				
N	<i>DATI ANAGRAFICI</i>		<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	[REDACTED]		[REDACTED]	<b>Usufrutto 1.000 / 1.000</b>
2	[REDACTED]		[REDACTED]	<b>Nuda Proprietà 1.000 / 1.000</b>

**Note:** Pervenuto a

[REDACTED] con Atto di Donazione del 14/12/1995, Rep. 31011, Raccolta 11451 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì; registrato a Canicattì il 29/12/1995 al N. 1711. Trascritto in Agrigento il 10/01/1996, ai NN. 517/455. **Proprietario dal 14/12/1995 al 29/10/1998.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

**9.3.5.**

<i>INTESTATI:</i>				
N	<i>DATI ANAGRAFICI</i>		<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	[REDACTED]		[REDACTED]	<b>Proprietà 1.000 / 1.000</b>

**Note:** Successione in morte di [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] Denuncia: numero 90, volume 489. Trascritta ad Agrigento il 23/07/1985 ai NN. 13066/11728 **Proprietaria dal 05/07/1984 al 14/12/1995.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	674			MANDORLETO 2	95 80		Lire 134.120	Lire 62.270

**Note:** Annotato in Catasto alla partita 20916, foglio 45 particella 674 giusta tipo di frazionamento in atti dal 02/09/1991 (n. 5480).

Il laboratorio artigianale è costituito da un grande vano, da un ripostiglio spogliatoio, da un bagno con anti-bagno.

Risulta pavimentato con piastrelle in gres, e rifinito nella pareti.

**Confini:**

est sud ovest nord	Via Sant' Angela Merici,
	Part. 1636,
	Via San Giuseppe,
	Vano scala, Altra U.I.U. sub 12

Il laboratorio artigianale ha un'altezza interna utile di 2,40 mt., tale altezza risulta difforme da quella indicata nella planimetria catastale di mt. 3,46 imputabile a un innalzamento del pavimento di cm. 30 circa.

**Destinazione urbanistica:**

PRG - Zone Territoriali Omogenee PRG - Zone Territoriali Omogenee Comune:

- Zona B3 - Area urbana da completare (If = 4 mc/mq)

**Caratteristiche descrittive del fabbricato:**

**Caratteristiche strutturali:**

<b>Solai</b> (strutture dei)	tipologia: Tipo misto in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi: BUONA. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai effettuata in sede dei sopralluoghi effettuati.</i>
<b>Opere verticali</b> (strutture delle): condizioni:	materiale: Muratura portante in travi e pilastri in c.a., BUONE. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei pilastri e delle travi effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
<b>Copertura</b> (struttura della):	tipologia: Tetto a falde e terrazzo: BUONE. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della copertura effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
<b>Scale</b> (struttura delle):	tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: MARMO, ubicazione: <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della scala effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
<b>Componenti edilizie:</b>	
<b>Infissi esterni:</b>	tipologia: tripla anta a battente, materiale: acciaio, condizioni: BUONE.
<b>Infissi interni:</b>	tipologia: in legno tamburato
<b>Manto di copertura:</b>	materiale: Terrazzo, tegole marsigliesi.
<b>Pareti esterne:</b> assente,	materiale: muratura in conci di tufo arenario, coibentazione: rivestimento: squadrate di cemento, condizioni: BUONE.
<b>Pavimentazione Interna:</b>	materiale: pavimenti in gres, condizioni: MEDIOCRI.
Portone di ingresso:	tipologia: oggi mancante
Impianti:	
<b>Elettrico:</b>	tipologia: a vista, tensione 220W, condizioni: BUONE. <i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i>
<b>Idrico:</b>	tipologia: Sottotraccia

Fognatura:	tipologia:	<i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i> rete fognaria
Accessori del laboratorio:	Nessuno	<i>Note: collegamento alla rete fognaria comunale</i>

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 10.1. Fonti di informazione

- Catasto Edilizio di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: CANICATTI'.

### 10.2. Criteri di Stima:

#### A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico per punti di merito .

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

Da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche è pari a 550 €/mq considerate le condizioni interne del laboratorio artigianale.

SI ADOTTA IL VALORE	€ 550,00	€/mq
---------------------	----------	------

Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

Caratteristiche ambientali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,00	1,00
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
Caratteristiche ambientali estrinseche	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,05	1,05
Buone	1	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,9	

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,05
------------------------------	--	------

Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1	1,20
Zona tra periferia e centro	1,2	
Zona centrale	1,4	
Zona degradata	0,9	

Caratteristiche tipologiche	Parametri	Coefficiente applicato
Villa	2	1,05
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,8	

Caratteristiche di vetusta	Parametri	Coefficiente applicato
<b>Fabbricato <math>\geq</math> ad anni 5</b>	1	0,95
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,95	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,74	
<b>Fabbricato <math>\geq</math> di 50 anni</b>	0,77	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,20
-------------------------------------	--	------

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	1,00
Buone	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	

Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		1,00
---------------------------------------	--	------

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,05
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,20



COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		1,00
---------------------------------------	--	------

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:		1,2569
-----------------------------------------------------------------	--	--------

Euro	coefficiente	€ 691,2950
550,00	1,2569	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	68,0000	100%	68,0000
Superficie non residenziale balconi e terrazze scoperte	0,0000	25%	0,0000
Superficie non residenziale balconi e terrazze coperte	0,0000	35%	0,0000
Patii e porticati Verande	0,0000	35%	0,0000
Giardino di appartamento	0,0000	60%	0,0000
Giardino di ville e villino	0,0000	15%	0,0000
		10%	0,0000
	<b>68,0000</b>		<b>68,0000</b>

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750

#### Valutazione dell' Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale: 1

Calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore equivalente	Valore complessivo
100% del laboratorio	68,0000	€ 691,2950	€ 47.008,06
25% Superficie non residenziale, balconi e terrazze scoperti	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
35% Superficie non residenziale, balconi e terrazze coperti	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
35% Patii e porticati	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00

60% Verande	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
15% Giardino di appartamento	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
10% Giardino di ville e villino	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
Valore complessivo intero (Vs):	1000/ 1000	in c.t.	€ 47.008,06 € 47.000,00

### B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

Nell'applicare tale metodo occorre inizialmente determinare il reddito annuo lordo (R. L.) che si ricaverebbe dall'abitazione oggetto di stima. All'uopo lo scrivente ha provveduto a contattare le agenzie immobiliari del luogo che si interessano di affitti nella zona ove si trova l'abitazione pignorata, oltre le informazioni assunte presso l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle informazioni assunte si evidenziano un valore medio di € 204,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del laboratorio si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 204,00. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo.

Alla somma trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

Sup. equivalente		Valore min. €/ mq x mese	Valore max. €/ mq x mese
68,0000		2,2	3,8
	in c.t.	€ 149,6000	€ 258,4000
	Valore affitto mensile	€ 204,0000	
	annualità (x 12 mesi)	€ 2.448,0000	

Imposte	I = imposte = IMU + TASI esente per Canicatti	€ 502,2600
---------	-----------------------------------------------	------------

Note:

Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sffitto: 1,5% RL	1,5%	€ 36,7200
Inesigibilità	1,5 RL	1,50%	€ 36,7200
Manutenzione + Ammortamento	7,5% RL	7,50%	€ 183,6000
Sommando le spese			€ 759,3000
R.N.			€ 1.688,7000
Spese	0		€ 1.688,7000
Va	3,44%		€ 58.091,28
Valore medio	$V_m = (V_s + V_a) / 2$		€ 52.545,6400

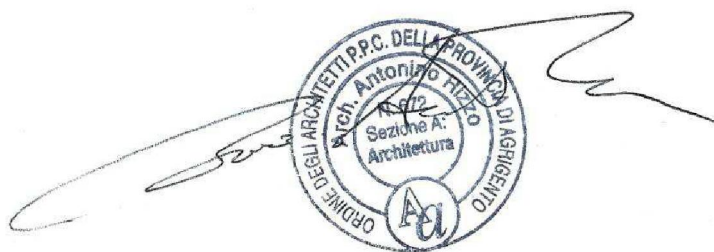
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA		
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15,00%	€ 7.881,85
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	0,00%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/ o catastale e/ o agibilità del garage:	100,00%	€ 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:		
Altre Spese: A.P.E. (attestato prestazione energetica)		

12. Prezzo a base d'asta del lotto.

**ALLEGATI (elenco degli):**

- Allegato 1** INDIVIDUAZIONE  
RESIDENZE; **Allegato 2**  
COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO;  
**Allegato 3** VERBALI DI  
SOPRALLUOGO;  
**Allegato 4** TITOLI DI PROPRIETA';  
**Allegato 5** DOCUMENTAZIONE  
URBANISTICA; **Allegato 6**  
DOCUMENTAZIONE CATASTALE;  
**Allegato 7** CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA (APE) **Allegato 8**  
ELABORATI GRAFICI.  
**Allegato 9** RILIEVO FOTOGRAFICO.  
**Allegato 10** DOCUMENTI: TRIBUNALE DI AG., AGENZIA DELLE  
ENTRATE - UFF. PROV. DI AG. CONSERVATORIA  
DEI RR.II.

L' ESPERTO STIMATORE



# TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

L' ESPERTO STIMATORE



**Arch. ANTONINO RIZZO**  
N. 672 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento  
N. 461 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento  
Via Gioeni n. 180,92100 AGRIGENTO  
Cell. 3473843422  
pec:  
[arch.antoninorizzo@archiworldpec.it](mailto:arch.antoninorizzo@archiworldpec.it)  
e-mail: [antonino.rizzo59@alice.it](mailto:antonino.rizzo59@alice.it)

## TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

### Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	5
VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art.. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c.....	6
3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....	6
4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO.....	7

5.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	7
6.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
6.1.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE..	7
6.1.1.	DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
6.1.2.	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....	7
6.1.3.	ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO .....	7
6.1.3.1.	CONVENZIONE EDILIZIA.....	7
6.1.3.2.	.....	8
6.1.3.2.	ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE.....	8
6.1.3.3.	ATTO DI CESSIONE DI AREE .....	8
6.1.3.4.	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.....	8

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



- 7.2.1.1. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura attuale, proprietà dal 26/07/2002; .....13
- 7.2.1.2. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002; 13
- 7.2.1.3. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002; 14

## LOTTO 2 - RELAZIONE

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011

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

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750... 23

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Al Catasto Edilizio del comune di Canicattì (AG):

<i>INTESTATI:</i>			
<i>n.</i>	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

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

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

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

## LOTTO 2 - RELAZIONE

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

#### **3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO**

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

#### **3.2 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO**

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

#### **3.3 GARANZIA**

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

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

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

#### **3.4 NOTIFICA**

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

#### **3.5 PIGNORAMENTO**

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

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

#### **3.6 ISTANZA DI VENDITA**

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

#### **3.7 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTAE**

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

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

## LOTTO 2 - RELAZIONE

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011 - CREDITO EMILIANO S.P.A. C/ XXX

Giudice Esecuzione: Dott.ssa V. M. Pipitone

### 3.8 **COMPROPRIETARI: - Data di notifica avviso ex art. 599 c. 2 c. p. c. :**

*Note : Nella presente procedura esecutiva l'immobile risulta di esclusiva proprietà dell'esecutata, pertanto, non vi sono comproprietari.*

### 3.9 **CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c. p. c.**

Avviso del 25/07/2011, notificato il 28/07/2011, a mani dell'impiegato addetto alla ricezione degli atti sig. [REDACTED] a:

- 1) **Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,**  
- Ipoteca legale iscritta il 20/10/2005 NN. 27283/7347;
- 2) **Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,**  
- Ipoteca legale iscritta il 22/08/2006 NN. 22006/5436;
- 3) **Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,**  
- Ipoteca legale iscritta il 06/03/2008 NN. 6156/1196.

Avviso depositato in Cancelleria Esecuzioni il 10/08/2011.

4.

### **STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO**

- **LIBERO**

*Note: Alle date dei sopralluoghi il laboratorio artigianale risultava utilizzato e nella disponibilità dell'esecutata, che ne ha permesso l'accesso allo stesso.*

### 5. **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

**Classe energetica globale dell'edificio:**

**Edificio di Classe: G 99,28 kWh/mq anno;**

**COD. ID: A1814188.**

### 6. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### 6.1. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Note: Nessuno

##### 6.1.1. **DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Note: Nessuno

##### 6.1.2. **CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CONIUGALE** CASA

Note: Nessuno

##### 6.1.3. **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO**

Si rileva, che l'ispezione dei registri Immobiliari ha evidenziato inoltre le seguenti formalità contro [REDACTED]

##### 6.1.3.1. **CONVENZIONE EDILIZIA**

del 25/07/1985 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì trascritta ad Agrigento il 31/08/1985 ai NN. 15238/13701, in favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED], per l'attuazione del piano di lottizzazione su parte dei terreni ricadenti nel territorio di Canicattì, catastati al foglio 45, particella 674, aventi una estensione di mq. 9.150 lottizzazione che ricade sulla parte della superficie complessiva di mq. 8.582;

6.1.3.2. **ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**

del 05/10/1990 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì, repertorio n. 19035, trascritto ad Agrigento il 23/10/1990, ai NN.18104/16230, a favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED], consistente nell'aumento della volumetria, nella redistribuzione ed aumento dei lotti edificabili e nell'aumento della superficie del terreno in Canicattì, ricadente sulla particella 674 del foglio 45, posto in lottizzazione, da mq. 8.582 a 9.150;

6.1.3.3. **ATTO DI CESSIONE DI AREE**

del 05/10/1990 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì, repertorio n. 19035, trascritto ad Agrigento il 23/10/1990, ai NN.18104/16230, a favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED], mediante il quale [REDACTED] ha trasferito a titolo gratuito al Comune di Canicattì la proprietà dell'area estesa mq. 2.446, necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ubicata nel Comune di Canicattì, contrada Casino Cuba, in Catasto allapartita 3555/18549, foglio 45, particelle frazionate 674 (ex 674/a) di are 8.46, e 1204 (ex 674/z) di are 16.00.

Si rileva, che l'ispezione dei registri Immobiliari ha evidenziato inoltre le seguenti formalità a carico di [REDACTED]

6.1.3.4. **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

del 23/02/2000 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro da Canicattì, repertorio n. 47219, trascritto ad Agrigento il 10/03/2000, ai NN. 3968/3388, a favore del Comune di Canicattì e contro [REDACTED] col quale [REDACTED], in qualità di proprietario del lotto di terreno edificabile sito in Canicattì, contrada Cuba Casino, in Catasto al foglio 45, particella 1185, ha dichiarato che ne lui stesso né altri danti causa avevano utilizzato il detto terreno a servizio di altre costruzioni, secondo l'indice di edificabilità delle vigenti leggi e sin dall'entrata in vigore della legge urbanistica 06/08/1967 n. 765.

Inoltre ha vincolato la superficie di mq.378 a servizio della costruzione ai sensi dell'art. 17 comma terzo della legge urbanistica del 06/08/1967 n. 765, di cui mq. 118,42 a parcheggio coperto e mq. 81,22 a parcheggio scoperto, per una superficie complessiva di parcheggio di mq. 199,64.

6.1.3.5. **CONCESSIONE EDILIZIA**

del 09/06/2000, repertorio n. 73, trascritta ad Agrigento il 30/06/2000, ai NN. 11140/9569, in favore di [REDACTED] e contro il [REDACTED], riguardante il terreno sito in territorio di Canicattì, nella via Casella in Catasto al foglio 45, particella 1185.

6.1.4. **ALTRE LIMITAZIONI D'USO**

Note: Nessuno

6.2. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

6.2.1.1.

**Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da Atto di Mutuo del 27/02/2002, Rep. 53267, in notaio Antonino Pecoraro da Canicattì, iscritta ad Agrigento il 06/30/2002 ai NN. 4105/297 a favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia, elettivamente domiciliata in Canicattì

contro:  
- [REDACTED]

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 102.000,00

pagamento: in 20 rate semestrali;



gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

1.2. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, come sostituito dall'art. 16 D. Lgs. 26/02/1999 n. 46, iscritta ad Agrigento il 20/10/2005 ai NN. 27283/7347, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. , sede di Agrigento,

contro:

- [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.3. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 22/08/2006 ai NN. 22006/5436, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. S.p.A., sede di Agrigento,

contro:

- [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.4. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 06/03/2008 ai NN. 6156/1196, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. Sicilia S.p.A., sede di Agrigento,

contro:

- [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

#### 6.2.1.5. Pignoramenti

Atto di pignoramento immobiliare del 29/01/2011 Rep. n. 150, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Conservatoria dei RR. II. di Agrigento, l' 11/02/2011 ai NN.3257/2612, in favore del Credito Emiliano S.p.A.

contro:

1) [REDACTED]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di trascrizione:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

### 7. CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE

#### 7.1. Conformità urbanistica - edilizia: RILEVATA DIFFORMITA'

Il fabbricato, nel cui piano terra è posto il laboratorio artigianale prospiciente su via Sant'Angela Merici n. 47, è stato realizzato a seguito del rilascio al sig. [REDACTED], da parte del Comune di Canicattì della Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato, n. 73 del 09/06/2000, (pratica edilizia n. 78 del 1998).

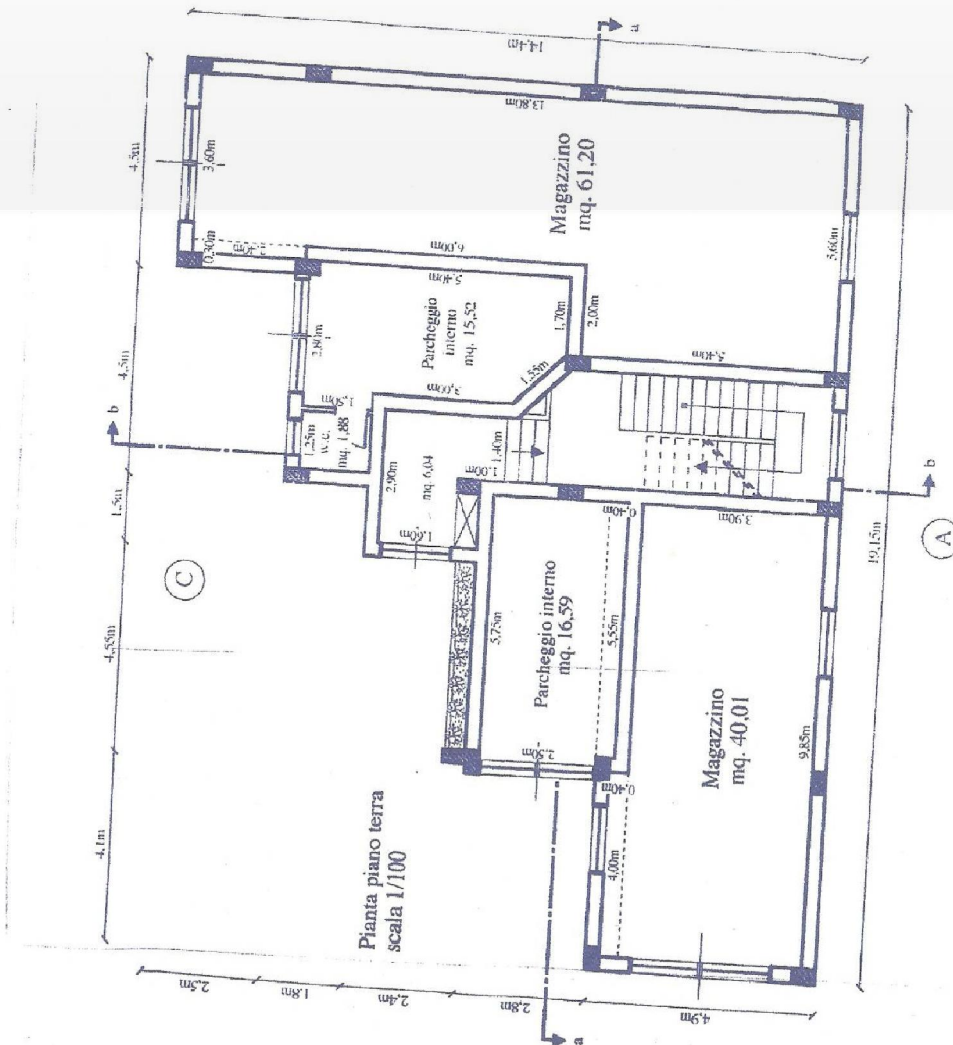
**Dai sopralluoghi effettuati è emerso che all'interno del laboratorio artigianale oggetto di esecuzione immobiliare sono stati successivamente realizzati un ripostiglio-spogliatoio e un bagno con anti- bagno.**

**Risulta evidente che tale laboratorio artigianale utilizzato dalla signora [REDACTED] è stato adeguato nel rispetto di quanto previsto dal regolamento comunale ai fini del suo utilizzo.**

Si è provveduto ad effettuare richiesta al Dirigente del comune di Canicattì per il rilascio di tutta la documentazione relativa all'immobile pignorato, ma nulla è stato rilasciato, relativamente all'esecuzione di tali lavori.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione edilizia di tali opere se ne è prevista la somma di € 1.500,00 che sarà detratta dal valore commerciale del laboratorio artigianale.

7.1.1. VERIFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE NELL'IMMOBILE  
PIANTA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 73 DEL 09/06/2000



7.1.1.1. PIANTA CATASTALE DEL LABORATORIO CONFORME ALLO STATO ATTUALE.

Data: 19/12/2012 - n. AG0318270 - Richiedente ARCH. RIZZO ANTONINO

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Agrigento**

Dichiarazione protocollo n. 169265 del 26/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Canicattì

Via Sant'angela Merici

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 1483

Subalterno: 11

Compilata da:

Narbone Salvatore

Iscritto all'albo:

Architetti

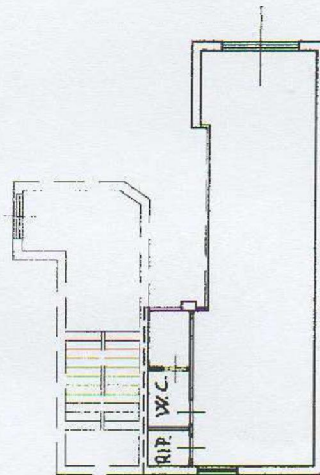
Prov. Agrigento

N. 414

Scheda n. 1

Scala 1:200

Via S. Angela Merici



Via S. Giuseppe

Pianta Piano Terra

H = 3,60 ml



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2012 - Comune di CANICATTI (B602) - Foglio: 45 Particella: 1483 - Subalterno 11 >  
VIA SANT' ANGELA MERICI piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 19/12/2012 - n. AG0318270 - Richiedente ARCH. RIZZO ANTONINO

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**LOTTO 2 - RELAZIONE**

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011 - CREDITO EMILIANO S.P.A. C/ XXX

Giudice Esecuzione: Dott.ssa V. M. Pipitone

**7.2. CONFORMITA' CATASTALE**

**Si rileva che il foglio 45, part. 1483, sub 11, oggetto della presente relazione è derivato dal foglio 45, part. 1483, sub 4.**

**7.2.1. DATI DELLA VISURA CATASTALE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE**

**7.2.1.1. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura attuale, proprietà dal 26/07/2002;**

<i>INTESTATI:</i>			
<i>n</i>	<i>DATI ANAGRAFICI</i>		<i>CODICE FISCALE</i>
<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>			
<b>1</b>	[REDACTED]		[REDACTED]
<b>Proprietà per 1.000/1.000</b>			

		<i>DATI IDENTIFICATIVI</i>					<i>DATI DEL CLASSAMENTO</i>			
<i>n</i>	<i>Fog.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona</i>	<i>Micr</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<b>1</b>	<b>45</b>	<b>1483</b>	<b>11</b>	<b>1</b>		<b>C/3</b>	<b>2</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 68 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 443,12</b>
<i>Indirizzo:</i>		<b>VIA SANT'ANGELA MERICI n. S. N. piano : T</b>								

**7.2.1.2. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002;**

<i>INTESTATI:</i>			
<i>n</i>	<i>DATI ANAGRAFICI</i>		<i>CODICE FISCALE</i>
<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>			
<b>1</b>	[REDACTED]		[REDACTED]
<b>Proprietà per 1.000/1.000</b>			

		<i>DATI IDENTIFICATIVI</i>					<i>DATI DEL CLASSAMENTO</i>			
<i>n</i>	<i>Fog.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona</i>	<i>Micr</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<b>1</b>	<b>45</b>	<b>1483</b>	<b>4</b>			<b>C/3</b>	<b>3</b>	<b>81 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 598,21</b>
<i>Indirizzo:</i>		<b>VIA SANT'ANGELA MERICI snc piano : T</b>								



7.2.1.3. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 27/02/2002;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	4			C/3	3	81 m <sup>2</sup>		Euro 598,21 Lire 1.158.300
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI n. S. N. piano : T								

7.2.2. DATI DELLE VISURE CATASTALI DEL TERRENO NEL VENTENNIO

7.2.2.1. Catasto terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 26/06/2001;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1483			ENTE URBANO	03 78		Euro	Euro

7.2.2.2. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Lire 5.292	Lire 2.457

7.2.2.3. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 23/03/2001;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1.000/1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Lire 5.292	Lire 2.457

7.2.2.4. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	674			MANDORLETO 2	91 50		Lire 128.100	Lire 59.475

7.2.2.5. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	674			MANDORLETO 2	01 21 90		Lire 170.660	Lire 79.235

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

8.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

8.2. Spese straordinarie di gestione immobile:  
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

8.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

8.4. Dotazioni condominiali:

Note: È compresa nella vendita la quota di comproprietà in misura proporzionale di tutti gli enti, spazi, servizi, condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in genere di tutto quanto per legge, uso, consuetudine si presume in condominio fra i diversi proprietari di uno stesso edificio, ad eccezione del sottotetto dell'edificio.

8.5. Vincoli condominiali: NESSUNO

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. Attuali proprietari del laboratorio artigianale:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

**Note:** Atto di Compravendita fabbricato del 27/02/2002, Rep. 53266, Raccolta 17462 notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicatti ; registrato a Canicatti il 15/03/2002 al N. 347. Trascritto in Agrigento il 06/03/2002, Registro Generale 4104, Registro Particolare 3691.  
**Proprietaria dal 27/02/2002 ad oggi.**

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE ACQUISTATO										
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micr o	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	11			C/3	3	60 m <sup>2</sup>	Totale: 68 m <sup>2</sup>	<b>Euro 443,12</b>
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI piano : T								

9.2. Precedenti proprietari del laboratorio artigianale:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE ACQUISTATO										
n.	Foglio	Part.	Sub	Zona	Micr o	Cat.	Classe	Consi sta	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	4			C/3	3	81 m <sup>2</sup>		<b>Euro 598,21</b>
Indirizzo:		VIA SANT' ANGELA MERICI piano : T								

Note: Il sig. [REDACTED] costruisce il fabbricato ove insiste il Garage, con regolare concessione edilizia n. 73/2000 pratica edilizia 78/1998, su lotto di terreno edificabile distinto al C. T. del Comune di Canicattì al foglio 45, particella 1185 di are 3,78.

**Proprietario dal 25/09/2001 al 27/02/2002 .**

9.3. Precedenti proprietari del terreno ove insiste il fabbricato:

9.3.1.

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

Note: Il sig. [REDACTED] acquista il lotto di terreno edificabile distinto al C. T. del Comune di Canicattì al foglio 45, particella 1185 di are 3,78, con Atto di Compravendita Terreno del 18/01/2000, Rep. 47032, Raccolta 13470 notaio Antonina Ferraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 28/01/2000 al N. 118. Trascritto in Agrigento il 04/02/2000, ai NN. 1912/1620.

Proprietario dal 18/01/2000 fino al 25/09/2001.

**LOTTO 2 - RELAZIONE**

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011 - CREDITO EMILIANO S.P.A. C/ XXX

Giudice Esecuzione: Dott.ssa V. M. Pipitone

**9.3.2.**

INTESTATI:			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

**Note:** Atto di Vendita Terreno del 29/10/1998, Rep. 41069, Raccolta 14039 notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 18/11/1998 al N.1458. Trascritto in Agrigento 25/11/1998 Registro Generale 19769, Registro Particolare 17847.

**Proprietaria dal 29/10/1998 al 18/01/2000.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

**9.3.3.**

INTESTATI:			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufrutto 1.000 / 1.000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1.000 / 1.000

**Note:** Pervenuto a:

- LATTUCA AUSILIO** con Atto di Donazione del 14/12/1995, Rep. 31010, Raccolta 11450 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì; registrato a Canicattì il 29/12/1995 al N. 1710. Trascritto in Agrigento il 08/01/1996, Registro Generale 302, Registro Particolare 259.

**Proprietario dal 14/12/1995 al 29/10/1998.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

**LOTTO 2 - RELAZIONE**

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Procedura Esecutiva R. G. E. I. 18/2011 - CREDITO EMILIANO S.P.A. C/ XXX

Giudice Esecuzione: Dott.ssa V. M. Pipitone

**9.3.4.**

<i>INTESTATI:</i>			
N	<i>DATI ANAGRAFICI</i>		<i>CODICE FISCALE</i>
1	[REDACTED]		[REDACTED]
			<b>Usufrutto 1.000 / 1.000</b>
2	[REDACTED]		[REDACTED]
			<b>Nuda Proprietà 1.000 / 1.000</b>

**Note:** Pervenuto a

[REDACTED] con Atto di Donazione del 14/12/1995, Rep. 31011, Raccolta 11451 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì; registrato a Canicattì il 29/12/1995 al N. 1711. Trascritto in Agrigento il 10/01/1996, ai NN. 517/455. **Proprietario dal 14/12/1995 al 29/10/1998.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

**9.3.5.**

<i>INTESTATI:</i>			
N	<i>DATI ANAGRAFICI</i>		<i>CODICE FISCALE</i>
1	[REDACTED]		[REDACTED]
			<b>Proprietà 1.000 / 1.000</b>

**Note:** Successione in morte di [REDACTED] e deceduto a [REDACTED], Denuncia: numero 90, volume 489. Trascritta ad Agrigento il 23/07/1985 ai NN. 13066/11728. **Proprietaria dal 05/07/1984 al 14/12/1995.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	674			MANDORLETO 2	95 80		Lire 134.120	Lire 62.270

**Note:** Annotato in Catasto alla partita 20916, foglio 45 particella 674 giusta tipo di frazionamento in atti dal 02/09/1991 (n. 5480).

Il laboratorio artigianale è costituito da un grande vano, da un ripostiglio spogliatoio, da un bagno con anti-bagno.

Risulta pavimentato con piastrelle in gres, e rifinito nella pareti.

**Confini:**

<i>est sud ovest nord</i>	<i>Via Sant' Angela Merici,</i>
	<i>Part. 1636,</i>
	<i>Via San Giuseppe,</i>
	<i>Vano scala, Altra U.I.U. sub 12</i>

Il laboratorio artigianale ha un'altezza interna utile di 2,40 mt., tale altezza risulta difforme da quella indicata nella planimetria catastale di mt. 3,46 imputabile a un innalzamento del pavimento di cm. 30 circa.

**Destinazione urbanistica:**

PRG - Zone Territoriali Omogenee PRG - Zone Territoriali Omogenee Comune:

- **Zona B3 - Area urbana da completare (If = 4 mc/mq)**

**Caratteristiche descrittive del fabbricato:**

**Caratteristiche strutturali:**

<b>Solai</b> (strutture dei)	tipologia: Tipo misto in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi: BUONA. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai effettuata in sede dei sopralluoghi effettuati.</i>
<b>Opere verticali</b> (strutture delle): condizioni:	materiale: Muratura portante in travi e pilastri in c.a., BUONE. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei pilastri e delle travi effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
<b>Copertura</b> (struttura della):	tipologia: Tetto a falde e terrazzo: BUONE. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della copertura effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
<b>Scale</b> (struttura delle):	tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: MARMO, ubicazione: <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della scala effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
<b>Componenti edilizie:</b>	
<b>Infissi esterni:</b>	tipologia: tripla anta a battente, materiale: acciaio, condizioni: BUONE.
<b>Infissi interni:</b>	tipologia: in legno tamburato
<b>Manto di copertura:</b>	materiale: Terrazzo, tegole marsigliesi.
<b>Pareti esterne:</b> assente,	materiale: muratura in conci di tufo arenario, coibentazione: rivestimento: squadrate di cemento, condizioni: BUONE.
<b>Pavimentazione Interna:</b>	materiale: pavimenti in gres, condizioni: MEDIOCRI.
Portone di ingresso:	tipologia: oggi mancante
Impianti:	
<b>Elettrico:</b>	tipologia: a vista, tensione 220W, condizioni: BUONE. <i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i>
<b>Idrico:</b>	tipologia: Sottotraccia

Fognatura:	tipologia:	<i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i> rete fognaria
Accessori del laboratorio:	Nessuno	<i>Note: collegamento alla rete fognaria comunale</i>



## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 10.1. Fonti di informazione

- Catasto Edilizio di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Canicattì,
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: CANICATTI'.

### 10.2. Criteri di Stima:

#### A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico per punti di merito .

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

Da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche è pari a 550 €/mq considerate le condizioni interne del laboratorio artigianale.

SI ADOTTA IL VALORE	€ 550,00	€/mq
---------------------	----------	------

Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

Caratteristiche ambientali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,00	1,00
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
Caratteristiche ambientali estrinseche	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,05	1,05
Buone	1	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,9	

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,05
------------------------------	--	------

Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1	1,20
Zona tra periferia e centro	1,2	
Zona centrale	1,4	
Zona degradata	0,9	

Caratteristiche tipologiche	Parametri	Coefficiente applicato
Villa	2	1,05
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,8	

Caratteristiche di vetusta	Parametri	Coefficiente applicato
<b>Fabbricato <math>\geq</math> ad anni 5</b>	1	0,95
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,95	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,74	
<b>Fabbricato <math>\geq</math> di 50 anni</b>	0,77	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,20
-------------------------------------	--	------

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	1,00
Buone	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	

Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		1,00
---------------------------------------	--	------

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,05
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,20

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		1,00
---------------------------------------	--	------

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:		1,2569
-----------------------------------------------------------------	--	--------

Euro	coefficiente	€ 691,2950
550,00	1,2569	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	68,0000	100%	68,0000
Superficie non residenziale balconi e terrazze scoperte	0,0000	25%	0,0000
Superficie non residenziale balconi e terrazze coperte	0,0000	35%	0,0000
Patii e porticati Verande	0,0000	35%	0,0000
Giardino di appartamento	0,0000	60%	0,0000
Giardino di ville e villino	0,0000	15%	0,0000
		10%	0,0000
	<b>68,0000</b>		<b>68,0000</b>

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750

#### Valutazione dell' Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale: 1

Calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore equivalente	Valore complessivo
100% del laboratorio	68,0000	€ 691,2950	€ 47.008,06
25% Superficie non residenziale, balconi e terrazze scoperti	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
35% Superficie non residenziale, balconi e terrazze coperti	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
35% Patii e porticati	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00

60% Verande	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
15% Giardino di appartamento	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
10% Giardino di ville e villino	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
Valore complessivo intero (Vs):	1000/ 1000	in c.t.	€ 47.008,06 € 47.000,00

### B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

Nell'applicare tale metodo occorre inizialmente determinare il reddito annuo lordo (R. L.) che si ricaverebbe dall'abitazione oggetto di stima. All'uopo lo scrivente ha provveduto a contattare le agenzie immobiliari del luogo che si interessano di affitti nella zona ove si trova l'abitazione pignorata, oltre le informazioni assunte presso l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle informazioni assunte si evidenziano un valore medio di € 204,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del laboratorio si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 204,00. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo.

Alla somma trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

Sup. equivalente		Valore min. €/ mq x mese	Valore max. €/ mq x mese
68,0000		2,2	3,8
	in c.t.	€ 149,6000	€ 258,4000
	Valore affitto mensile	€ 204,0000	
	annualità (x 12 mesi)	€ 2.448,0000	

Imposte	I = imposte = IMU + TASI esente per Canicatti	€ 502,2600
---------	-----------------------------------------------	------------

Note:

Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sffitto: 1,5% RL	1,5%	€ 36,7200
Inesigibilità	1,5 RL	1,50%	€ 36,7200
Manutenzione + Ammortamento	7,5% RL	7,50%	€ 183,6000
Sommando le spese			€ 759,3000
R.N.			€ 1.688,7000
Spese	0		€ 1.688,7000
Va	3,44%		€ 58.091,28
Valore medio	$V_m = (V_s + V_a) / 2$		€ 52.545,6400

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA		
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15,00%	€ 7.881,85
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	0,00%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/ o catastale e/ o agibilità del garage:	100,00%	€ 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:		
Altre Spese: A.P.E. (attestato prestazione energetica)		

12. Prezzo a base d'asta del lotto.

**ALLEGATI (elenco degli):**

- Allegato 1** INDIVIDUAZIONE RESIDENZE;
- Allegato 2** COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO; **Allegato 3** VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- Allegato 4** TITOLI DI PROPRIETA';
- Allegato 5** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
- Allegato 6** DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- Allegato 7** CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) **Allegato 8** ELABORATI GRAFICI.
- Allegato 9** RILIEVO FOTOGRAFICO.
- Allegato 10** DOCUMENTI: TRIBUNALE DI AG., AGENZIA DELLE ENTRATE - UFF. PROV. DI AG. CONSERVATORIA DEI RR.II.

L' ESPERTO STIMATORE

