



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[OMISSIS]

per [OMISSIS]
(surrogante/sostituto)

contro

[OMISSIS]

N. Gen. Rep. **111/2018**

Giudice Dott.ssa **Beatrice Ragusa**

Elaborato Introduttivo

Lotto 01) Appartamento su due livelli in Canicattì (AG), via Sant'Angela Merici 37, piano T-1°
Lotto 02) Vano box in Canicattì (AG), via Sant'Angela Merici 37, al piano seminterrato

Esperto tecnico incaricato: Ing. Salvatore Castaldo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento

[OMISSIS]

con studio in Agrigento (AG) Via Gela 20/A

telefono: [OMISSIS]

email: [OMISSIS]

PEC: [OMISSIS]

Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore Castaldo, iscritto al n.991 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, nominato con provvedimento del G.E. in data 28.10.2019, e successivo verbale di giuramento in data 05.11.2019, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 disp. att. c.p.c. nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 111/2018 R.G.E., ha provveduto preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore ed in particolare ha anche esaminato la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari verificandone, con esito positivo, la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Successivamente, il sottoscritto esperto e il custode giudiziario, previa comunicazione/avviso al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R, ritornata al mittente per mancato ritiro e compiuta giacenza, tentavano infruttuosamente l'accesso ai beni immobili pignorati, come da verbale del 13.12.2019 agli atti.

L'accesso ai beni pignorati veniva quindi effettuato in data 27.01.2020, previa notifica di relativo avviso all'esecutato avvenuta per il tramite dell'ufficio UNEP, su richiesta del custode giudiziario.

In esito alle operazioni peritali espletate, sono stati redatti n.2 fascicoletti, uno per ciascuno dei due seguenti lotti individuati ai fini della vendita giudiziaria:

Lotto 01) Appartamento su due livelli, sito nel Comune di Canicattì (AG), via Sant'Angela Merici n.37, piano terra e piano primo.

Lotto 02) Vano Box/Autorimessa, sito nel Comune di Canicattì (AG), via Sant'Angela Merici n.37, piano seminterrato.

Ogni fascicoletto include le relazioni di stima relative ai singoli lotti come sopra individuati, oltre ovviamente alle risposte ai quesiti del G.E.

Si allegano alla presente: l'atto di provenienza dei beni pignorati, i verbali di accesso e la documentazione prodotta presso l'UTC in fase di accertamento della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati.

Agrigento, 08/02/2020

IL CTU
Ing. Salvatore Castaldo



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[OMISSIS]

per [OMISSIS]
(surrogante/sostituto)

contro

[OMISSIS]

N. Gen. Rep. 111/2018

Giudice Dott.ssa **Beatrice Ragusa**

Elaborato peritale relativo al

Lotto 01) Appartamento su due livelli, sito nel Comune di Canicattì (AG), via Sant'Angela Merici 37, piano terra e piano primo.

Esperto tecnico incaricato: Ing. Salvatore Castaldo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
[OMISSIS]

con studio in Agrigento (AG) Via Gela 20/A
telefono: [OMISSIS]
email: [OMISSIS]
PEC: [OMISSIS]

Quesito 1 - “esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento”

Il Lotto 01) descritto nel presente fascicolo è costituito dalla piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di un appartamento, sito in Canicattì (Agrigento), via Sant'Angela Merici 37 (ex C.da Casino-Cuba).

L'appartamento si sviluppa su due livelli corrispondenti al piano terra e al primo piano rispetto alla via Sant'Angela Merici sulla quale si affaccia il prospetto principale dell'edificio. Al piano terra l'appartamento è composto di: salone d'ingresso/soggiorno, camera, cucina e bagno/lavanderia con antibagno. Da cucina e lavanderia, si accede all'unico balcone del piano terra. Dal salone d'ingresso, tramite una scala interna in struttura metallica con pedate di legno, si accede al primo piano, dove il vano di arrivo della scala disimpegna tre camere e due bagni, di cui uno con doccia e uno con vasca idromassaggio, oltre a un vano ripostiglio/cabina armadio attiguo alla più ampia delle tre camere. Tre sono i balconi al primo piano: uno per ciascuna delle tre camere anzidette.

L'appartamento ha una superficie netta interna pari a circa 139 m², di cui 59 m² al piano terra e 80 m² al primo piano, oltre a 25,60 m² di superficie totale dei quattro balconi, dei quali, come detto, solo uno (4,92 m²) è al piano terra.

La superficie utile netta complessiva dell'appartamento è pari a circa 164,50 m² equivalente a una superficie commerciale pari a circa 192 m².

Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati del comune di Canicattì, Foglio 45, Particella 1481, sub.10, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, intestato: **[OMISSIS]**, nato a **[OMISSIS]** il **[OMISSIS]**, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; rendita € 746,28; scheda presente in atti.

Con riferimento ai passaggi catastali del bene, risulta che l'unità immobiliare pignorata, Foglio 45, Particella 1481, sub.10, è intestata all'attuale intestatario dal 30.05.2002, data del rogito dell'atto di compravendita in forza del quale l'esecutato ha acquisito la proprietà del bene. Precedentemente, sin dalla costituzione in data 06/07/2001, gli intestati, per 166/1000 ciascuno risultavano essere:

- **[OMISSIS]** nato a **[OMISSIS]** il **[OMISSIS]**;

– **[OMISSIS]** nato a **[OMISSIS]** il **[OMISSIS]**.

La particella 1481 del Foglio 45 del catasto fabbricati, oggi suddivisa in subalterni, è derivata dalla soppressione della particella 1190 del catasto terreni, giusta tipo mappale n.105929 del 19.05.2001, per edificazione della palazzina di cui l'appartamento pignorato è porzione. La soppressione della particella 1190 ha tra l'altro generato, in catasto terreni, la particella 1481, oggi ente urbano, estesa 510 m².

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, relative al bene pignorato e alla sopra menzionata particella del catasto terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione, sono state prodotte dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione.

In esito agli accertamenti dal sottoscritto condotti presso la sezione edilizia privata dell'ufficio tecnico comunale di Canicattì, risulta che la costruzione della palazzina condominiale di cui l'appartamento pignorato occupa il piano terra e parte del primo piano fu autorizzata dal Comune di Canicattì con concessione n.48/2000 e successiva variante n.20/2005.

La pianta di progetto, allegata alla presente relazione, è conforme alla planimetria catastale e alla consistenza attuale dei luoghi. Si rileva che l'appartamento non è dotato della porta sulla scala condominiale al primo piano che invece è riportata in planimetria catastale e in pianta di progetto. In atto, come da pianta di progetto, la cucina è ubicata al piano terra e non al primo piano come invece riportato in planimetria catastale.

Stante l'irrelevanza di anzidette lievi incoerenze, si dà atto della rispondenza del costruito alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Si conferma altresì l'esatta rispondenza formale (quanto a foglio, particella e subalterno) tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e nelle risultanze catastali.

Quesito 2 - “descrizione sommaria del bene”

L'appartamento pignorato è porzione di uno stabile condominiale composto di piano seminterrato, piano terra e ulteriori tre piani in elevazione. L'edificio è in ottime condizioni generali ed è ubicato in zona urbana semicentrale, a traffico locale e con parcheggi sufficienti.

L'appartamento è in ottime condizioni di manutenzione, è rifinito con materiali di buona qualità e si sviluppa su due livelli corrispondenti al piano terra e al primo piano rispetto alla via Sant'Angela Merici sulla quale si affaccia il prospetto principale dell'edificio. Al piano terra, l'appartamento è composto di: salone d'ingresso/soggiorno, camera, cucina, bagno/lavanderia con antibagno e un balcone. Una scala interna in struttura metallica con pedate di legno collega la sala d'ingresso del piano terra al primo piano dove un ampio vano di arrivo della scala costituisce il disimpegno di tre camere e due bagni. Attiguo alla camera più ampia del primo piano, vi è un vano la cui superficie è tale da renderlo fruibile come cameretta bimbo o studiolo o cabina armadio. Il primo piano è completato da due bagni, di cui uno con doccia e uno con vasca idromassaggio e tre balconi. I pavimenti sono rifiniti rispettivamente in gres al piano terra e in parquet di listelli di colore scuro al primo piano (ad eccezione dei bagni). Il riscaldamento è con termosifoni, autonomo, a metano; la caldaia è installata in uno dei balconi al primo piano. Le pareti dei bagni e della zona cottura della cucina sono rivestiti con piastrelle. Le finestre sono in alluminio laccato di colore bianco con avvolgibili di colore chiaro, le porte interne sono in legno massello di colore noce, la porta di ingresso è del tipo antintrusione. Tutti gli infissi sono di buona qualità e in ottime condizioni.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di 100 metri si trovano un supermarket e l'incrocio con la via Vittorio Emanuele lungo la quale sono ubicati esercizi commerciali di ogni genere. In pochi minuti di auto, tramite la limitrofa S.S.122, è raggiungibile lo svincolo di Canicattì Nord sulla S.S.640 Agrigento-Caltanissetta.

Quesito 3 - “*stato di possesso*”

L'appartamento è libero.

Quesito 4 - “*esistenza di formalità, vincoli o oneri*”

Sul bene non gravano vincoli né oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Con riferimento a oneri giuridici e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si segnalano:

- **Ipoteca volontaria** nascente da contratto di mutuo fondiario del 30/05/2002 ai rogiti del Notaio [OMISSIS], repertorio 2360, iscritta il 01.06.2002 ai nn.9837/883, in favore della [OMISSIS]. con sede in [OMISSIS], contro l'odierno esecutato [OMISSIS] per un montante ipotecario di € 218.977,73 (sorte capitale € 109.488,86) gravante in uno sull'appartamento (Lotto 01) e sull'autorimessa (Lotto 02), oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Ipoteca volontaria** nascente da contratto di mutuo fondiario del 15/12/2010 ai rogiti del [OMISSIS], repertorio 10714, iscritta il 24.12.2010 ai nn.28765/3736, in favore della [OMISSIS] con sede [OMISSIS], contro l'odierno esecutato [OMISSIS] per un montante ipotecario di € 108.000,00 (sorte capitale € 54.000,00).
- **Pignoramento** del 10 aprile 2018, Tribunale di Agrigento, trascritto il 7 maggio 2018 ai nn. 6830/5669 in favore della società [OMISSIS] con sede in [OMISSIS] e contro [OMISSIS], odierno esecutato.

Quesito 5

“verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico”

In esito agli accertamenti dal sottoscritto condotti presso la sezione edilizia privata dell'ufficio tecnico comunale di Canicattì, risulta che la costruzione della palazzina condominiale di cui l'appartamento pignorato occupa il piano terra e parte del primo piano, fu autorizzata dal Comune di Canicattì con concessione n.48/2000 e successiva variante n.20/2005.

La pianta di progetto, allegata alla presente relazione, è conforme alla planimetria catastale e alla consistenza attuale dei luoghi. Si rileva che l'appartamento non è dotato della porta sulla scala condominiale al primo piano che invece è riportata in planimetria catastale e in pianta di progetto. Inoltre, come da pianta di progetto, la cucina è ubicata al piano terra e non al primo piano come invece riportato in planimetria catastale.

Anzidette incoerenze hanno lieve ed irrilevante entità. Si dà atto pertanto della rispondenza del costruito alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Dalle evidenze oggettive raccolte in sede di sopralluogo e nel corso degli

accertamenti documentali eseguiti presso l'UTC di Canicattì, risulta che il bene è regolare sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Si conferma altresì l'esatta rispondenza formale (quanto a foglio, particella e subalterno) tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e nelle risultanze catastali.

Quesito 6 - *“accertamento esistenza di censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato”*

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 7 - *“spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data di perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

Nel corso delle attività peritali non si è avuto alcun riscontro in merito all'entità di eventuali spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate né di eventuali spese condominiali non pagate.

La parte esecutata ha dichiarato che il condominio è privo di amministratore.

RELAZIONE ESTIMATIVA DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO

Descrizione: Appartamento sito in Canicattì (AG), via Sant'Angela Merici n.37, al piano terra e primo piano secondo. L'appartamento al primo piano è composto di salone d'ingresso/soggiorno, camera, cucina, bagno/lavanderia con antibagno e un balcone. Una scala interna in struttura metallica con pedate di legno collega la sala d'ingresso al piano superiore dove un ampio vano di arrivo della scala costituisce il disimpegno di tre camere, delle quali una con attigua cabina armadio/ripostiglio e di due bagni. I balconi del primo piano sono tre. L'appartamento ha una superficie netta interna pari a circa 139 m², di cui 59 m² al piano terra e 80 m² al primo piano, oltre a 25,60 m² di superficie totale dei balconi.

Superficie commerciale complessiva pari a circa 192 m².

Realizzato con **Concessione Edilizia, n. 48/2000 rilasciata dal Comune di Canicattì e successiva variante n.20/2005.**

Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati del comune di Canicattì, Foglio 45, Particella 1481, sub.10, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, intestato: **[OMISSIS]**, nato a **[OMISSIS]** il **[OMISSIS]**, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; rendita € 746,28; scheda presente in atti.

L'appartamento è in ottime condizioni e rifinito con materiali di buona qualità.

Classe energetica G, attestato di prestazione energetica (APE) allegato alla presente relazione, redatto dal sottoscritto perito in data 07/02/2020 e relativa scadenza 31.12.2021, perché l'immobile è privo di libretto d'impianto e la centrale termica non è censita in catasto impianti termici presso il Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Stato di possesso: l'appartamento è libero.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **Attuale proprietario:**
[OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], c.f. [OMISSIS], proprietario dell'intero dal 30.05.2002 per acquisto effettuato in regime di separazione dei beni con atto di vendita ai rogiti del Notaio [OMISSIS] in data 30/05/2002 rep. n. 2359, trascritto ad Agrigento in data 01/06/2002 ai nn. 9836/8732.
- **Precedenti proprietari:**
[OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] l'[OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] l'[OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; proprietari dal 07.05.1998 al 30.05.2002 per aver edificato un immobile costituito da appartamenti e magazzini su particella di terreno agli stessi pervenuta in forza di atto di vendita a firma del Notaio [OMISSIS] in data 07.05.1998, rep. n. 39688, trascritto in Agrigento in data 03/06/1998 ai nn. 8870/8003.

PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

PRATICHE CATASTALI: nessuna.

Accessori: ---

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

La stima è stata effettuata assumendo quale riferimento le quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, primo semestre 2019, relative alla zona semicentrale C1 del Comune di Canicattì; zona di ubicazione del bene pignorato.

Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate..

Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 140.000,00
- Valore accessori:	<i>nessun accessorio</i>
- Valore complessivo intero:	€ 140.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: piena proprietà 1/1:	€ 140.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	192 m ²	€ 140.000,00	€ 140.000,00 <i>piena proprietà 1/1</i>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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:

a detrarre:**€ 7.000,00**

Spese tecniche, oneri, sanzioni e lavori per regolarizzazione urbanistica e catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:

€ 133.000,00*(euro centotretatremila/00)*

Agrigento, 08/02/2020

L'Esperto - C.T.U.
Ing. Salvatore Castaldo

**Allegati:**

- documentazione fotografica
- planimetria catastale
- risultanze catastali (visure storiche catasto fabbricati e terreni)
- quotazioni immobiliari di riferimento della stima (fonte: Agenzia delle Entrate)
- APE attestato di prestazione energetica



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[OMISSIS]

per [OMISSIS]

(surrogante/sostituto)

contro

[OMISSIS]

N. Gen. Rep. **111/2018**

Giudice Dott.ssa **Beatrice Ragusa**

Elaborato peritale relativo al

***Lotto 02) Vano box in Canicattì (AG), via Sant'Angela Merici n.37,
al piano seminterrato***

*Esperto tecnico incaricato: Ing. Salvatore Castaldo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
[OMISSIS]*

*con studio in Agrigento (AG) Via Gela 20/A
telefono: [OMISSIS]
email: [OMISSIS]*

Il Lotto 02) descritto nel presente fascicolo è costituito dalla piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di un vano box, sito in Canicattì (Agrigento), via Sant'Angela Merici n.37 (ex C.da Casino-Cuba) al piano seminterrato, composto da un unico vano a pianta rettangolare avente superficie netta interna pari a circa 18 m². La superficie commerciale è pari a circa 21 m²

Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati del comune di Canicattì, Foglio 45, Particella 1481, sub.7, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 m², intestato: [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; rendita € 91,93; scheda presente in atti.

Con riferimento ai passaggi catastali del bene, risulta che l'unità immobiliare pignorata, Foglio 45, Particella 1481, sub.10, è intestata all'attuale intestatario dal 30.05.2002, data del rogito dell'atto di compravendita in forza del quale l'esecutato ha acquisito la proprietà del bene. Precedentemente, sin dalla costituzione in data 06/07/2001, gli intestati, per 166/1000 ciascuno risultavano essere:

- [OMISSIS] nato a [OMISSIS] il [OMISSIS];
- [OMISSIS] nato a [OMISSIS] il [OMISSIS].

La particella 1481 del Foglio 45 del catasto fabbricati, oggi suddivisa in subalterni, deriva dalla soppressione della particella 1190 del catasto terreni, giusta tipo mappale n.105929 del 19.05.2001, per edificazione della palazzina di cui il box/magazzino oggetto del pignoramento è porzione. La soppressione della particella 1190 ha tra l'altro generato in catasto terreni la particella 1481, oggi ente urbano, estesa 510 m².

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, relative al box/magazzino pignorato e alla sopra menzionata particella del catasto terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione, sono state prodotte dal sottoscritto e allegate alla presente relazione.

In esito agli accertamenti dal sottoscritto condotti presso la sezione edilizia privata dell'ufficio tecnico comunale di Canicattì, risulta che la costruzione della palazzina condominiale, di cui il vano box in argomento occupa il piano seminterrato, fu autorizzata dal Comune di Canicattì con concessione n.48/2000 e successiva variante n.20/2005.

La pianta di progetto estratta dalla pratica edilizia, visionata dal sottoscritto presso l'UTC e allegata alla presente relazione, è conforme alla planimetria catastale e alla consistenza attuale dell'immobile pignorato.

Si dà atto della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo e dell'esatta rispondenza formale (quanto a foglio, particella e subalterno) tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e nelle risultanze catastali.

Quesito 2 - “descrizione sommaria del bene”

Il vano box pignorato è porzione di uno stabile condominiale composto di piano seminterrato, piano terra e ulteriori tre piani in elevazione. L'edificio è in ottime condizioni generali ed è ubicato in zona urbana semicentrale, a traffico locale e con parcheggi sufficienti.

Il bene è in ottime condizioni di manutenzione e consta semplicemente di un vano box a pianta rettangolare (dimensioni interne 3,50 m x 5,20 m circa) chiuso da saracinesca in metallo, rifinito internamente da intonaco bianco, pavimento in piastrelle in segato di marmo di qualità ordinaria. Sotto il solaio di calpestio è presente una cisterna di riserva idrica di capacità pari a 15.000 litri. L'accesso al vano box avviene dalla via Sant'Angela Merici, tramite uno scivolo carrabile di collegamento a un porticato condominiale, al piano seminterrato. Sul porticato si affacciano tre box auto, uno dei quali è il cespite pignorato in argomento.

La superficie netta interna è pari a circa 18 m².

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di 100 metri si trovano un supermarket e l'incrocio con la via Vittorio Emanuele lungo la quale sono ubicati esercizi commerciali di ogni genere. In pochi minuti di auto, tramite la limitrofa S.S.122, è raggiungibile lo svincolo di Canicattì Nord sulla S.S.640 Agrigento-Caltanissetta.

Quesito 3 - “*stato di possesso*”

Il vano box oggetto della presente esecuzione è libero.

Quesito 4 - “*esistenza di formalità, vincoli o oneri*”

Sul bene non gravano vincoli né oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Con riferimento a oneri giuridici e vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si segnalano:

- **Ipoteca volontaria** nascente da contratto di mutuo fondiario del 30/05/2002 ai rogiti del [OMISSIS], repertorio 2360, iscritta il 01.06.2002 ai nn.9837/883, in favore della [OMISSIS]. con sede in [OMISSIS], contro l'odierno esecutato [OMISSIS] per un montante ipotecario di € 218.977,73 (sorte capitale € 109.488,86) gravante in uno sull'appartamento (Lotto 01) e sull'autorimessa (Lotto 02), oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Ipoteca volontaria** nascente da contratto di mutuo fondiario del 15/12/2010 ai rogiti del [OMISSIS], repertorio 10714, iscritta il 24.12.2010 ai nn.28765/3736, in favore della [OMISSIS] con sede in [OMISSIS], contro l'odierno esecutato [OMISSIS] per un montante ipotecario di € 108.000,00 (sorte capitale € 54.000,00).
- **Pignoramento** del 10 aprile 2018, Tribunale di Agrigento, trascritto il 7 maggio 2018 ai nn. 6830/5669 in favore della società [OMISSIS] con sede in [OMISSIS] e contro [OMISSIS], odierno esecutato.

Quesito 5

“verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico”

In esito agli accertamenti dal sottoscritto condotti presso la sezione edilizia privata dell'ufficio tecnico comunale di Canicattì, risulta che la costruzione della palazzina condominiale, di cui il vano box pignorato occupa il piano seminterrato, fu autorizzata dal Comune di Canicattì con concessione n.48/2000 e successiva variante n.20/2005.

La pianta di progetto estratta dalla pratica edilizia, allegata alla presente relazione, è conforme alla planimetria catastale e alla consistenza attuale

dell'immobile. Rilevata la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, il sottoscritto ha accertato che il bene è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Quesito 6 - “accertamento esistenza di censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato”

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 7 - “spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data di perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Nel corso delle attività peritali non si è avuto alcun riscontro in merito all'entità di eventuali spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate né di eventuali spese condominiali non pagate.

La parte esecutata ha dichiarato che il condominio è privo di amministratore.

RELAZIONE ESTIMATIVA DEL VANO BOX PIGNORATO

Descrizione: Vano box/magazzino in Canicattì (Agrigento), via Sant'Angela Merici n.37 (ex C.da Casino-Cuba) al piano seminterrato. Il magazzino è composto da un unico vano a pianta rettangolare avente superficie netta interna pari a circa 18 m².

Superficie commerciale complessiva pari a circa 21 m².

Immobile realizzato con **Concessione Edilizia, n. 48/2000 rilasciata dal Comune di Canicattì e successiva variante n.20/2005.**

Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati del comune di Canicattì, Foglio 45, Particella 1481, sub.7, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 m², intestato: Lo **[OMISSIS]**, nato a **[OMISSIS]** il **[OMISSIS]**, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; rendita € 91,93; scheda presente in atti.

Il bene è in ottime condizioni e rifinito con materiali di qualità ordinaria.

Immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'attestato/certificazione energetica in quanto non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. e), Dlgs 192/2005.

Stato di possesso: libero.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **Attuale proprietario:**
[OMISSIS], nato a **[OMISSIS]** il **[OMISSIS]**, c.f. **[OMISSIS]**, proprietario dell'intero dal 30.05.2002 per acquisto effettuato in regime di separazione dei beni con atto di vendita ai rogiti del Notaio **[OMISSIS]** in data 30/05/2002 rep. n. 2359, trascritto ad Agrigento in data 01/06/2002 ai nn. 9836/8732.

- **Precedenti proprietari:**

[OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] l'[OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] l'[OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nato a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; [OMISSIS], nata a [OMISSIS] il [OMISSIS], per la quota di 1/12 in regime di comunione legale dei beni con [OMISSIS]; proprietari dal 07.05.1998 al 30.05.2002 per aver edificato un immobile costituito da appartamenti e magazzini su particella di terreno agli stessi pervenuta in forza di atto di vendita a firma del Notaio [OMISSIS] in data 07.05.1998, rep. n. 39688, trascritto in Agrigento in data 03/06/1998 ai nn. 8870/8003.

PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

PRATICHE CATASTALI: nessuna.

Accessori: ---

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

La stima è stata effettuata assumendo quale riferimento le quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, primo semestre 2019, relative alla zona semicentrale C1 del Comune di Canicatti; zona di ubicazione del bene pignorato.

Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate..

Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 12.600,00
- Valore accessori:	<i>nessun accessorio</i>
- Valore complessivo intero:	€ 12.600,00
- Valore complessivo diritto e quota: piena proprietà 1/1:	€ 12.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Vano box	21 m ²	€ 12.600,00	€ 12.600,00 <i>piena proprietà 1/1</i>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% 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:

a detrarre:

Spese tecniche, oneri, sanzioni e lavori per regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 630,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:

€ 12.000,00

Agrigento, 08/02/2020

L'Esperto - C.T.U.
Ing. Salvatore Castaldo



Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetria catastale
- risultanze catastali (visure storiche catasto fabbricati e terreni)
- quotazioni immobiliari di riferimento della stima (fonte: Agenzia delle Entrate)