
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

XXXXXXXX

XXXXXXX

XXXXXXX

XXXXXXX

XXXXXXXX

Intervenuti

N. Gen. Rep. **160/2018** R.G. Es

Giudice **Dr.ssa Domenica SPANO'**

**Appartamento per civile abitazione a piano terzo e quarto
e magazzino a piano terra
in CANICATTI' via Cherubini n.10 n. 12**

Lotto N. 3

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842
con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36
cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu*

Immobile in Canicatti via Cherubini

Lotto n.3

**F.71 part.15 sub 23 appartamento sito al piano terzo e quarto Via Cherubini n.10
part. 15 sub 26 magazzino a piano terra Via Cherubini n. 12**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento destinato a civile abitazione** posto al piano terzo e quarto di un fabbricato sito in Canicatti con accesso dalla Via Cherubini n. 10 e di un **magazzino** a piano terra con accesso dalla via Cherubini n. 12 facente parte dello stesso fabbricato.

L'appartamento al piano terzo confina a Nord-Ovest con altro fabbricato ditta diversa, a Nord-Est con vano scala e appartamento stesso fabbricato proprietà xxxxxx, a Sud-Est con la via Cherubini ed a Sud-Ovest con la via Gazzara mentre al piano quarto confina a Nord-Ovest con altro fabbricato ditta diversa, a Nord-Est con area libera, a Sud-Est con i subalterni nn. 15 e 16 ed a Sud-Ovest con la via Gazzara.

Il magazzino a piano terra confina a Nord-Ovest con il subalterno n. 10, a Nord-Est con vano scala, a Sud-Est con la via Cherubini ed a Sud-Ovest con la via Gazzara.

Gli immobili sono identificati, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Canicatti:

A-1) - al foglio **n. 71 part. 15 sub 23**, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 9 vani, superf. catast. totale mq 226 Rendita € 790,18 piano 3-4 via Cherubini n.5 con dati derivanti da variazione del 25/09/2007 pratica n. AG0356139 in atti dal 25/09/2007 Fusione -Variazione di toponomastica (v. visura catastale storica in ALL.1).

L'immobile risulta intestato dal 25/09/2007 a xxxxxx [REDACTED] xxxxx in proprietà per 1000/1000 a seguito di atto pubblico del 10/02/2005 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 61189 – Divisione Rettificata dalla Trasc.n.18979/2007 Trascrizione n. 2396.2/2005 reparto PI di Agrigento in atti dal 21/02/2005.

A-2) - al foglio **n. 71 part. 15 sub 26**, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 40 mq, superf. catast. mq 47 Rendita € 216,91 via Cherubini n.12 piano terra con dati derivanti da variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AG0350171 in atti dal 17/11/2009 Magazzino-Attività artigianale (n.20871.1/2009) (vedi visura catastale storica in ALL.2).

L'immobile risulta intestato dal 17/11/2019 a xxxxxx [REDACTED] xxxxx in proprietà per 1000/1000 a seguito di variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AG0350178 in atti dal 17/11/2009 Magazzino-Attività artigianale (n.20870.1/2009).

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI A MENO DELLA INDICAZIONE DEL NUMERO CIVICO (CORRETTO NEL PIGNORAMENTO) CHE DOVRA' RIPORTARE CATASTALMENTE "N.10" INVECE DI "N.5" PER L'APPARTAMENTO A PIANO TERZO E QUARTO (SUB 23).

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITI DI CUI:

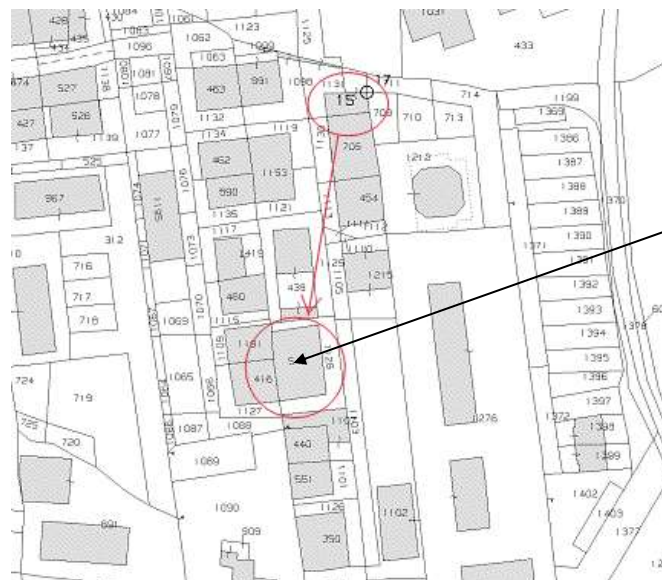
-AL PUNTO A-1) CHE **NON ESISTONO DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 3), COME E'VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

-AL PUNTO A-2) **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 4) COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-2.

SI RILEVA, INOLTRE, LA NON RISPONDEZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 5) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 6) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mappa catastale

Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
Perito: Ing. Saverio MONCADO

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Immobili di cui al punto A

A-1) L'appartamento in questione è posto al piano terzo e quarto di un immobile a quattro elevazioni fuori terra e mansarda (v. foto nn.1) sito in zona semi-centrale della città di Canicatti.



Foto n.1

Dal portone sito nella via Luigi Cherubini n. 10 si accede al vano scala (v. foto n 2) a mezzo del quale si raggiunge, a destra salendo le scale, l'appartamento a piano terzo in oggetto destinato a civile abitazione (v.foto n,3)



Foto n.2



Foto n.3

Il piano terzo è costituito da un ingresso (v.foto n.4), vano salone (v. foto n.5), un soggiorno (v.foto n.6) un vano letto (v. foto n.7), un vano cucina (v. foto n 8), due bagni, disimpegno (v. foto 9-10-11) e ripostiglio.



Foto n. 4



Foto n. 5

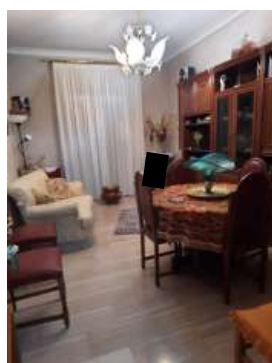


Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n.8



Foto n. 9



Foto n.10



Foto n.11

A mezzo scala posta nel salone (v. foto n.12) si accede al superiore piano quarto costituito da un vano studio (v. foto n.13), un vano letto (v. foto n.14)



Foto n. 12



Foto n.13



Foto n.14

disimpegno (v.foto n.15),bagno (v.foto n.16), una veranda chiusa con infissi (v. foto n. 17) ed un terrazzo.



Foto n. 15



Foto n.16



Foto n.17

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo buono con pavimento in marmo, soffitto con stucchi e disegni in pittura e controsoffitti (v. foto n. 18 e 19) e pareti rivestite con carte da parati (al piano terzo).



Foto n. 18



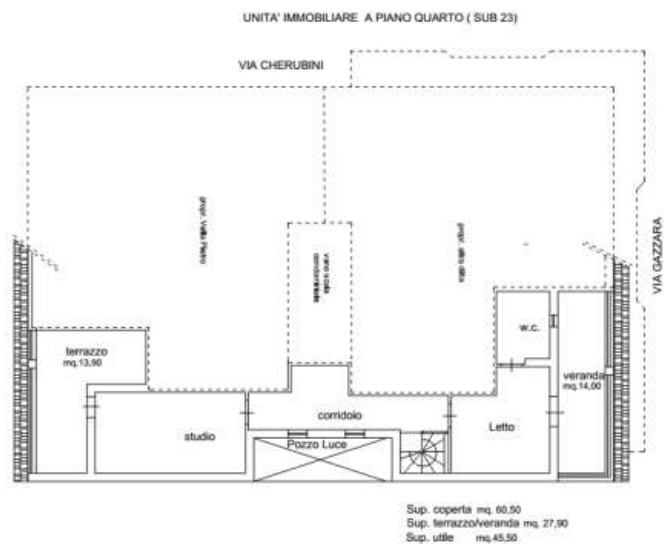
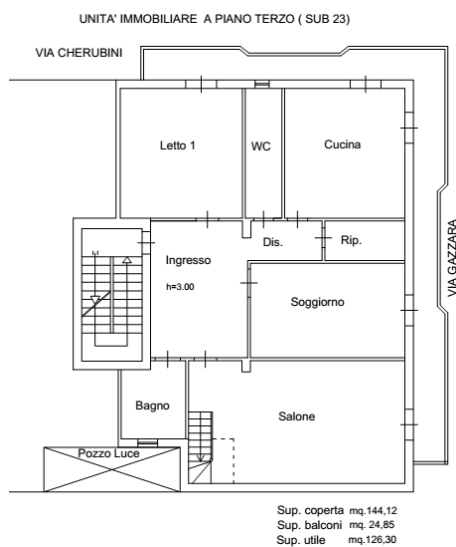
Foto n.19

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e alluminio preverniciato e doppio vetro mentre quelli interni sono in legno di buona fattura. Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico di tipo ordinario con quadro generale posto nel vano di ingresso, un impianto idrico di tipo ordinario, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentato da caldaia a gas metano.

La superficie utile netta è pari a mq. 126,30 per il piano terzo e mq 45,50 per il piano quarto, l'altezza netta è pari a ml 3.00 per il piano terzo e ml 2,85 per il piano quarto; e la superficie dei balconi a piano terzo è di mq 24,85 mentre le verande/terrazzo al piano quarto hanno una superficie di mq 27,90.

Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
Perito: Ing. Saverio MONCADO

La superficie coperta lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 144,12** per il piano terzo e **mq 60,50** per il piano quarto.
Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all. 7 e sotto riportata in formato ridotto.



Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione censita al **sub 23**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia in data 08/03/2024, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica **F**. (v.All. 8)

Giudice Dr.ssa **Domenica SPANO'**
Perito: Ing. Saverio **MONCADO**

- **A-2)** Il magazzino, utilizzabile come pertinenza dell'appartamento di cui al punto A-1) e come box a servizio dello stesso censito in catasto al **sub n. 26** è ubicato al piano terra ed ha accesso da apertura sita sulla via Cherubini n.12 (v.foto n.20). E' costituito da un unico vano di forma rettangolare largo ml 4,37 e lungo ml 9,08 (v. foto nn 21-22) ed è, in atto adibito a box e magazzino/deposito. Nell'angolo S-O è presente un piccolo wc (v. foto n.23) mentre nella parete Nord-Est è presente una apertura che, attraverso un disimpegno comune, conduce direttamente all'androne condominiale. Nella parete esterna del locale è presente un piccolo soppalco alla quota di ml 2,24 dal pavimento accessibile a mezzo botola su parete.



Foto n.20



Foto n.21



Foto n.22



Foto n.23

Il magazzino è dotato di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile netta è pari a mq 40,30 e l'altezza netta è pari a ml 3,60. La superficie coperta lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 45,70**. La superficie soppalcata rappresentata in planimetria è adibita a ripostiglio. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente sotto riportata in formato ridotto ed in all 9.



Fondazioni **CARATTERISTICHE IMMOBILI**
Strutture verticali: **APPARTAMENTO SUB 23**

tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare

materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti

Note: per quanto è stato possibile accertare

Solai tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.

Note: per quanto è stato possibile accertare

Copertura: tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto, condizioni sufficienti

Scale: tipologia: principale a due rampe materiale: c.a., ubicazione: interna al fabbricato, servoscala: assente, condizioni: medie. Interna all'appartamento (collegamento terzo e quarto piano) a chiocciola materiale: legno, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: materiale: alluminio anodizzato – alluminio preverniciato protezione: avvolgibili in plastica --, tipologia vetro doppio condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: anta singola materiale: legno buona fattura. Condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: marmo granito. condizioni: buone

Pareti interne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso e carta da parati, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: ----

Elettrico: tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: ----

Fognatura: Allacciato alla rete comunale

Idrico: Allacciato alla rete comunale. condizioni: sufficienti, conformità: ----

Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
Perito: Ing. Saverio MONCADO

Termico: Riscaldamento con radiatori – alimentazione: caldaia a gas metano - condizioni: sufficienti
Allarme: ----
Altri impianti ----

Caratteristiche della zona: Semicentrale, qualificata con edilizia varia.
Servizi zona: Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

MAGAZZINO SUB 26

Fondazioni: tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
Strutture Verticali: materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare
Solai: tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
Copertura: tipologia: parte a lastrico solare e parte a tetto condizioni sufficienti
Scale: ---

Infissi esterni: tipologia: saracinesca materiale: ferro - condizioni: sufficienti.
Infissi interni: porte a battente – materiale: legno - alluminio

Pareti esterne: materiale: conci di tufo arenario , rivestimento: intonaco civile , condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: marmo. condizioni: medie. –.
Pareti interne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso, condizioni: medie.
Impianti: idrico ed elettrico - Conformità: ---

Caratteristiche Della zona : Semicentrale, qualificata con edilizia varia.
Servizi zona: Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A-1) - al foglio n. 71 part. 15 sub 23, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 9 vani, superf. catast. totale mq 226 Rendita € 790,18 piano 3-4 via Cherubini n.5 con dati derivanti da variazione del 25/09/2007 pratica n. AG0356139 in atti dal 25/09/2007 Fusione -Variazione di toponomastica (v. visura catastale storica in ALL.1). L'ultimo aggiornamento è per variazione toponomastica del 27/12/2021 pratica n. AG0097366 in atti dal 27/12/2021.

L'immobile risulta intestato dal 25/09/2007 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 a seguito di atto pubblico del 10/02/2005 – Pubblico Ufficiale xxxxxxx sede Canicatti Repertorio n. 61189 – Divisione Rettificata dalla Trasc.n.18979/2007 Trascrizione n. 2396.2/2005 reparto PI di Agrigento in atti dal 21/02/2005. (vedi visura catastale storica in ALL.1).

In data antecedente, l'immobile derivava dai subalterni n. 7 (piano terzo) e sub 17 (piano quarto) intestati dal 30/06/1987 e fino all'inserimento in atti della voltura per atto di divisione a xxxxxx, xxxxxxx e xxxxxxx in proprietà per 3/9 ciascuno con dati derivanti da costituzione in atti dal 30/06/1987.172/1978.

A-2) - al foglio n. 71 part. 15 sub 26, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 40 mq, superf. catast. mq 47 Rendita € 216,91 via Gazzara n.12 piano terra con dati derivanti da variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AG0350171 in atti dal 17/11/2009 Magazzino-Attività artigianale (n.20871.1/2009) (vedi visura catastale storica in ALL.2).

L'immobile risulta intestato dal 17/11/2019 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 a seguito di variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AG0350178 in atti dal 17/11/2009 Magazzino-Attività artigianale (n.20870.1/2009).

In precedenza l'immobile da cui l'odierno subalterno deriva vale a dire il sub 11 e il sub 20 (ex sub 14) era intestato a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 a seguito di atto di divisione del 10/02/2005 in notaio Ferraro e successivo atto di rettifica del notaio xxxxxx del 25/09/2007.

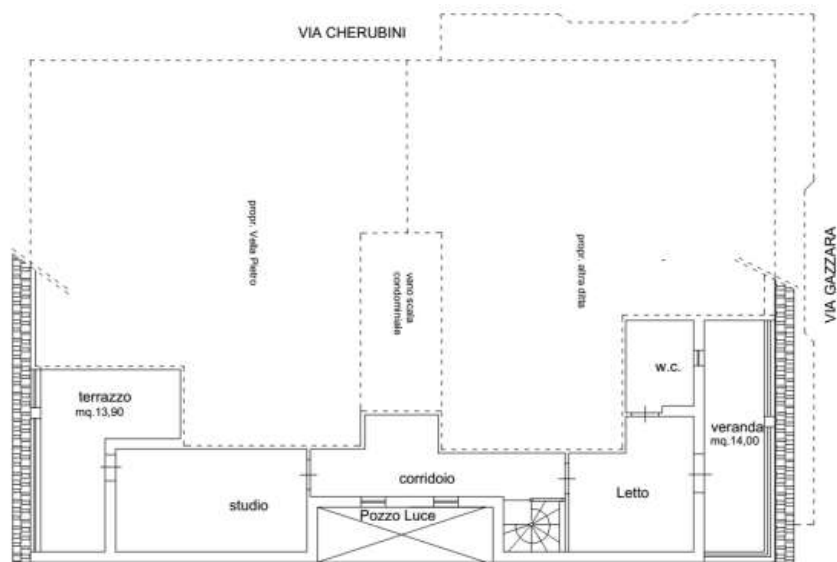
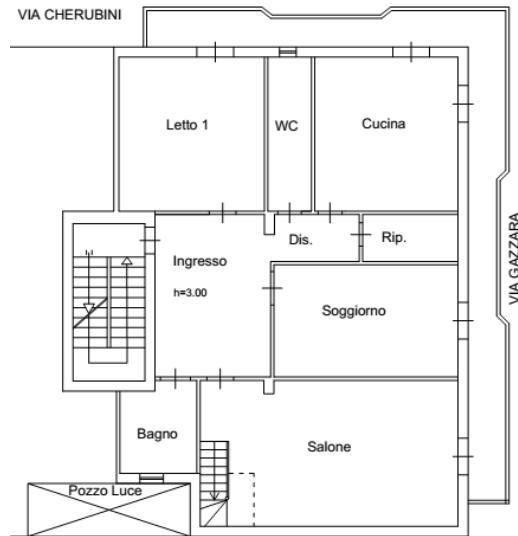
SI PRECISA IN RELAZIONE AI CESPITI DI CUI :

-AL PUNTO **A-1)** CHE ESISTONO **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 3), COME E'VISIBILE DALLE PLANIMETRIE IN ALL. 10 E SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

-AL PUNTO **A-2)** **NON SONO PRESENTI DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 4) COME E'VISIBILE DALLE PLANIMETRIE IN ALLEGATO 11, SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-2)

A-1) APPARTAMENTO P. 3-4° PER CIVILE ABITAZIONE PART. 15 SUB 23

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



== NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

A-2) MAGAZZINO P.T. PART. 15 SUB 26

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE EVENTUALI DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



== NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

4. STATO DI POSSESSO:

I cespiti di cui ai punti A-1 e A-2 risultano nella piena disponibilità e nel possesso del Sig. xxxxxxxx (esecutato). Nello specifico l'appartamento (sub 23) è la residenza principale dell'esecutato.

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N° 3

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento destinato a civile abitazione** posto al piano terzo e quarto di un fabbricato sito in Canicatti con accesso dalla Via Cherubini n. 10 e di un **magazzino** a piano terra con accesso dalla via Cherubini n. 12 facente parte dello stesso fabbricato.

L'appartamento composto al piano terzo da un ingresso, un vano salone, un soggiorno, un vano letto, un vano cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio ed al piano quarto, collegato al sottostante a mezzo scala interna in legno, da un vano letto, uno studio, disimpegno, bagno, veranda coperta e chiusa a vetri e terrazzo, confina per il piano terzo a Nord-Ovest con altro fabbricato ditta diversa, a Nord-Est con vano scala e appartamento stesso fabbricato proprietà xxxxxx, a Sud-Est con la via Cherubini ed a Sud-Ovest con la via Gazzara mentre per il piano quarto a Nord-Ovest con altro fabbricato ditta diversa, a Nord-Est con area libera, a Sud-Est con i subalterni nn. 15 e 16 ed a Sud-Ovest con la via Gazzara.

E' censito in catasto al foglio **n. 71 part. 15 sub 23**, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 9 vani, superf. catast. totale mq 226 Rendita € 790,18 piano 3-4 via Cherubini n.5.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale. E' stato realizzato con concessione edilizia n. 08/2010 del 05/03/2010 rispetto alla quale non presenta difformità. La superficie vendibile è pari a **mq 223,18**.

Il magazzino a piano terra, utilizzabile come box e magazzino/deposito, pertinenza dell'appartamento, ha accesso dal civico n.12 di via Cherubini ed è costituito da un unico vano di forma rettangolare largo ml 4,37 e lungo ml 9,08 con un piccolo wc nell'angolo S-O. confina a Nord-Ovest con il subalterno n. 10, a Nord-Est con vano scala, a Sud-Est con la via Cherubini ed a Sud-Ovest con la via Gazzara.

E' censito in catasto al foglio **n. 71 part. 15 sub 26**, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 40 mq, superf. catast. mq 47 Rendita € 216,91 via Cherubini n.12 piano terra.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale. E' stato realizzato con concessione edilizia n. 177/2010 del 20/06/2010 rispetto alla quale presenta difformità regolarizzabili (diversa destinazione d'uso). La superficie vendibile è pari a **mq 45,70**.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 198.432,96.

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Silvio Scaglia in Agrigento si legge:

A.1- L'immobile oggetto di pignoramento, censito al F. **71** particella **15** sub **23** si appartiene, nella quota di 1000/1000 in piena proprietà al [REDACTED]

- La predetta unità, distribuita tra il 3° ed il 4° piano, deriva dalla fusione di due distinte unità immobiliari allora censite alla **particella 15 sub 7** (3° piano) e **sub 17** (4° piano) le quali erano pervenute al Sig. xxxxxxxx nella maniera seguente:

a) L'unità immobiliare al 3° piano (F.71 part.15 sub 7) gli era pervenuta allora introdotta in catasto con scheda Mod. I n°173 del 08/03/1978, mediante l'atto di divisione del 21/10/1981 ai rogiti del Notaio [REDACTED] trascritto il 12/02/1981 ai nn° 2778/2542.

b) L'unità immobiliare al 4° piano (F.71 part.15 sub 17) gli era pervenuta in forza dell'atto di divisione del 10/02/2005 ai rogiti del Notaio [REDACTED] repertorio 61189 trascritto il 10/02/2005 ai nn° 3689/2396.

Entrambi i predetti atti di divisione scioglievano la comunione tra il predetto sig. xxxxxxxx e i signori [REDACTED] che si era generata per aver costruito il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi, su un appezzamento di terreno censito con il foglio di mappa 71 particella 15 (ex 15b) di are 5,70 che si apparteneva loro per la quota di 1/3 ciascuno.

Detto appezzamento di terreno era pervenuto ai predetti condividenti nella maniera seguente:

a) Per la quota di 6/9 indivisi (ovvero 2/3) ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 3/9 indiviso (ovvero 1/3) al [REDACTED] mediante l'atto notarile pubblico di compravendita del 29/08/1974 ai rogiti del Notaio [REDACTED] repertorio 26182 trascritto il 03/09/1974 ai nn° 15438/15171, da potere de [REDACTED]

b) In seguito, [REDACTED] donava la sua quota pari a 2/9 indivisi [REDACTED] xxxxxxxx in forza dell'atto notarile pubblico del 04/10/1977 ai rogiti del notaio [REDACTED] repertorio 837, trascritto il 13/10/1977 ai nn° 15953/14762.

Pertanto al momento delle divisioni i signori xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx erano comproprietari degli immobili costruiti sul predetto appezzamento di terreno per la quota di 1/3 ciascuno.

A.2- L'immobile oggetto di pignoramento, censito al F. **71** particella **15** sub **26** si appartiene, nella quota di 1000/1000 in piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare deriva dalla variazione della destinazione del 17/11/2009 n. AG0350171 giusta soppressione dell'unità censita con il foglio di mappa **71 particella 15 sub 11 e sub 20 (ex 14)**.

Le originarie unità immobiliari **F.71 part. 15 sub 11 e sub 14** gli erano pervenute per averle adottate in forza dell'atto di divisione del 10/02/2005 repertorio n. 61189 trascritto il 10/02/2005 ai nn°3689/2396 e successivo atto di rettifica del 25/09/2007 ai rogiti del Notaio [REDACTED] repertorio 70337 raccolta 23509, trascritto il 19/10/2007 ai nn° 27879/18979 con il quale, in seguito ad una più esatta misurazione e diversa distribuzione dei vani terrani, il predetto **sub 14** di mq 50 è stato soppresso e sostituito dal **sub 20**.

Il predetto atto di divisione e successiva trascrizione in rettifica, scioglievano la comunione tra il predetto [REDACTED] che si era generata per aver costruito il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di che trattasi, su un appezzamento di terreno censito con il foglio di mappa 71 particella 15 (ex 15b) di are 5.70, che si apparteneva ai predetti signori, per la quota di 1/3 ciascuno

Detto appezzamento di terreno era pervenuto ai predetti condividenti nella maniera seguente:

a) Per la quota di 6/9 indivisi (ovvero 2/3) [REDACTED] e [REDACTED] e per la quota di 3/9 indiviso (ovvero 1/3) al [REDACTED] mediante l'atto notarile pubblico di compravendita del 29/08/1974 ai rogiti del Notaio [REDACTED]

repertorio 26182 trascritto il 03/09/1974 ai nn° 15438/15171, da potere del

b) In seguito, donava la sua quota pari a 2/9 indivisi
forza dell'atto notarile pubblico del 04/10/1977 ai rogiti del notaio
repertorio 837, trascritto il 13/10/1977 ai nn° 15953/14762.
Pertanto al momento delle divisioni i signori xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx erano comproprietari degli
immobili costruiti sul predetto appezzamento di terreno per la quota di 1/3 ciascuno.

7 FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: ---
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: **Nessuna**

B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla documentazione agli atti e dal certificato notarile allegato agli atti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 20/01/2011 ai rogiti del notaio
repertorio 75076 raccolta 26928, iscritta in data 26/01/2011 ai nn°
1825/159 a favore della
e contro
detta formalità
risulta iscritta anche contro
qualità di debitore non datore d'ipoteca, per un montante ipotecario di € 600.000,00 ed un
capitale mutuato di € 400.000,00 che grava sull'immobile del presente lotto censito in catasto
al F. 71 particella 15 sub 23 e sub 26 di proprietà di xxxxxx ed altri immobili.

2) Trascrizioni:

Pignoramento:

- Atto di pignoramento immobiliare del 20/06/2018, repertorio 1876/2018 trascritto il
06/07/2018 ai nn° 10964/9232 a favore della
che grava sulle unità censuarie oggetto di esecuzione.

- Altre trascrizioni: -----

3) Difformità urbanistico edilizie:

Sono presenti in relazione al sub 26 difformità urbanistico edilizie rispetto a quanto autorizzato (vedi in esteso al punto 10 della presente)

Costi previsti per regolarizzazione € 2500,00

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difformità catastali:

Non sono presenti difformità catastali (come espressamente indicato al punto 3).

Necessita, soltanto, effettuare la rettifica toponomastica con modifica del n. civico relativamente al sub 23 che dovrà riportare n.10 anziché n. 5 ed effettuare la rettifica cartografica (di cui al punto 1) con l'esatta indicazione in mappa del numero particellare.

Costi previsti per regolarizzazione € 500,00

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**

9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 20/12/2023 all'U.T.C. di Canicatti apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n.12).

Si è riscontrato che il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per esso i proprietari delle unità immobiliari hanno presentato istanza di sanatoria ottenendo le relative concessioni edilizie in sanatoria.

Nello specifico:

A-1) L'appartamento in questione è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per esso il **xxxxxxx**, presentava in data 30/09/1986 richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria di cui alla pratica n. 3168/86 ottenendo in data **29/04/2010** la Concessione Edilizia in Sanatoria n. **08/2010** (v.all.13)

A-2) Il magazzino in questione è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per esso l' allora **xxxxxxx** presentavano in data 30/09/1986 richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria di cui alla pratica n. 3171-1/86 (unificata con le P.E 3171-2/86, 3171-3/1986, 3171-4/86) ottenendo in data 28/07/2010 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. **177/2010** intestata all'attuale proprietario **xxxxxxx** (v.all.14).

Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 08/2010 relativa all'appartamento censito in catasto al Foglio 71, particella 15 sub 23 (in all 15) ed alla concessione edilizia in sanatoria n. 177/2010 relativa al magazzino censito in catasto al Foglio 71, particella 15 sub 26 (ed altro magazzino di cui al sub 27) (in all 16) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- **In relazione all'appartamento a piano primo censito in catasto al sub 23 non si rilevano difformità come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 17 sotto riportata in formato ridotto.**

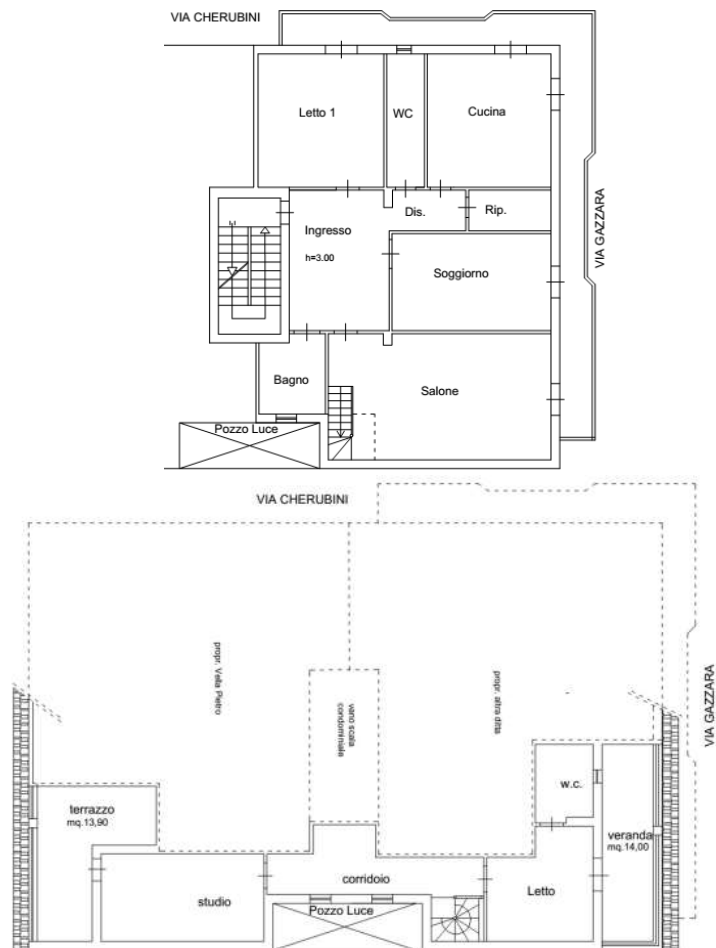
- In relazione al magazzino a piano terra censito in catasto al sub n. 26 non si rilevano difformità come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 18 sotto riportata in formato ridotto. Si rileva, però che l'immobile, urbanisticamente ha destinazione d'uso artigianale – C/3 mentre di fatto e catastalmente (dal 17/11/2009) ha destinazione d'uso di magazzino/deposito - C/2.

Pertanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, per l'immobile di cui al sub 26 dovrà essere presentata una pratica SCIA in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso.

Tenuto conto degli oneri da versare a titolo di oblazione, degli oneri amministrativi e delle spese tecniche si stima un importo complessivo per la regolarizzazione pari ad € **2.500,00**

A-1) APPARTAMENTO P. 1° PER CIVILE ABITAZIONE PART. 15 SUB 23

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITÀ RISPETTO ALLA C.E. N. 08/2010



== Nessuna difformità riscontrata

Giudice Dr.ssa Domenica SPANO'
Perito: Ing. Saverio MONCADO

A-2) MAGAZZINO P.T. PART. 15 SUB 26
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO
ALLA C.E. N. 177/2010



==== NESSUNA DIFFORMITA' RISCOSTRATA

11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Altre informazioni utili per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: ----
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: ----

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A-1) Appartamento a piano primo F.71 part 15 sub 23

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Appartamento p.3	mq	144,12	1	144,12
Appartamento p.4	mq	60,45	1	60,45
Balconi	mq	24,85	0,30	7,45
Veranda/terrazzo	mq	27,90	0,40	11,16
Superficie vendibile				223,18

A-2) Magazzino a piano terra F.71 part 15 sub 26

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. Commerciale
Magazzino	mq	45,70	1	45,70
Superficie vendibile				45,70

12.4 Valutazione immobile A Lotto N°3

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

- A-1) Appartamento a piano primo F.71 part 15 sub 23**
A-2) Magazzino a piano terra F.71 part 15 sub 26

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana similari a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolare modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2023 – semestre 1) ritenuto attendibile (v. allegato n. 19). Lo stesso propone per la zona indicata con codice D1 con tipologia edilizia prevalente "abitazioni di tipo economico" a destinazione residenziale:

- per tipologie edilizie "**abitazioni civili**" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 600,00 e 800,00. Tenuto conto delle ottime rifiniture e dello stato conservativo buono si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico leggermente superiore a quello massimo tra quelli indicati e cioè pari ad **€/mq 880,00**.

- per tipologie edilizie "**box**" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 350,00 e 510,00. Tenuto conto delle dimensioni non ridotte, della potenzialità ad essere utilizzato per deposito, delle buone rifiniture e dello stato conservativo buono si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico poco superiore a massimo tra quelli indicati e cioè pari ad **€/mq 600,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Appartamento part 15 sub 23	mq 223,18	€/mq 880,00	€ 196.394,40
Magazzino part. 15 sub 26	mq 45,70	€/mq 600,00	€ 27.420,00
Valore complessivo LOTTO:			€ 223.814,40
- Riduzione del valore			
Per assenza di garanzia da vizi occulti			
Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata			
Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato			
			€ 22.381,44
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica			
			€ 2.500,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale			
			€ 500,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente:			

TOTALE RIDUZIONI			€ 25.381,44
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni			
Nello stato di fatto in cui si trova			€ 198.432,96

Giudice Dr.ssa **Domenica SPANO'**
 Perito: Ing. **Saverio MONCADO**

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del quota di piena proprietà al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 198.432,96

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica appartamento F. 71 part 15 sub 23;
- 2) Visura catastale storica magazzino F. 71 part 15 sub 26;
- 3) Planimetria catastale appartamento piano primo F. 71 part 15 sub 23;
- 4) Planimetria catastale magazzino piano terra F. 71 part 15 sub 26;
- 5) Ortofoto satellitare;
- 6) Mappa catastale;
- 7) Planimetria stato di fatto appartamento sub 23 redatta dal sottoscritto;
- 8) Attestato di prestazione energetica sub 23 del 08/03/2024;
- 9) Planimetria stato di fatto magazzino sub 26 redatta dal sottoscritto;
- 10) Planimetria appartamento con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 11) Planimetria magazzino con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 12) Richiesta atti al Comune di Canicatti;
- 13) Concessione Edilizia in sanatoria n. 08-2010;
- 14) Concessione Edilizia in sanatoria n. 177-2010;
- 15) Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 08-2010;
- 16) Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 177-2010;
- 17) Planimetria appartamento con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 18) Planimetria magazzino con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 19) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 20) Documentazione fotografica;
- 21) Verbale di sopralluogo.