

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare



contro

XXXXXXXX

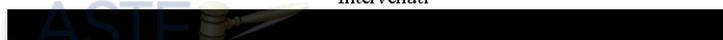
XXXXXXXX

XXXXXXXX

XXXXXXXX

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.

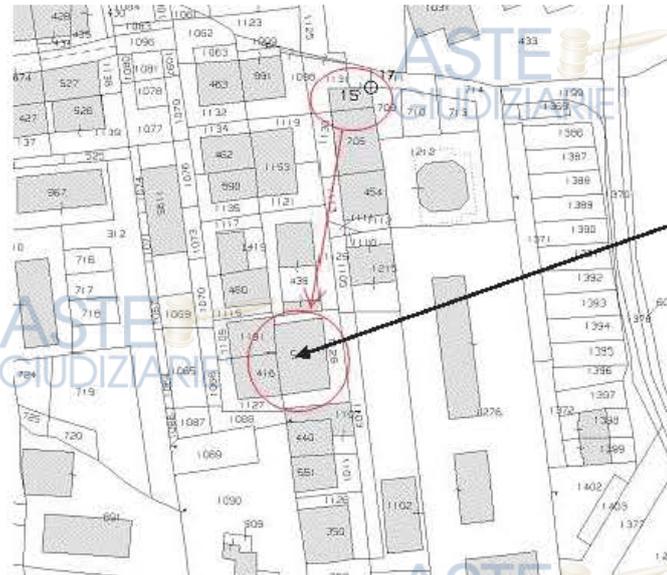
Esecuzione Forzata N.160/2018 R.G.ES.

-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 RISPONDENZA 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

Esecuzione Forzata N.160/2018 R.G.ES.

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 Canicattì.



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

Esecuzione Forzata N. 180/2018 R.G.ES.

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



Foton.8



Foto n. 9



Foto n.10



Foto n.11

Giudice Dr.ssa DOMENICA SPANO
Perito: Ing. Savino MONCADO

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).

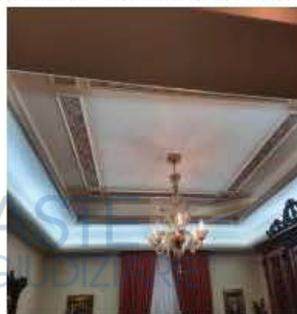


Foto n. 18



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.

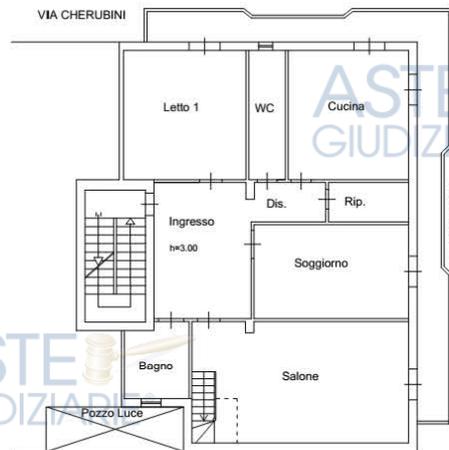
La superficie utile netta è pari a mq. 126,30 per il piano terzo e mq 45,50 per il piano quarto, l'altezza netta è pari a ml 3,00 per il piano terzo e ml 2,85 per il piano quarto; e la superficie dei balconi a piano terzo è di mq 24,85 mentre le verande/terrazzo al piano quarto hanno una superficie di mq 27,90.

Giudice Dr.ssa DOMENICA SPANO
Perito: Ing. Saverio MONCADO

Esecuzione Forzata N.160/2018 R.G.E.S.

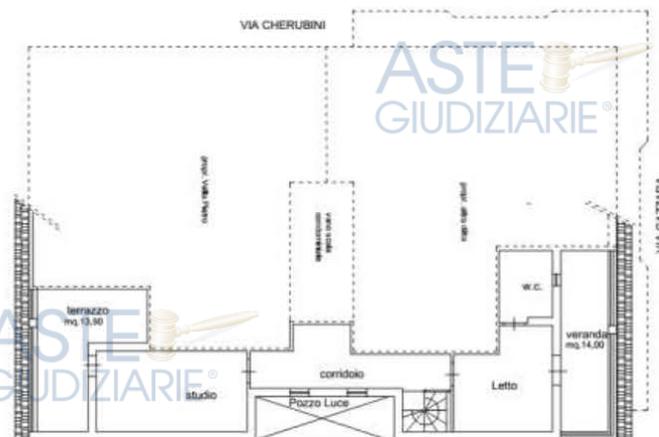
La superficie coperta lorda vendibile (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 144,12** per il piano terzo e **mq 60,50** per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

UNITA' IMMOBILIARE A PIANO TERZO (SUB 23)



Sup. coperta mq.144,12
Sup. balconi mq.24,85
Sup. utile mq.126,30

UNITA' IMMOBILIARE A PIANO QUARTO (SUB 23)



Sup. coperta mq.60,50
Sup. terrazzo/veranda mq.27,90
Sup. utile mq.45,50

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

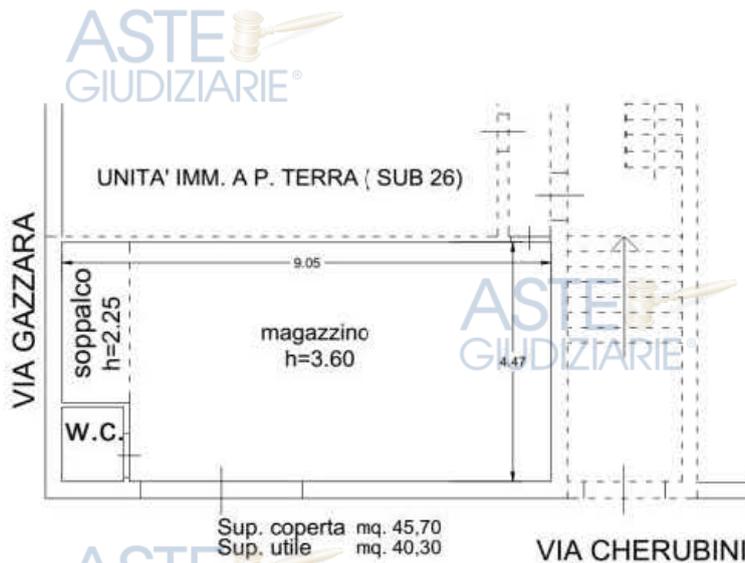


Foto n.22



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
APPARTAMENTO SUB 23**

Strutture verticali:

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

Solai

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

Parati esterni:

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

Pavim. Interna:

materiale: marmo granito, condizioni: buone

Parati interni:

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. Savino MONCADO

Genere: **Riscaldamento centralizzato - alimentazione: caldaia a gas metano - condizioni: sufficienti**
 Affitto: **---**
 Affiliati: **---**

Caratteristiche delle cose: **Semiacentrale, qualificata con edilizia varia.**
 Servizi zona: **Sono presenti tutti i tipi di servizi nella vicinanze**

MACAZZINO SUE 26

Condizioni: **tipo lo già in opera in c.a., condizioni sufficienti**
 Note: dato per quanto è stato possibile accertare
 Materiali: **in opera in c.a., condizioni sufficienti**
 Note: per quanto è stato possibile accertare
 Solai: **tipo lo già in lastra cementa condizioni sufficienti.**
 Note: per quanto è stato possibile accertare
 Coperture: **tipo lo già: parte a lastre colate e parte a tetto condizioni sufficienti**
 Scale: **---**
 Accessori: **tipo lo già: serramenti materiali: ferro - condizioni: sufficienti.**
 Accessori: **porte a battente - materiali: legno - alluminio**
 Montepiani: **materiale: conici di tubo smontabile, intonaco: intonaco civile, condizioni: sufficienti.**
 Montepiani: **materiale: marmo, condizioni: medie. -**
 Montepiani: **materiale: laterizio, intonaco: intonaco in gesso, condizioni: medie.**
 Impianti: **idrico ed elettrico - Conformità: --**
 Caratteristiche delle cose: **Semiacentrale, qualificata con edilizia varia.**
 Servizi zona: **Sono presenti tutti i tipi di servizi nella vicinanze**

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IGNORATO

A-1) - al foglio n. 71 part. 15 sub 23, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 9 vani, superf. catet. totale mq 224 Rendita € 790,18 piano 3-4 via Cherubini n.5 con dati derivanti da variazione del 25/09/2007 pratica n. AC0354139 in atti dal 25/09/2007 Fazione -Variazione di toponomastica (v. via catastrale storica in ALL.1) L'ultimo aggiornamento è per variazione toponomastica del 27/12/2021 pratica n. AC0097344 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 [redacted] sede Camerati Repertorio n. 61189 - Divisione Estificata dalla Insc.n.18979/2007 Inscrizione n. 2394/2005 in parte FI di Agrigento in atti dal 21/02/2005. (vedi via catastrale storica in ALL.1) In data antecedente, l'immobile derivava dai subaltri n. 7 (piano terzo) e sub 17 (piano quarto) intestati dal 30/04/1987 e fino all'insediamento in atti della vedova per atto di divisione a [redacted] e [redacted] in proprietà per 3/9 ciascuno con dati derivanti da costituzione in atti dal 30/04/1987/12/1978.

A-2) - al foglio n. 71 part. 15 sub 26, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 40 mq superf. catet. mq 47 Rendita € 214,91 via Cassara n.12 piano terra con dati derivanti da variazione della destinazione del 17/11/2009 pratica n. AC0350171 in atti dal 17/11/2009 Magassino - Attività artigianale (n.20871/1/2009) (vedi via catastrale 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. AC0350178 in atti dal 17/11/2009 Magassino - 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 [redacted] in proprietà per 1000/1000 a seguito di atto di divisione del 10/02/2005 in no tale Ferraro e successivo atto di rettifica del no tale [redacted] del 25/09/2007.

SI PRECISA IN RELAZIONE AI CENNI DI CUI :

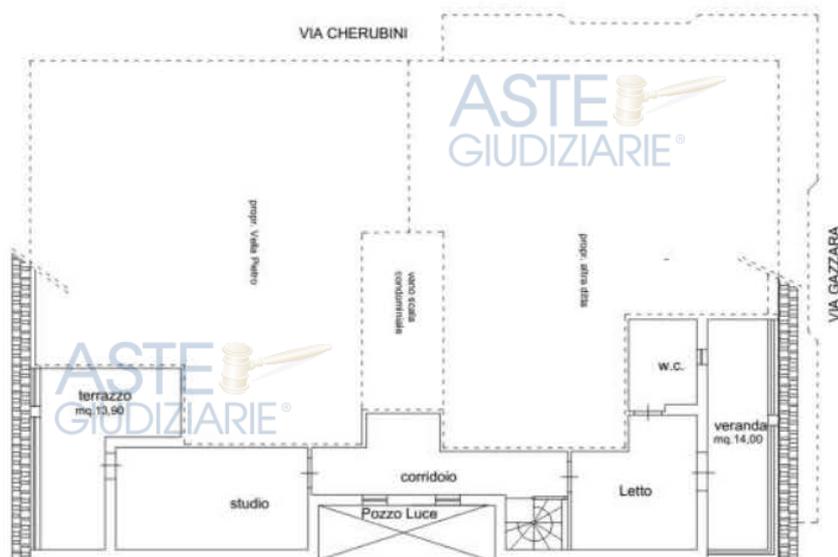
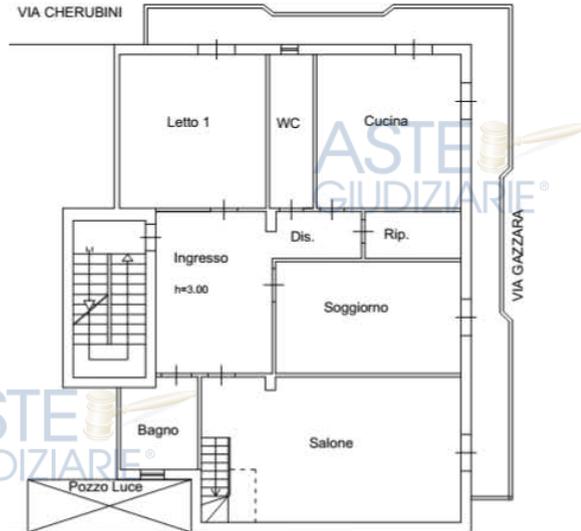
-AL PUNTO A-1) CHE ESISTONO NON SONO PRESENTI DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE IGNORATO (V. ALL. 3) COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE IN ALL. 10 E SOTTO RIPORTATE IN FORMA RIDOTTA AL PUNTO A-1.

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

Esecuzione Forzata N.160/2018 R.GES.

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



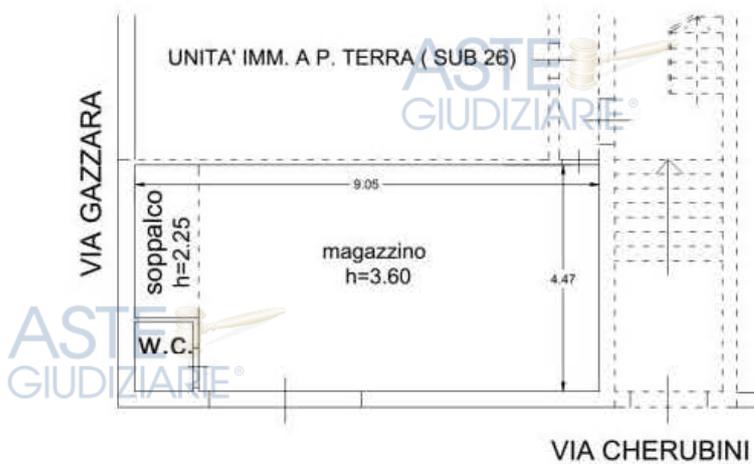
NESSUNA DIFFORMITA' RISCONTRATA

Giudice Dr. ssa Domenica SPANO
Perito: Ing. Savento MONCADO

Esecuzione Forzata N.160/2018 R.G.ES.

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

Giudice Dr.ssa DOMENICA SPANO
Perito: Ing. Saverio MONCADO

Resumen Boletín N.º 16020118. G. 85

4. STATO DI POSSESSO:

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

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N.º 1

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento destinato a civile abitazione e posto al piano terzo e quarto di un fabbricato sito in Camicatti con accesso dalla Via Charubini n. 10 e di un magazzino a piano terra con accesso dalla via Charubini 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 sottotetto a mezzo scala interna in legno, da un vano letto, uno studio, disimpegno, bagno, veranda coperta e chiusa a vetri serrate, 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 Charubini ed a Sud-Ovest con la via Cassara mentre per il piano quarto a Nord-Ovest con altro fabbricato ditta diversa, a Nord-Est con via Alibon, a Sud-Est con i subaltri n. 13 e 14 ed a Sud-Ovest con la via Cassara.

È censito in catasto al foglio n. 71 part. 15 sub B3, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 9 vani, superfici catast. totali mq 224 Esadita € 790,18 piano 3-4 via Charubini n.5.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale. È 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 o magazzino/deposito, pertinenza dell'appartamento, ha accesso dal cancello n.12 di via Charubini ed è costituito da un unico vano di forma rettangolare largo ml 4,37 e lungo ml 9,08 con un piccolo vano nell'angolo S-O.

confina a Nord-Ovest con il subaltrio n. 10, a Nord-Est con vano scala, a Sud-Est con la via Charubini ed a Sud-Ovest con la via Cassara.

È censito in catasto al foglio n. 71 part. 15 sub B6, Categoria C/2, classe 4, Consistenza 40 mq, superfici catast. mq 47 Esadita € 214,91 via Charubini n.12 piano terra.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale. È stato realizzato con concessione edilizia n. 177/2010 del 20/04/2010 rispetto alla quale presenta difformità in golenabili (diversa destinazione d'uso). La superficie vendibile è pari a mq 45,70.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 198.432,96.

6. RICOSTITUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:

Dal certificato notile redatto dal Notaio Silvio Scaglia in A. seguente 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 perennate al Sig. [REDACTED] nella maniera seguente:

a) L'unità immobiliare al 3 piano (F.71 part.15 sub 7) giacque perennata allora introdotta in catasto con scheda Mod. In.173 dal 08/05/1978, 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 perennata in forza dell'atto di divisione del 10/02/2005 ai rogiti del Notaio [REDACTED] n. repertorio 41189 trascritto il 10/02/2005 ai nn. 3489/2394.

Entrambi i predetti atti di divisione scio giurano la comunione tra il predetto sig. [REDACTED] 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 am. 5,70 che si apparteneva loro per la quota di 1/3 ciascuno.

Detto appezzamento di terreno era perennato ai predetti cocondizionanti nella maniera seguente:

a) Per la quota di 4/9 indici (ovvero 2/3) ai signori [REDACTED] per la quota di 3/9 indici (ovvero 1/3) al [REDACTED]

[REDACTED] mediante l'atto notile pubblico di compravendita del 29/08/1974 ai rogiti del Notaio [REDACTED] n. repertorio 24182 trascritto il 03/09/1974 ai nn. 1438/1517, da parte del [REDACTED]

b) In seguito [REDACTED] donava la sua quota pari a 2/9 indici [REDACTED] in forza dell'atto notile pubblico del 04/10/1977 ai rogiti del notaio [REDACTED] n. repertorio 837, trascritto il 13/10/1977 ai nn. 1393/1472.

Pertanto al momento delle divisioni i signori [REDACTED] 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. AC0330171 giacché l'originaria unità immobiliare di cui fa parte il foglio di mappa 71 particella 15 sub 11 e sub 20 (ex 14).

La originaria unità immobiliare di cui fa parte il foglio di mappa 71 particella 15 sub 11 e sub 14 giacque perennata per aver adottato in forza dell'atto di divisione del 10/02/2005 n. repertorio n. 41189 trascritto il 10/02/2005 ai nn. 3489/2394 e successivamente in forza dell'atto di rettifica del 25/09/2007 ai rogiti del Notaio [REDACTED] n. repertorio 7037 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 vari terreni, il predetto sub 14 di mq. 50 è stato soppresso e costituito dal sub 20.

Il predetto atto di divisione e successivamente trascrizione in rettifica, scio giurano 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 am. 5,70, che si apparteneva ai predetti signori, per la quota di 1/3 ciascuno.

Detto appezzamento di terreno era perennato ai predetti cocondizionanti nella maniera seguente:

a) Per la quota di 4/9 indici (ovvero 2/3) ai signori [REDACTED] per la quota di 3/9 indici (ovvero 1/3) al [REDACTED] mediante l'atto notile pubblico di compravendita del 29/08/1974 ai rogiti del Notaio [REDACTED]

Sezione Forze N 1601018 G 05

repertorio 2482 trascritto il 03/09/1974 ai nn. 1938/15171, da parte di [REDACTED]

b) In seguito [REDACTED] donata la sua quota pari a 2/9 indici [REDACTED] forza dell'atto notarile pubblico del 04/10/1977 ai n. giti del notaio repertorio 837, trascritto il 13/10/1977 ai nn. 1593/14742.
Pertanto al momento della divisione i quote [REDACTED] e [REDACTED] sono composte di gli immobili costruiti sul podere appesamento di terreno per la quota di 1/3 ciascuno.

7 FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- A. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquisto
- 1) Demande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali all'acquisto [REDACTED]
 - 2) Atto di assenso al mutuo urbanistico o assenso a cessione [REDACTED]
 - 3) Con trascrizioni mutuarie e prove dell'assenso di assegnazione [REDACTED]
 - 4) Parti o limitazioni d'uso [REDACTED]
 - 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli sociali-urbanistici e di altro tipo [REDACTED]
- B. Vincoli ed oneri che saranno con cellatio regolizzati a cura espese della procedura

Dalla documentazione agli atti e dal certificato trascritto allegato agli atti si rileva che

1) Iscrizioni ipotecarie

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 20/01/2011 ai n. giti del notaio repertorio 73074 raccolta 24928, iscritta in data 24/01/2011 ai nn. 1825159 a favore della [REDACTED]

a contro [REDACTED]

data formalità [REDACTED]

risulta iscritta anche contro [REDACTED]

qualità di debitore non datore d'ipoteca, per un montante ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale mutuo di € 400.000,00 che grava sull'immobile del possente lotte censite incatate al F. 71 particella 15 sub 23 e sub 26 di proprietà di [REDACTED] ed altri immobili.

2) Trascrizioni:

Pignoramento:

- Atto di pignoramento immobiliare del 20/06/2018, repertorio 1876/2018 trascritto il 06/07/2018 ai nn. 10964/2232 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] che grava sulle unità censite oggetto di esecuzione.

- Altre trascrizioni: ---

Giudice Dott. Donatella SPANO
Pretore Sesto MONCADO

3) Differenzia urbanistica edilizia

Sono presenti in relazione al sub 24 differenzia urbanistico edilizia rispetto a quanto autorizzato (vedi in merito al punto 10 dalla presente)

Costi pagati per regolarizzazione € 2500,00

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

4) Differenzia catastali

Non sono presenti differenzia catastali (come se presentate indicato al punto 3)

È necessaria, 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 pagati per regolarizzazione € 500,00

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo 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 E USUOLO 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.I.C. di Comacina apposita richiesta volta a verificare 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 presso i proprietari delle unità immobiliari hanno presentato istanza di sanatoria ottenendo la relativa concessione edilizia in sanatoria.

Nello specifico:

A-1) L'appartamento in questione è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e presso il xxxxxxxx, presentata in data 30/09/1984 richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria di cui alla pratica n. 31/8/84 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 presso I all.ora [redacted] presentavano in data 30/09/1984 richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria di cui alla pratica n. 31/7-1/84 (unificata con le PE 31/7-2/84, 31/7-3/1984, 31/7-4/84) ottenendo in data 28/07/2010 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 177/2010 intestata all'attuale proprietario xxxxxxxx (v.all.14).

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

- In relazione all'appartamento e 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 DIFFORMITA' RISPETTO ALLA C.E. N. 08/2010



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' RICONTRATA

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 difficoltosa 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:

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.