

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

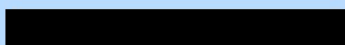
*G.E. dott.ssa Maria Cultrera*

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Esecuzione immobiliare n. 129/2015 R.G.Es.**

***Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.***

contro

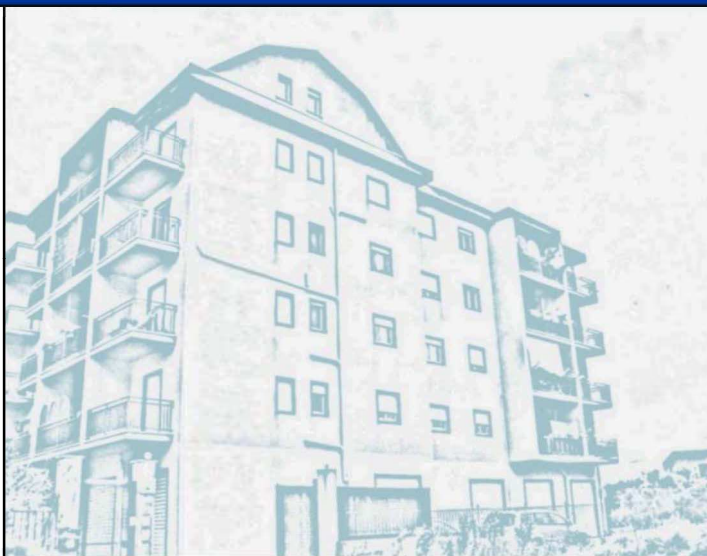


## ELABORATO PERITALE

**Data:** maggio 2016

**C.T.U.:**

*ing. Diego Li Calzi*



Via Vittorio Emanuele, 345 – 92024 Canicattì (AG)

CELL.: 339 3231590 / 328 0151818

Fax: 1782711915

E-MAIL: [inglic78@gmail.com](mailto:inglic78@gmail.com) – PEC: [diego.licalzi@ingpec.eu](mailto:diego.licalzi@ingpec.eu)

## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA .....</b>	<b>4</b>
<b>LOTTO UNICO – BENI IN CANICATTI', VIA RESURREZIONE, N. 5 .....</b>	<b>4</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>4</b>
1.1. Corpo A .....	4
1.2. Corpo B .....	6
1.3. Corpo C .....	7
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....</b>	<b>7</b>
2.1. Descrizione della zona .....	8
<b>3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....</b>	<b>9</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>9</b>
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	9
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura .....	10
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>13</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>13</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>14</b>
7.1. Pratiche edilizie .....	14
7.2. Situazione urbanistica .....	15
<b>8. GIUDIZI DI CONFORMITA' .....</b>	<b>16</b>
8.1. Conformità al pignoramento .....	16
8.2. Conformità urbanistica ed edilizia .....	16
8.3. Conformità catastale .....	16
<b>9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO A (paragrafo 1.1) .....</b>	<b>17</b>
9.1. Descrizione dell'appartamento ad uso residenziale a piano secondo .....	17
9.2. Consistenza .....	18
9.3. Dotazioni condominiali .....	19
9.4. Caratteristiche descrittive .....	19
9.5. Certificazione energetica .....	21
<b>10. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO B (paragrafo 1.2) .....</b>	<b>21</b>
10.1. Descrizione del box auto a piano terra .....	21
10.2. Consistenza .....	21
10.3. Dotazioni condominiali .....	22
10.4. Caratteristiche descrittive .....	22
10.5. Certificazione energetica .....	23
<b>11. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO C (paragrafo 1.3) .....</b>	<b>23</b>
11.1. Descrizione del magazzino .....	23
11.2. Consistenza .....	24
11.3. Dotazioni condominiali .....	24
11.4. Caratteristiche descrittive .....	25
11.5. Certificazione energetica .....	26
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>26</b>
12.1. Criterio di stima .....	26
12.2. Fonti di informazione .....	27
12.3. Valutazione dei beni .....	27
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima .....	28
12.5. Prezzo a base d'asta del lotto .....	29
<b>ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>29</b>

## TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Maria Cultrera

Causa civile iscritta al n. 129/15 R.G.Es.

promossa da

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

contro

████████████████████

### ELABORATO PERITALE

#### PREMESSA

A seguito nomina dell'III.mo Giudice dott.ssa Maria Cultrera, avvenuta con decreto del 18.11.2015, il sottoscritto ing. Diego Li Calzi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento con il n. A1913 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento, veniva convocato per il giorno 01.12.2015. In tale data, dinanzi al Cancelliere, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito.

Nel medesimo verbale di giuramento del 01.12.2015, veniva descritto l'oggetto dell'incarico, fissando altresì il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per la trasmissione della presente relazione alle parti.

Dopo aver prestato il giuramento di rito lo scrivente provvedeva ad acquisire copia della documentazione contenuta nei fascicoli di causa, verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.. In seguito il sottoscritto ha esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto, compresi diversi accessi presso i Pubblici Uffici di interesse, nonché l'accesso fisico al bene avvenuto in data 07.04.2016, giusto verbale di sopralluogo in pari data redatto **(All. 1)**.

In ultimo, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale che, al fine di garantire uniformità di stesura con la maggior parte delle perizie immobiliari, è stato sviluppato facendo riferimento all'impostazione dei capitoli previsti nel software gratuito scaricabile dal sito [www.hestudio.com](http://www.hestudio.com), adattandone e/o integrandone alcune parti per fornire più notizie possibili ai potenziali acquirenti. In ogni caso, nella redazione del presente elaborato peritale, si è fatto stretto riferimento alle disposizioni dell'III.mo G.E. di cui al verbale di giuramento ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..

## BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

I beni oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, così come testualmente descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 16.06.2015 (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 24.07.2015 ai nn. 12280/9705), sono costituiti dai seguenti immobili:

- 1) *Alloggio di tipo economico e popolare, sito in Canicatti, c/da Cannarozzo Coop. Domus, composto di sette vani catastali, posto al piano secondo, con l'annessa quota di un ottavo del piano terra suddiviso in otto box e con l'annessa quota di un quarto del locale di deposito posto al quinto piano dello stesso edificio condominiale; il box confina con [REDACTED]; l'alloggio confina con [REDACTED], scala; il locale deposito confina con [REDACTED], scala. Al Catasto Fabbricati del Comune di Canicatti il box è annotato al foglio 67, particella 671 sub 3, c/da Cannarozzo s.n. P.T., Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq. 220, Sup. Cat. Mq. 235, RC euro 1.011,22; l'alloggio è annotato al foglio 67, particella 671, sub 9, c/da Cannarozzo s.n., P. 2, Cat. A/2, Classe 3, vani 7, RC euro 524,20; il locale deposito è annotato al foglio 67, particella 671 sub 18, c/da Cannarozzo s.n., P. 5, Cat. C/2, Classe 2, Cons. mq. 120, Sup. Cat. Mq 107, RC euro 477,21.*

## LOTTO UNICO - BENI IN CANICATTI', VIA RESURREZIONE, N. 5

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico**, formato dai beni oggetto della procedura esecutiva come di seguito identificati.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### 1.1. Corpo A

Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di appartamento posto a piano secondo, sito in Canicatti (AG), c.da Cannarozzo Coop. Domus – oggi Via Resurrezione n. 5, avente superficie commerciale di 133,04 mq.

- **Confini:** a nord e ad est con area di pertinenza di cui alla part.Illa 671 sub. 1; a sud con vano scale comune di cui alla part.Illa 671 sub. 2 e con appartamento di cui alla part.Illa 671 sub. 10; a ovest con vano scale comune di cui alla part.Illa 671 sub. 2 e con appartamento di cui alla part.Illa 671 sub. 8.
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. di Canicatti (AG), foglio **67**, particella **671** sub. **9**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **7 vani**, superficie catastale **134 mq (escluse aree scoperte 129 mq)**, rendita **€ 524,20**, indirizzo **c.da Cannarozzo s.n.c. piano 2** - intestato a [REDACTED] (proprietà superficaria per 1000/1000 in regime di comunione dei beni) e **Comune di Canicatti**, C.F.: [REDACTED] (proprietà per l'area per 1000/1000).

Si fa presente che i suddetti dati catastali sono quelli aggiornati all'attualità, a seguito di variazione

del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Si allegano visura storica aggiornata, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale (**All. 2**).

- **Ricostruzione catastale:** l'immobile, come sopra identificato, è stato generato giusta costituzione del 18.06.2004 n. 1471.1/2004 in atti dal 18.06.2004. Esso rappresenta una unità immobiliare del fabbricato realizzato sul terreno censito al foglio **67**, part.Illa **671**, ente urbano, della superficie di 1.907,00 mq, il quale deriva dalle part.Ille **336, 349, 410, 398, 437 e 644**, giusta tabella di variazione del 15.03.2002 n. 621.1/2002 in atti dal 15.03.2002. Le suddette part.Ille sono caratterizzate dalla seguente storia catastale:

- 1) la part.Illa **336**, ora soppressa, ente urbano di are 01.50, era così distinta per tipo mappale del 15/03/2002 n. 621.1/2002 in atti dai 15/03/2002 del precedente terreno censito all'omonima part.Illa **336**, di are 01.50, così distinta per frazionamento del 31/12/1996 n. 4107.1/1996 in atti dal 31/12/1996 del precedente terreno censito alla part.Illa **9**, di are 53.30, così distinta da frazionamento n. 1583 in atti dal 02/09/1991 del precedente terreno censito all'omonima part.Illa **9**, di are 74.50, così distinta da impianto meccanografico del 21/07/1984.
- 2) la part.Illa **349**, ora soppressa, ente urbano di are 03.96, era così distinta per tipo mappale del 15/03/2002 n. 621.1/2002 in atti dal 15/03/2002 del precedente terreno censito all'omonima part.Illa **349**, di are 03.96, così distinta per frazionamento del 31/12/1996 n. 4107.32/1996 in atti dal 13/02/1997 del precedente terreno censito alla part.Illa **34**, di are 10.84, così distinta da impianto meccanografico del 21/07/1984.
- 3) la part.Illa **398**, ora soppressa, ente urbano di are 06.36, era così distinta per tipo mappale del 15/03/2002 n. 621.1/2002 in atti dal 15/03/2002 del precedente terreno censito all'omonima part.Illa **398**, di are 06.36, così distinta per frazionamento del 31/12/1996 n. 4107.49/1996 in atti dal 15/02/1999 del precedente terreno censito alla part.Illa **209**, di are 08.90, così distinta per frazionamento del 29/07/1983 n. 46.1/1983 in atti dal 13/02/1999 del precedente terreno censito alla part.Illa **105**, di are 77.30, così distinta da impianto meccanografico del 21/07/1984.
- 4) la part.Illa **410**, ora soppressa, ente urbano di are 03.00, era così distinta per tipo mappale del 15/03/2002 n. 621.1/2002 in atti dal 15/03/2002 del precedente terreno censito all'omonima part.Illa **410**, di are 03.00, così distinta per frazionamento del 31/12/1996 n. 4107.33/1996 in atti dal 13/02/1997 del precedente terreno censito alla part.Illa **8**, di are 03.50, così distinta da impianto meccanografico del 21/07/1984.
- 5) la part.Illa **437**, ora soppressa, ente urbano di are 01.90, era così distinta per tipo mappale del 15/03/2002 n. 621.1/2002 in atti dal 15/03/2002 del precedente terreno censito all'omonima part.Illa **437**, di are 01.90, così distinta per frazionamento del 31/12/1996 n. 4107.34/1996 in atti dal 15/02/1999 del precedente terreno censito alla part.Illa **214**, di are 03.70, così distinto per frazionamento del 29/07/1983 n. 46.2/1983 in atti dal 13/02/1999 del precedente terreno censito alla part.Illa **106**, di are 16.70, così distinta da impianto meccanografico del 21/07/1984.
- 6) la part.Illa **644**, ora soppressa, ente urbano di are 02.35, era così distinta per tipo mappale del



### 1.3. Corpo C

Proprietà superficiaria per la quota di 250/1000 di magazzino-deposito posto a piano quinto, sito in Canicatti (AG), c.da Cannarozzo Coop. Domus – oggi Via Resurrezione n. 5, composto da unico ambiente indiviso; la superficie commerciale ragguagliata e corrispondente alla quota di diritto sopra citata è pari a 6,50 mq.

- **Confini:** a nord e ad est con area di pertinenza di cui alla part.Illa 671 sub. 1; a sud con vano scale comune di cui alla part.Illa 671 sub. 2 e con deposito di cui alla part.Illa 671 sub. 19; a ovest con vano scale comune di cui alla part.Illa 671 sub. 2 e con deposito di cui alla part.Illa 671 sub. 17.
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. di Canicatti (AG), foglio **67**, particella **671** sub. **18**, zona censuaria **1**, categoria **C/2**, classe **2**, consistenza **120 mq**, superficie catastale **107 mq**, rendita **€ 477,21**, indirizzo **c.da Cannarozzo s.n.c. piano 5** - intestato a [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] e Comune di Canicatti, C.F. [REDACTED] (proprietà per l'area per 1000/1000).

Si fa presente che i suddetti dati catastali sono quelli aggiornati all'attualità, a seguito di variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Si allegano visura storica aggiornata, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale (**Al. 2**).

- **Ricostruzione catastale:** la ricostruzione catastale dell'immobile in oggetto risulta identica, e ad essa si rimanda, a quella relativa all'appartamento di cui al sub. 9 (paragrafo 1.1).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto della vendita, come sopra identificati, consistono in un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo, con annesso box auto a piano terra e magazzino/deposito a piano quinto, di un fabbricato costruito alla fine degli anni '90, avente sei elevazioni fuori terra, sito a Canicatti, c.da Cannarozzo Coop. Domus – oggi Via Resurrezione n. 5. Detto fabbricato, libero su tutti i lati, risulta edificato all'interno di un lotto ad uso esclusivo dello stesso, determinando un'area esterna di pertinenza dello stabile che risulta opportunamente recintata e pavimentata.

L'appartamento residenziale al piano secondo è composto da salone, corridoio-disimpegno, cucina, n. 2 w.c., n. 3 camere da letto e n. 2 ripostigli, oltre a n. 3 balconi presenti sul lato sud-est del fabbricato; il box auto a piano terra è composto da un unico locale già delimitato e direttamente accessibile dall'esterno, mentre il magazzino/deposito a piano quinto è composto da un unico ambiente ancora indiviso tra le parti proprietarie (la quota oggetto della presente procedura corrisponde ad 1/4).

Per maggiori dettagli sulla descrizione si vedano i capitoli 9, 10 e 11.

## 2.1. Descrizione della zona

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto è ubicato in una zona periferica, prevalentemente residenziale, posta a sud-ovest del centro abitato di Canicatti, a traffico limitato e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, benché la viabilità prossima al fabbricato risulta ancora priva della finitura in asfalto.

Nella figura che segue (fig. 1) viene meglio identificata la posizione della zona in esame all'interno del centro abitato, nonché quella dell'immobile all'interno della zona stessa, mentre nella successiva tabella vengono riportate le principali caratteristiche della zona cui si trova l'immobile oggetto della vendita, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti di maggiore rilevanza, per ciascuno dei quali vengono stimati i relativi livelli qualitativi con scala di valutazione da 1 a 10.



Fig. 2 – zona di ubicazione dell'immobile all'interno del centro abitato



### Caratteristiche di zona:

Caratteristiche	Descrizione	Livello qualitativo
Tipologia della zona	<i>Periferica, prevalentemente residenziale, posta a sud-ovest del centro abitato.</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Traffico e parcheggi	<i>Traffico limitato, parcheggi sufficienti.</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ sopra la media
Servizi	<i>La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; nelle immediate vicinanze si trova l'Ospedale Civile Barone Lombardo, nonché negozi ed attività commerciali di vario genere.</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Collegamenti	<i>Prossimo alla S.S. 122 (di collegamento con la S.S. 640 AG-CL); la viabilità prossima allo stabile risulta priva della finitura in asfalto, ma comunque accessibile agevolmente con mezzi meccanici.</i>	★★★★★★★☆☆☆☆ nella media

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo (07.04.2016) l'appartamento a piano secondo ed il box auto a piano terra risultavano occupati direttamente dai debitori (in particolare l'appartamento al piano secondo risultava abitato dal nucleo familiare degli stessi), mentre il magazzino/deposito a piano quinto (attualmente indiviso) risultava occupato sia dai debitori che dagli ulteriori comproprietari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico:** nessuna
- **Altre limitazioni d'uso:** Convenzione rep. n. 34741 del 10.01.1997 (Notaio Antonino Pecoraro), trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.02.1997 ai nn. 2392/2155 e successivo atto aggiuntivo rep. n. 43132 del 25.05.2000 (Notaio Salvatore Abbruscato), trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.06.2000 ai nn. 9512/8226, entrambe stipulate tra il Comune di Canicattì e la [REDACTED], con le quali il Comune di Canicattì cedeva alla [REDACTED] il diritto di superficie "ad aedificandum" per la quota di 1000/1000 sulle aree distinte al foglio 67, part.lla 398, 336, 410, 437, 349 e 644. La durata della costituzione del diritto di superficie veniva fissata in anni 99 a partire dalla data del decreto di espropriazione (16.04.2003), eventualmente rinnovabile alla

scadenza per un ulteriore periodo non superiore ad anni 99 a condizione ed in conformità a quanto stabilito nella convenzione stessa.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

➤ **Iscrizioni:**

1) **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (atto del 27.09.1999, ai rogiti del Notaio Salvatore Abbruscato, numero di repertorio 41583);

**iscritta:** all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28.09.1999 ai nn. 16660 R.G. e 1571 R.P.;

**a favore di:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede a Siena (domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni n. 3), C.F.: 00884060526;

**contro:** [REDACTED];

**somma ipoteca:** Lire 3.122.000.000 (Euro 1.612.378,44);

**somma capitale:** Lire 1.561.000.000 (Euro 806.189,22);

**durata:** 20 anni

**riferita:** limitatamente al terreno censito al foglio 67, part.lla 398, 336, 410, 437 e 349 per la quota di 1/1 sul diritto di superficie.

**annotazioni:** erogazione a saldo in data 22.02.2005 ai nn. 3854/194; frazionamento in quota in data 22.02.2005 ai nn. 3855/195 (relativamente alle unità immobiliari censite al foglio 67, part.IIa 671, subb. 3 e 18 non viene indicato capitale e importo, mentre relativamente all'unità immobiliare censita al foglio 67, part.IIa 671, sub. 9 la somma ipoteca è di Euro 134.364,87 e la somma capitale di Euro 67.182,44).

2) **ipoteca volontaria (in ripetizione)** derivante da concessione a garanzia di mutuo (atto del 27.09.1999, ai rogiti del Notaio Salvatore Abbruscato, numero di repertorio 41583);

**iscritta:** all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13.11.1999 ai nn. 19795 R.G. e 1812 R.P.;

**a favore di:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede a Siena (domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni n. 3), C.F.: 00884060526;

**contro:** [REDACTED];

**somma ipoteca:** Lire 3.122.000.000 (Euro 1.612.378,44);

**somma capitale:** Lire 1.561.000.000 (Euro 806.189,22);

**durata:** 20 anni

**riferita:** limitatamente al terreno censito al foglio 67, part.lla 398, 336, 410, 437 e 349 per la quota di 1/1 sul diritto di superficie.

3) **Ipoteca volontaria (in rettifica alla nota iscritta ai nn. 19795/1812)** derivante da concessione a garanzia di mutuo (atto del 04.07.2000, ai rogiti del Notaio Salvatore Abbruscato, numero di repertorio 43258);

**iscritta:** all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12.07.2000 ai nn. 12030 R.G. e 1075 R.P.;

**a favore di:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede a Siena (domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni n. 3), C.F.: 00884060526;

**contro:** [REDACTED];

**somma ipoteca:** Lire 3.122.000.000 (Euro 1.612.378,44);

**riferita:** limitatamente al terreno censito al foglio 67, part.IIa 644 per la quota di 1/1 sul diritto di superficie.

4) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (atto del 14.11.2002, ai rogiti del Notaio Salvatore Abbruscato, numero di repertorio 47089);

**iscritta:** all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21.11.2002 ai nn. 21405 R.G. e 1948 R.P.;

**a favore di:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede a Siena (domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni n. 3), C.F.: 00884060526;

**contro:** [REDACTED];

**somma ipoteca:** Euro 319.382,00;

**somma capitale:** Euro 159.691,00;

**durata:** 20 anni

**riferita:** limitatamente al terreno censito al foglio 67, part.IIe 398, 336, 410, 437, 349 e 644 per la quota di 1/1 sul diritto di superficie.

**annotazioni:** erogazione a saldo in data 22.02.2005 ai nn. 3856/196; frazionamento in quota in data 22.02.2005 ai nn. 3857/197 (relativamente alle unità immobiliari censite al foglio 67, part.IIa 671, subb. 3 e 18 non viene indicato capitale e importo, mentre relativamente all'unità immobiliare censita al foglio 67, part.IIa 671, sub. 9 la somma ipoteca è di Euro 26.615,17 e la somma capitale di Euro 13.307,58).

➤ **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

1) **Costituzione di fondo patrimoniale** (atto del 01.10.2009, ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro, numero di repertorio 73350/25633);

**trascritto:** all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07.10.2009 ai nn. 25334 R.G. e 19768 R.P.;

**a favore e contro:** [REDACTED];  
[REDACTED];

**annotazioni:** nessuna;

**riferito:** limitatamente all'unità immobiliare censita al foglio 67, part.IIa 671, sub. 3 per la quota di 1/8 sul diritto di proprietà in regime di comunione legale.

**2) Verbale di pignoramento immobiliare** (atto giudiziario del 13.08.2010 a firma del Tribunale di Agrigento, numero di repertorio 466/2010);

**trascritto:** all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20.09.2010 ai nn. 21360 R.G. e 16234 R.P.;

**a favore di:** [REDACTED];

**contro:** [REDACTED];

**annotazioni:** nessuna;

**riferito:** limitatamente all'unità immobiliare censita al foglio 67, part.IIa 671, sub. 18 per la quota di 1/4 sul diritto di proprietà.

**3) Verbale di pignoramento immobiliare** (atto giudiziario del 16.06.2015 a firma del Tribunale di Agrigento, numero di repertorio 1780/2015);

**iscritta:** all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24.07.2015 ai nn. 12280 R.G. e 9705 R.P.;

**a favore di:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede a Siena, C.F.: 00884060526;

**contro:** [REDACTED];  
[REDACTED];

**annotazioni:** nessuna;

**riferito:** esclusivamente ai beni oggetto della vendita ossia: - all'unità immobiliare censita al foglio 67, part.IIa 671, sub. 3 per la quota di 1/8 sul diritto di proprietà (regime di comunione legale); - all'unità immobiliare censita al foglio 67, part.IIa 671, sub. 9 per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (regime di comunione legale); - all'unità immobiliare censita al foglio 67, part.IIa 671, sub. 18 per la quota di 1/4 sul diritto di proprietà (regime di comunione legale).

- **Diffformità urbanistico-edilize:** nell'unità immobiliare posta al piano secondo, di cui al foglio 67, part.IIa 671, sub. 9, è stata effettuata la chiusura esclusivamente dall'interno (il prospetto non viene modificato) di una finestra sul vano adibito a cucina-pranzo che, comunque, non determina problemi nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti; costo della regolarizzazione quantificato forfettariamente in € 600,00, il quale sarà detratto dal valore di stima nella determinazione del prezzo a base d'asta. Per maggiori dettagli si veda il paragrafo 8.2).
- **Diffformità catastali:** l'unità immobiliare posta al piano terra, di cui al foglio 67, part.IIa 671, sub. 3, catastalmente risulta ancora indivisa tra i comproprietari (la planimetria catastale consiste in un unico ambiente indiviso), mentre con concessione edilizia n. 07/2006 si è proceduto alla chiusura dei porticati ed alla delimitazione dei singoli box assegnati ai vari comproprietari, sicché allo stato attuale il box oggetto della vendita, al pari degli altri assegnati agli ulteriori comproprietari, risulta indipendente e con accesso dall'esterno esclusivo; costo della regolarizzazione quantificato

forfettariamente in € 800,00 (limitatamente alla singola unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva), il quale sarà detratto dal valore di stima nella determinazione del prezzo a base d'asta. Per maggiori dettagli si veda il paragrafo 8.3).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- **Spese fisse annue di gestione e manutenzione dell'immobile:** €. 480,00
- **Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:** €. 0,00
- **Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** €. 0,00
- **Millesimi condominiali:** 81,50/1000
- **Pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:** nessuno
- **Accertamento esistenza di censo, livello o uso civico:** dagli atti non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà superficaria, in virtù dell'atto di assegnazione ai soci [REDACTED] del 15.05.2007 ai rogiti del Notaio Salvatore Abbruscato con repertorio n. 55028.
- **Ulteriori avvertenze:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, gli immobili oggetto della vendita (limitatamente alle quote pignorate) risultano intestati a [REDACTED]

[REDACTED] (attuale proprietario superficario per la quota di: 1000/1000 sul sub. 9, 125/1000 sul sub. 3 e 250/1000 sul sub. 18), così come si evince dalla seguente cronistoria.

- ✓ Con Convenzione rep. n. 34741 del 10.01.1997, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.02.1997 ai nn. 2392/2155, il Comune di Canicattì, con effetti giuridici da quando ne avrà acquisito la proprietà, cedeva alla [REDACTED] il diritto di superficie "ad aedificandum" per la quota di 1000/1000 sulle aree distinte al foglio 67, part.lla 398, 336, 410, 437 e 349 per una superficie complessiva di 1.672,00 mq;
- ✓ Con atto aggiuntivo rep. n. 43132 del 25.05.2000 stipulato tra il Comune di Canicattì e la [REDACTED], trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.06.2000 ai nn. 9512/8226 ed integrativo alla convenzione n. 34741 del 10.01.1997, l'area di cui alla predetta convenzione veniva integrata con l'aggiunta dell'area distinta al foglio 67, part.lla 644 di 235,00 mq.
- ✓ Con Determinazione Dirigenziale n. 754 del 16.04.2003 avente ad oggetto "espropriazione per pubblica utilità degli immobili occorrenti per la costruzione di n. 12 alloggi sociali della [REDACTED] di c/da Cannarozzo del comune di Canicattì – pronunzia di esproprio definitivo", il Comune di Canicattì disponeva



Si precisa che all'interno delle suddette pratiche edilizie non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità, mentre sono state rinvenute le note rilasciate dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento con le quali venivano restituite vistate per l'avvenuto deposito, rispettivamente ai sensi degli artt. 6 e 7 della Legge 05.11.1971 n. 1086, copia della relazione a strutture ultimate (nota prot. n. 185 del 19.03.2001) e copia del certificato di collaudo (nota prot. n. 269 del 27.04.2001).

Inoltre, come si evince da nota prot. n. 15078 del 14.04.2016 (**Al. 5**) da parte del Responsabile III Direzione – P.O. n. 3 del Comune di Canicatti, non esistono successive istanze di autorizzazione e/o istanze per il rilascio di concessioni edilizie in sanatoria per gli immobili in oggetto.

## 7.2. Situazione urbanistica

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto ricade in zona **“C3.2” – Aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A. 16.12.1993** della variante generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Canicatti, così come adeguato alle norme del Decreto A.R.T.A. n. 259 del 15.03.2006; gli interventi consentiti ed i parametri urbanistici sono fissati **all'art. 25 delle norme tecniche di attuazione** del citato P.R.G., le quali risultano disponibili e consultabili dal sito internet <http://www.comune.canicatti.ag.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/124>. Per maggior chiarezza, nel proseguo viene riportato testualmente uno stralcio del predetto art. 25.

---

### **Art. 25 – Zone C3**

*Sono così classificate le aree già destinate o da destinare specificatamente alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.*

*In relazione alla loro caratteristiche, con riferimento alla pianificazione pregressa, le zone C3 sono distinte in:*

- zone C3.1 *Ambiti già vincolati per edilizia residenziale pubblica all'interno dei Piani di lottizzazione approvati;*
- zone C3.2 *Aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A. 16.12.1993;*
- zone C3.3 *Aree destinate ad edilizia residenziale pubblica.*

*Nell'ambito delle zone C3.1 si applicano gli indici e parametri specificati nel secondo comma del precedente art. 23 per le zone C1; in tali zone l'edificazione avverrà attraverso programmi costruttivi per i quali non viene prefissata l'estensione minima.*

*Nell'ambito delle zone C3.2 si applicano le previsioni del PEEP approvato, che si intendono integralmente recepite e trascritte nella Variante generale.*

*Le previsioni della Variante generale per le zone C3.3 infine si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*

- a) *indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;*
  - b) *indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;*
  - c) *altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;*
  - d) *rapporto di copertura non superiore al 50%;*
  - e) *distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;*
  - f) *distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.*
-

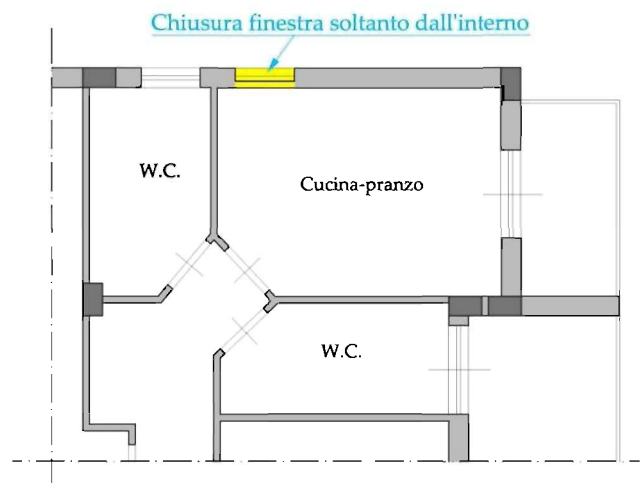
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

### 8.1. Conformità al pignoramento

A seguito dell'accesso fisico al bene, avvenuto in occasione del sopralluogo del 07.04.2016, nonché dalla visione della documentazione agli atti e di quella acquisita dallo scrivente durante le operazioni peritali, si può accertare che la descrizione fornita nel pignoramento (vedi pag. 5), con particolare riferimento agli identificativi catastali, risulta esatta ed idonea all'univoca individuazione del bene.

### 8.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Alla data del sopralluogo esperito dallo scrivente (07.04.2016), rispetto agli elaborati grafici allegati alle Concessioni edilizie in sopra citate, non sono state riscontrate difformità significative, ad eccezione della chiusura esclusivamente dall'interno (il prospetto non viene modificato) di una finestra sul vano adibito a cucina-pranzo nell'appartamento a piano secondo (vedi fig. accanto) che, comunque, non determina problemi nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti. La regolarizzazione di tali difformità può avvenire, indifferentemente, mediante richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 o con ripristino dello stato dei luoghi, con una spesa che – in entrambi i casi – viene valutata forfettariamente in € 600,00.



Infine, si evidenzia che per le unità immobiliari di che trattasi non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità e/o abitabilità.

### 8.3. Conformità catastale

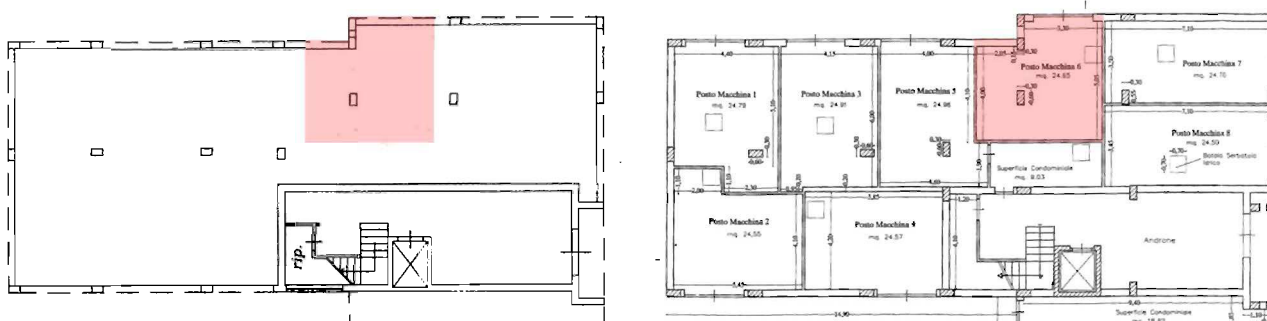
Alla data del sopralluogo esperito dallo scrivente (07.04.2016), per le unità immobiliari distinte al foglio 67, part.IIa 671, subb. 9 (piano secondo) e 18 (piano quinto) non sono state riscontrate difformità significative; infatti, la difformità legata alla chiusura dall'interno della finestra sul vano adibito a cucina-pranzo nell'appartamento a piano secondo, già sopra evidenziata e risultante anche sulla planimetria catastale, ai fini catastali può essere considerata una lieve difformità (non determina variazioni di rendita) e quindi tale da non necessitare l'aggiornamento della planimetria catastale, come chiarito dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate.

Invece, l'unità immobiliare distinta al foglio 67, part.IIa 671, sub. 3 (piano terra), catastalmente risulta ancora indivisa tra i comproprietari (la planimetria catastale consiste in un unico ambiente indiviso), mentre con concessione edilizia n. 07/2006 si è proceduto alla chiusura dei porticati ed alla delimitazione dei singoli



box assegnati ai vari comproprietari, sicché allo stato attuale il box oggetto della vendita, al pari degli altri assegnati agli ulteriori comproprietari, risulta indipendente e con accesso dall'esterno esclusivo.

Per maggiore chiarezza su quanto sopra descritto, si veda la figura sottostante nella quale sono state riportate rispettivamente la planimetria catastale (a sinistra) e quella allegata alla C.E. n. 07/2006 (a destra), quest'ultima già divisa e corrispondente allo stato attuale.



Dette difformità potranno essere regolarizzate mediante redazione di apposita pratica DOCFA per variazione catastale, con una spesa complessiva presunta che, limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, viene forfettariamente quantificata in € 800,00.

## 9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO A (paragrafo 1.1)

### 9.1. Descrizione dell'appartamento ad uso residenziale a piano secondo

Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 (per un periodo di anni 99, di cui 13 già trascorsi) di appartamento posto a piano secondo, sito in Canicatti (AG), c.da Cannarozzo Coop. Domus – oggi Via Resurrezione n. 5.

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo di un fabbricato costruito alla fine degli anni '90 ed avente sei elevazioni fuori terra. Detto fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. e finiture generali esterne di sufficiente qualità (**All. 3, foto 1**). Complessivamente, il suo stato di conservazione può ritenersi discreto, mentre per quanto riguarda la statica, alla data del sopralluogo esperito, non sono stati riscontrati segni di cedimento o lesioni in genere. Detto fabbricato, libero su tutti i lati, risulta edificato all'interno di un lotto ad uso esclusivo dello stesso, determinando un'area esterna di pertinenza dello stabile che risulta opportunamente recintata e pavimentata.

Tornando all'appartamento oggetto della vendita, la descrizione che segue farà costante riferimento alla documentazione fotografica (**All. 3**) prodotta dallo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato in data 07.04.2016, la quale risulta preceduta da una pianta, anch'essa prodotta dallo scrivente, nella quale sono riportati i diversi punti di vista fotografici al fine di agevolarne la visione e consentire la corretta e completa valutazione dell'appartamento.

Entrando dalla porta di ingresso, si accede ad un ampio vano adibito ad salone dotato di una finestra (**All. 3, foto 2**), dal quale, attraverso una porta posta sul lato destro, si accede al corridoio-disimpegno (**All. 3, foto 6**) che consente l'accesso rispettivamente a:

- un vano adibito a cucina-pranzo (**All. 3, foto 3**), caratterizzato dalla presenza di una finestra esterna che consente l'accesso ad un balcone esterno;
- n. 2 vani adibiti a w.c. (**All. 3, foto 4, 5**), tutti aventi pareti regolarmente rivestite con piastrelle in ceramica ed attrezzati con sanitari ordinari (uno dei due bagni con doccia ed uno con vasca da bagno), oltre accessori di finitura; entrambi i w.c. risultano altresì dotati di finestre e, in particolare, il w.c. che fronteggia sul lato est è caratterizzato da una porta-finestra che consente di accedere ad un balcone esterno;
- n. 2 vani adibiti a camera da letto (**All. 3, foto 7, 8**), tutti caratterizzati dalla presenza di finestre esterne che consentono l'accesso ad altrettanti balconi esterni.
- un piccolo vano adibito a ripostiglio (**All. 3, foto 9**) delle dimensioni di circa 2,30 x 1,50 metri.

Infine, direttamente dal salone di ingresso, attraverso un piccolo disimpegno posto sul lato sinistro, si accede ad un ulteriore vano adibito a camera da letto anch'esso dotato di finestra (**All. 3, foto 10**), nonché ad un secondo piccolo ripostiglio (**All. 3, foto 11**).

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza interna di 2,70 metri.

## 9.2. Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stato fatto riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", nelle quali, per ciascuna destinazione immobiliare presente nella banca dati OMI, vengono codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale (intesa come somma di superfici principali ed accessorie tra loro omogeneizzate) ed il cui procedimento fa capo al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Ciò premesso, l'appartamento di che trattasi sviluppa una superficie commerciale pari a **133,04 mq**, così come desunta dal seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente (sup. comm.)
Vani principali e accessori diretti	Sup. lorda	128,00 mq	1	128,00 mq
Balconi	Sup. lorda	16,80 mq	0,30	5,04 mq
		<b>144,80 mq</b>		<b>133,04 mq</b>

Ai fini della valutazione di tale superficie secondo i criteri sopra richiamati, è stato fatto riferimento alla pianta redatta dallo scrivente (**All. 6 – elaborato 1**) sulla base del rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo esperito, nella quale sono state altresì indicate le quotature e le superfici nette dei vari ambienti, al fine di fornire ulteriori informazioni utili ai potenziali acquirenti.

### 9.3. Dotazioni condominiali

Il fabbricato è dotato di un'area esterna di pertinenza (corte comune a tutte le unità immobiliari), che risulta opportunamente recintata e pavimentata, nonché di scale condominiali per l'accesso alle diverse unità immobiliari, alle quali si accede direttamente dalla predetta area esterna, tramite portone di ingresso in alluminio e vetro; dette scale, dotate di impianto di ascensore funzionante, sono rifinite con pedate e alzate in marmo, mentre i muri risultano regolarmente intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile.

### 9.4. Caratteristiche descrittive

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le principali caratteristiche dell'appartamento residenziale in oggetto, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti qualitativi generali dello stesso, nonché delle varie componenti strutturali (estese all'intero corpo di fabbrica cui appartiene l'unità immobiliare), edilizie/costruttive ed impiantistiche, per ciascuna delle quali vengono stimate le relative condizioni con scala di valutazione da 1 a 10.

#### Requisiti qualitativi generali:

Componenti	Descrizione	Livello qualitativo
Esposizione	<i>Nord-Est</i>	★★★★★★★☆☆☆ <i>nella media</i>
Luminosità	<i>Appartamento esposto su due lati; tutti gli ambienti interni, esclusi i soli ripostigli, sono dotati di finestre.</i>	★★★★★★★★★★★☆☆ <i>ottimo</i>
Distribuzione interna	<i>Ingresso diretto su ampio salone; collegamento ai vari ambienti con corridoio-disimpegno.</i>	★★★★★★★★★★★☆☆ <i>nella media</i>
Altezza di piano	<i>Pari al valore minimo richiesto per la destinazione d'uso: 2,70 metri</i>	★★★★★★★☆☆☆☆☆ <i>sotto la media</i>
Accessibilità	<i>Dal cancello su via Resurrezione si accede all'area esterna di pertinenza, dalla quale attraverso un portone si accede all'interno del fabbricato.</i>	★★★★★★★★★★★☆☆ <i>buono</i>
Stato di manutenzione generale del fabbricato	<i>Fabbricato in c.a. costruito alla fine degli anni '90</i>	★★★★★★★★★★★☆☆ <i>nella media</i>
Stato di manutenzione generale appartamento	<i>Internamente rifinito con materiali e componenti ordinarie</i>	★★★★★★★★★★★☆☆ <i>nella media</i>

#### Strutture:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti verticali	<i>Intelaiata in cemento armato – fine anni '90</i>	★★★★★★★★★★★☆☆ <i>sopra la media</i>
Solai	<i>In latero-cemento – fine anni '90</i>	★★★★★★★★★★★☆☆ <i>sopra la media</i>

Scale	<i>A rampe parallele in cemento armato – fine anni '90</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media
Copertura fabbricato	<i>In parte piana ed in parte con falde (piano mansarda adibito a deposito) – fine anni 90'</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media

**Componenti edilizie e costruttive:**

Componenti	Descrizione	Condizioni
Porte di ingresso	<i>Portoncino blindato ad anta singola</i>	★★★★★★★☆☆☆ buono
Infissi esterni	<i>A battente in alluminio anodizzato e vetro; protezione con tapparelle avvolgibili in plastica</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media
Infissi interni	<i>In legno tamburato; un paio di infissi risultano leggermente deteriorati</i>	★★★★★★★☆☆☆ sotto la media
Pareti esterne	<i>In muratura; finitura esterna con intonaco Li Vigni</i>	★★★★★★★☆☆☆ nella media
Tramezzature interne	<i>In muratura con laterizi forati</i>	★★★★★★★☆☆☆ nella media
Intonaci e finiture interne	<i>Intonaco civile per interni avente ultimo strato in gesso scagliola e tinteggiatura finale con idropittura</i>	★★★★★★★☆☆☆ sotto la media
Rivestimenti	<i>Entrambi i w.c. sono rivestiti con piastrelle di ceramica quasi a tutta altezza; rivestita anche la parete della cucina attrezzata con i relativi arredi.</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media
Pavimentazioni interne	<i>Pavimentazione in gres ceramico</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media

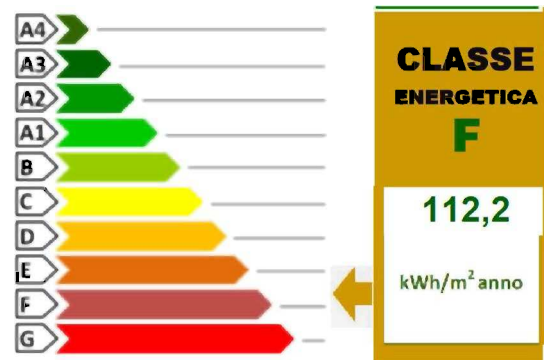
**Impianti:**

Tipologia	Descrizione	Conformità	Condizioni
Ascensore	<i>Presente e funzionante sino al 4° piano</i>	conforme	★★★★★★★☆☆☆ nella media
Elettrico	<i>Sottotraccia con tensione 220 V</i>	conforme	★★★★★★★☆☆☆ nella media
Idrico	<i>Allacciato alle reti comunali; vasca di accumulo presente all'interno del box a piano terra (sub. 3)</i>	conforme	★★★★★★★☆☆☆ nella media
Fognario	<i>Allacciato alle reti comunali</i>	conforme	★★★★★★★☆☆☆ nella media
Igienico-sanitario	<i>Entrambi i w.c. sono arredati con sanitari ordinari (uno dei w.c. ha la doccia, l'altro la vasca da bagno)</i>	conforme	★★★★★★★☆☆☆ nella media
Termico	<i>Autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti a parete</i>	conforme	★★★★★★★☆☆☆ nella media

## 9.5. Certificazione energetica

L'unità immobiliare risulta priva di attestato di certificazione e/o prestazione energetica. Pertanto, in ossequio al mandato ricevuto ed essendo regolarmente iscritto nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione Siciliana, il sottoscritto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (**All. 7**) per l'immobile in oggetto, provvedendo contestualmente a trasmetterne copia al Catasto Energetico dei Fabbricati, con il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE.

In particolare, dalla redazione del suddetto APE, è emerso che l'appartamento in oggetto risulta essere di **classe F**, con **EPgl** (indice di prestazione energetica globale) pari a **112,2 kWh/mq anno**.



## 10. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO B (paragrafo 1.2)

### 10.1. Descrizione del box auto a piano terra

Proprietà superficaria per la quota di 125/1000 (per un periodo di anni 99, di cui 13 già trascorsi) di box auto posto a piano terra, sito in Canicatti (AG), c.da Cannarozzo Coop. Domus – oggi Via Resurrezione n. 5.

Trattasi di box auto posto al piano terra di un fabbricato costruito alla fine degli anni '90 ed avente sei elevazioni fuori terra (per la descrizione del fabbricato si rimanda al § 9.1).

Detto box, allo stato attuale, risulta già delimitato, benché catastalmente ancora indiviso, ed è accessibile in modo esclusivo dall'area esterna di pertinenza mediante saracinesca. E' costituito da un vano a forma di "L" (**All. 3, foto 16**) con lati maggiori rispettivamente di 5,15 e 5,50 metri ed è caratterizzato dalla presenza di un pilastro centrale, oltre che da una botola a pavimento in corrispondenza della riserva idrica.

Esso ha un'altezza interna di 3,70 metri.

### 10.2. Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stato fatto riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", nelle quali, per ciascuna destinazione immobiliare presente nella banca dati OMI, vengono codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale (intesa come somma di superfici principali ed accessorie tra loro omogeneizzate) ed il cui procedimento fa capo al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Ciò premesso, il box auto di che trattasi può essere considerato come pertinenza accessoria e non comunicante a servizio dell'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo (sub. 9); pertanto,

essendo caratterizzato da una superficie lorda reale di 29,00 mq (da intendersi corrispondente alla quota di diritto di 125/1000), può dedursi che la sua superficie commerciale sia pari a **7,25 mq**, così come desunta dal seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente (sup. comm.)
Box	Sup. lorda	29,00 mq	0,25	7,25 mq
		<b>29,00 mq</b>		<b>7,25 mq</b>

Ai fini della valutazione di tale superficie secondo i criteri sopra richiamati, è stato fatto riferimento alla pianta redatta dallo scrivente (**All. 6 – elaborato 2**) sulla base del rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo esperito, nella quale sono state altresì indicate le quotature e le superfici nette dei vari ambienti, al fine di fornire ulteriori informazioni utili ai potenziali acquirenti.

### 10.3. Dotazioni condominiali

Vale quanto già descritto al § 9.3.

### 10.4. Caratteristiche descrittive

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le principali caratteristiche del box in oggetto, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti qualitativi generali dello stesso, nonché delle varie componenti strutturali (estese all'intero corpo di fabbrica cui appartiene l'unità immobiliare), edilizie/costruttive ed impiantistiche, per ciascuna delle quali vengono stimate le relative condizioni con scala di valutazione da 1 a 10.

#### Requisiti qualitativi generali:

Componenti	Descrizione	Livello qualitativo
Esposizione	<i>Nord</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>sotto la media</i>
Luminosità	<i>Unica apertura la saracinesca di ingresso.</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>sotto la media</i>
Distribuzione interna	<i>Unico vano a forma di "L" con presenza pilastro.</i>	★★★★☆☆☆☆☆☆ <i>mediocre</i>
Altezza di piano	<i>3,70 metri</i>	★★★★★★★★☆☆ <i>buono</i>
Accessibilità	<i>Dal cancello su via Resurrezione si accede all'area esterna di pertinenza, dalla quale attraverso una saracinesca si accede all'interno del box.</i>	★★★★★★★★☆☆ <i>buono</i>
Stato di manutenzione generale del fabbricato	<i>Fabbricato in c.a. costruito alla fine degli anni '90</i>	★★★★★★★★☆☆ <i>nella media</i>
Stato di manutenzione generale box	<i>Internamente rifinito</i>	★★★★★★★★☆☆ <i>nella media</i>

**Strutture:**

Componenti	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti verticali	<i>Intelaiata in cemento armato – fine anni '90</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media
Solai	<i>In latero-cemento – fine anni '90</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media
Scale	<i>A rampe parallele in cemento armato – fine anni '90</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media
Copertura fabbricato	<i>In parte piana ed in parte con falde (piano mansarda adibito a deposito) – fine anni 90'</i>	★★★★★★★☆☆☆ sopra la media

**Componenti edilizie e costruttive:**

Componenti	Descrizione	Condizioni
Porte di ingresso	<i>Saracinesca del tipo avvolgibile non automatizzata</i>	★★★★★★★☆☆☆ sotto la media
Pareti esterne	<i>In muratura; finitura esterna con intonaco Li Vigni</i>	★★★★★★★☆☆☆ nella media
Intonaci e finiture interne	<i>Intonaco civile per interni avente ultimo strato in gesso scagliola</i>	★★★★★★★☆☆☆ nella media
Pavimentazioni interne	<i>Pavimentazione in gres ceramico</i>	★★★★★★★☆☆☆ nella media

**Impianti:**

Tipologia	Descrizione	Conformità	Condizioni
Elettrico	<i>Sottotraccia con tensione 220 V</i>	conforme	★★★★★★★☆☆☆ nella media

**10.5. Certificazione energetica**

Trattandosi di box, ossia un locale il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici e, quindi, in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, non risulta necessaria la redazione di un attestato di certificazione e/o prestazione energetica.

**11. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO C (paragrafo 1.3)**

**11.1. Descrizione del magazzino**

Proprietà superficiale per la quota di 250/1000 (per un periodo di anni 99, di cui 13 già trascorsi) di

magazzino-deposito posto a piano quinto, sito in Canicattì (AG), c.da Cannarozzo Coop. Domus – oggi Via Resurrezione n. 5.

Trattasi di unico ambiente indiviso tra le parti adibito a magazzino-deposito (**All. 3, foto 12, 13, 14, 15**), posto al piano quinto di un fabbricato costruito alla fine degli anni '90 ed avente sei elevazioni fuori terra (per la descrizione del fabbricato si rimanda al § 9.1).

Detto locale ha un'altezza interna di 2,80 metri misurata a partire dal grezzo non pavimentato, ad eccezione di due zone (lato est ed angolo nord-ovest) nelle quali la copertura a falde determina un'altezza interna variabile da 2,80 metri sino ad un minimo lungo i muri perimetrali di 0,30 metri.

### 11.2. Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stato fatto riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", nelle quali, per ciascuna destinazione immobiliare presente nella banca dati OMI, vengono codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale (intesa come somma di superfici principali ed accessorie tra loro omogeneizzate) ed il cui procedimento fa capo al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Ciò premesso, il magazzino-deposito di che trattasi può essere considerato come pertinenza accessoria e non comunicante a servizio dell'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo (sub. 9); pertanto, essendo caratterizzato da una superficie lorda reale di 104,00 mq (relativamente alla porzione avente altezza non inferiore a 1,50 metri) e considerando altresì la quota eseguita pari ad 1/4 (104,00 mq x 1/4 = 26,00 mq) può dedursi che la sua superficie commerciale corrispondente alla quota di diritto eseguita sia pari a **6,50 mq**, così come desunta dal seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore reale (quota di 1/4)	Coefficiente	Valore equivalente (sup. comm.)
Magazzino-deposito	Sup. lorda	26,00 mq	0,25	6,50 mq
		<b>26,00 mq</b>		<b>6,50 mq</b>

Ai fini della valutazione di tale superficie secondo i criteri sopra richiamati, è stato fatto riferimento alla pianta redatta dallo scrivente (**All. 6 – elaborato 3**) sulla base del rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo esperito, nella quale sono state altresì indicate le quotature e le superfici nette dei vari ambienti, al fine di fornire ulteriori informazioni utili ai potenziali acquirenti.

### 11.3. Dotazioni condominiali

Vale quanto già descritto al § 9.3.



#### 11.4. Caratteristiche descrittive

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le principali caratteristiche del magazzino-deposito in oggetto, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti qualitativi generali dello stesso, nonché delle varie componenti strutturali (estese all'intero corpo di fabbrica cui appartiene l'unità immobiliare), edilizie/costruttive ed impiantistiche, per ciascuna delle quali vengono stimate le relative condizioni con scala di valutazione da 1 a 10.

##### Requisiti qualitativi generali:

Componenti	Descrizione	Livello qualitativo
Esposizione	<i>Nord-Est</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>nella media</i>
Luminosità	<i>Appartamento esposto su due lati dotati di finestre.</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>nella media</i>
Distribuzione interna	<i>Unico ambiente indiviso tra le parti</i>	★★★★☆☆☆☆☆☆ <i>scarso</i>
Altezza di piano	<i>2,80 metri misurata dal grezzo non pavimentato, oltre due porzioni con altezza ridotta sino a 0,30 metri</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>sotto la media</i>
Accessibilità	<i>Dal cancello su via Resurrezione si accede all'area esterna di pertinenza, dalla quale attraverso un portone si accede all'interno del fabbricato.</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>buono</i>
Stato di manutenzione generale del fabbricato	<i>Fabbricato in c.a. costruito alla fine degli anni '90</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>nella media</i>
Stato di manutenzione generale magazzino	<i>Internamente rifinito ad eccezione del pavimento</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>sotto la media</i>

##### Strutture:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti verticali	<i>Intelaiata in cemento armato - fine anni '90</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>sopra la media</i>
Solai	<i>In latero-cemento - fine anni '90</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>sopra la media</i>
Scale	<i>A rampe parallele in cemento armato - fine anni '90</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>sopra la media</i>
Copertura fabbricato	<i>In parte piana ed in parte con falde (piano mansarda adibito a deposito) - fine anni '90'</i>	★★★★★☆☆☆☆☆ <i>sopra la media</i>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Componenti	Descrizione	Condizioni
Porte di ingresso	Portoncino ad anta singola	★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Infissi esterni	A battente in alluminio anodizzato e vetro	★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Pareti esterne	In muratura; finitura esterna con intonaco Li Vigni	★★★★★★☆☆☆☆ nella media
Intonaci e finiture interne	Intonaco civile per interni avente ultimo strato in gesso scagliola	★★★★★★☆☆☆☆ sotto la media
Pavimentazioni interne	Presente solo massetto al grezzo	★★☆☆☆☆☆☆☆☆ molto scarso

**Impianti:**

Tipologia	Descrizione	Conformità	Condizioni
Ascensore	Presente e funzionante sino al 4° piano; per raggiungere il magazzino occorre fare l'ultima rampa di scale.	conforme	★★★★☆☆☆☆☆☆ mediocre
Elettrico	Sottotraccia con tensione 220 V	conforme	★★★★★★☆☆☆☆ nella media

**11.5. Certificazione energetica**

Trattandosi di magazzino-deposito, ossia un locale il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici e, quindi, in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, non risulta necessaria la redazione di un attestato di certificazione e/o prestazione energetica.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**12.1. Criterio di stima**

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo per la vendita all'incanto degli immobili pignorati è quello corrente di mercato. Infatti, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile prezzo che il bene realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): un procedimento è diretto (o sintetico comparativo) basato sulla comparazione, l'altro indiretto (o analitico), utilizzato in assenza di una o più delle condizioni necessarie all'uso del metodo diretto. In merito al reperimento ed utilizzazione dei dati primari relativi ad ogni giudizio di

stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare.

Nel caso in specie, non si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo analitico (per capitalizzazione dei redditi), in quanto tale metodo risulta fortemente influenzato sia dalla determinazione delle spese in detrazione per il calcolo del reddito netto, sia soprattutto dalla difficoltà nel calcolo del saggio di capitalizzazione che, in molti casi, vanifica l'utilità del metodo stesso. Infatti, le stime per capitalizzazione dei redditi possono talvolta risultare estremamente aleatorie in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore di mercato.

Dunque, il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato del magazzino oggetto di stima, è il metodo sintetico-comparativo ove, per comparazione con immobili che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, si determina il valore commerciale dell'immobile, in funzione di un parametro (nel nostro caso i metri quadrati di superficie commerciale).

Va precisato che la scelta di tale criterio di stima risulta altresì giustificato dalla sussistenza, nel caso in specie, di una serie di condizioni di fondamentale importanza per la corretta applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo, ossia:

- vi è disponibilità di dati relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è stata accerta attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi);
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono molto recenti, vale a dire sono riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;
- si è in una situazione di ordinarietà, cioè l'immobile oggetto della stima e quelli assunti per la comparazione risultano non influenzati da particolari e/o eccezionali condizioni;
- il parametro tecnico utilizzato nella stima è uniforme sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

## **12.2. Fonti di informazione**

Indagini presso agenzie immobiliari, personale conoscenza del mercato, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari locali.

## **12.3. Valutazione dei beni**

A partire dalle suddette indagini di mercato ed in considerazione di tutte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, della sua vetustà, delle caratteristiche costruttive generali e tenendo altresì in debito conto l'attuale andamento generale del mercato immobiliare per immobili simili nel

Comune di Canicattì, tutto ciò considerato si è appurato che il valore medio di mercato di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, per ogni mq. di superficie commerciale, risulta pari a 750,00 €/mq.

La superficie commerciale complessiva (vedi paragrafi 9.2, 10.2 e 11.2) è di 146,79 mq (133,04 mq + 7,25 mq + 6,50 mq). Pertanto si avrà:  $146,79 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 110.092,50$  che rappresenta il valore di mercato dei beni nello stato di fatto in cui si trovano e con riferimento alle quote esegutate.

Nel caso in specie, come già evidenziato, il diritto reale di godimento dei beni esegutati da parte dei debitori è quello della proprietà superficaria, per una durata di anni 99 (eventualmente rinnovabile secondo le modalità fissate nella Convenzione rep. n. 34741 del 10.01.1997) di cui 13 già trascorsi. Pertanto, per una corretta stima dei beni, al valore di mercato sopra riportato, occorre decurtare il valore del "riscatto" della quota parte dell'area PEEP, al fine di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31 della Legge 448/98 e s.m.i.. A riguardo, considerata la totale mancanza di Regolamenti e/o Atti deliberativi da parte del Comune di Canicattì relativi alle modalità di tale riscatto, lo scrivente ha valutato detto valore sulla base delle indicazioni riportate nel medesimo art. 31, comma 48 della citata Legge 448/98 e s.m.i., determinando forfettariamente un corrispettivo pari ad € 2.500,00.

In definitiva, le considerazioni sopra riportate conducono ad una stima di € 107.592,50 che rappresenta il valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

#### **12.4. Adegamenti e correzioni della stima**

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante  *misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*, al valore di mercato sopra stimato sarà applicata una decurtazione di **€ 17.538,88** così determinata:

- riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.759,25**;
- riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: **€ 5.379,63**;
- riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione: **€ 0,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie (vedi § 8.2): **€ 600,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità catastali (vedi § 8.3): **€ 800,00**;

### 12.5. Prezzo a base d'asta del lotto

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto in cui si trova, risulta pari ad € 90.053,62. Pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto può essere assunto, in c.t., pari ad € 90.000,00 (Euro novantamila/00).

### ELENCO ALLEGATI

- All. 1** Verbale di sopralluogo del 07.04.2016
- All. 2** Visure, estratto del foglio di mappa e planimetrie catastali
- All. 3** Documentazione fotografica
- All. 4** Concessioni Edilizie agli atti del Comune di Canicattì
- All. 5** Nota prot. n. 15078 del 04.04.2016 del Comune di Canicattì
- All. 6** Piante redatte dal C.T.U.
- All. 7** Attestato di Prestazione Energetica appartamento piano secondo
- All. 8** Attestazione di avvenuta trasmissione della relazione alle parti

Tanto doveva per il gradito incarico ricevuto, ringrazia l'Ill.ma S.V. per il compito affidatogli e rimane a disposizione per quanto altro a seguire.

**Canicattì, 03 maggio 2016**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*ing. Diego Li Calzi*