
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXX
XXXXXX
contro
XXXXXX
XXXXXXXX

N. Gen. Rep. **123/2024** R.G. Es
N. Gen. Rep. **155/2022** R.G. Es

Giudice **Dr. Matteo DE NES**

Beni facenti parte del Complesso immobiliare denominato
“XXXXXX”
sito in C/da Andolina in CANICATTI’

INTEGRAZIONE Lotto n. 9

ELABORATO PERITALE

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

**Beni facenti parte del Complesso immobiliare denominato "XXXXXXX" in
Canicattì c/da Andolina**

Integrazione Lotto n.9

Fabbricati F. 39 part.1723 sub 1 e sub 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Piena proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** di beni facenti parte del complesso immobiliare denominato "xxxxxxx" costituito da diversi corpi di fabbrica destinati a sala ricevimenti con pertinenze, abitazione, depositi e magazzini ed area attrezzata circostante oltre a terreno di pertinenza sito in C/da Andolina in Canicattì.

L'intero complesso confina a Nord-Ovest con area di pertinenza della linea ferrata censita alla part. n. 4, a Sud-Ovest con terreno di proprietà di terzi censito alle particelle nn. 11-214-1752-1533-1664, a Nord-Est con terreno altra ditta censito alle particelle 1719-1753-1754-1721-18 ed a Sud-Est terreno di proprietà di terzi censito alle particelle nn.24-81-269-268-220-16-17

Gli immobili oggetto del presente Lotto integrativo sono identificati, oggi, **al catasto FABBRICATI del Comune di Canicattì:**

- al foglio **n.39 part. 1723 sub 1**, Categoria C/2, classe 1, Consistenza 48 mq, superficie catastale mq 58, Rendita € 111,55, Contrada Andolina snc piano terra con dati derivanti da Variazione nel classamento del 09/11/2015 (vedi visura catastale storica in ALL.1)

Risulta intestato a:

xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 500/1000 Regime bene personale:

xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 500/1000 in regime di comunione di beni;

- al foglio **n.39 part. 1723 sub 2**, Categoria D/8, Rendita € 1.054,00, Contrada Andolina snc piano terra e primo con dati derivanti da Variazione nel classamento del 28/11/2013 Pratica n.AG0198065 in atti dal 28/11/2013 (vedi visura catastale storica in ALL.2)

Risulta intestato a:

xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 500/1000 Regime bene personale:

xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 500/1000 in regime di comunione di beni;

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNITA NEL PIGNORAMENTO N. 123-2024, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOPRA INDICATI.

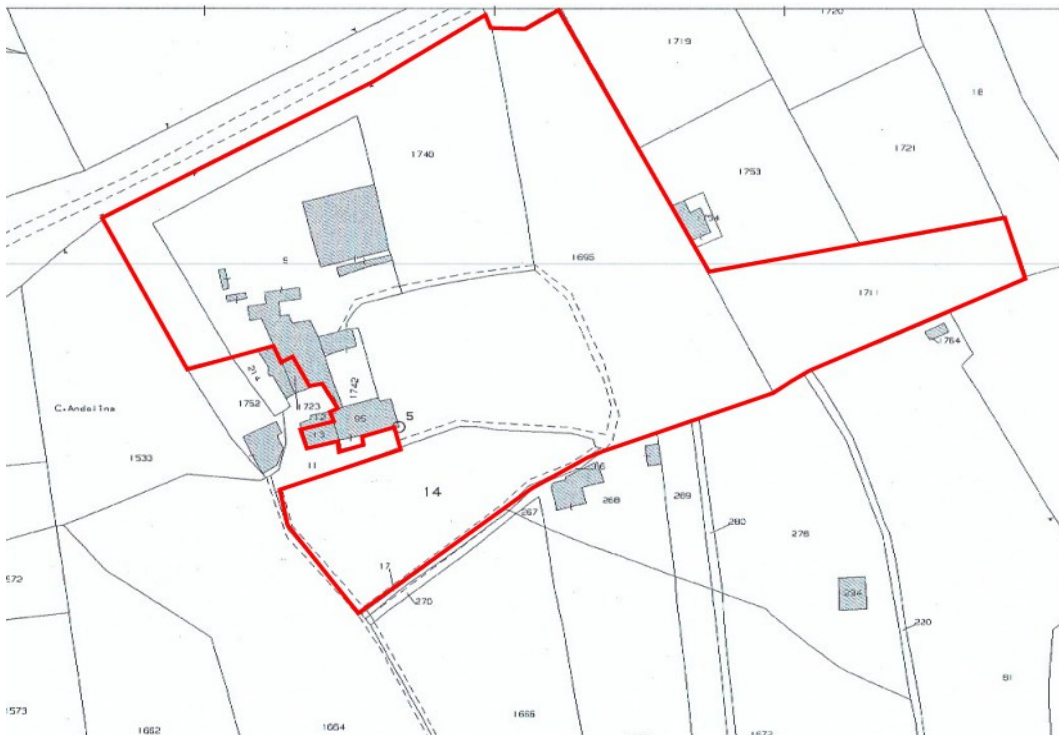
SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

A -CHE NON ESISTONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LE PLANIMETRIE CATASTALI, COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO.

SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPDNDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL COMPENDIO IMMOBILIARE CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



Ortofoto



Stralcio mappa catastale

2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare in questione, DEL QUALE I CESPITI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO INTEGRATIVO FANNO PARTE, si trova in zona esterna della città di Canicattì a circa 3 km ad Ovest della stessa ed è raggiungibile da stradella interpodereale che si innesta dalla SS. 640 in direzione Agrigento (v. foto 1 e 2).



Foto n.1



Foto n.2

Da questa si raggiungono i due cancelli di accesso alla villa (v. foto nn. 3 e 4) attraverso i quali a mezzo viale interno delimitato da muretti e siepi floreali si arriva nel nucleo immobiliare della stessa.



Foto n.3



Foto n.4

Il complesso immobiliare denominato “xxxxxx” dal nome dell’attuale famiglia proprietaria (v. foto n. 5), in



Foto n.5

passato residenza nobiliare estiva, a seguito di ristrutturazione è stato negli ultimi decenni utilizzato per attività di ristorazione per eventi grazie alle peculiarità interne ed esterne delle emergenze architettoniche presenti.

Posta su una collinetta immersa nel verde la struttura si sviluppa su corpi di fabbrica diversi per tipologia e destinazione che trovano uniformità ed armonia grazie alle pertinenze costituite da giardini ornamentali, prato verde e spazi attrezzati che rendono l'intero complesso gradevolmente fruibile ed utilizzabile.

I BENI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO INTEGRATIVO APPARTENGONO:

- PER LA PART. 1723 SUB 1 ALLA PARTE SOTTOSTANTE GLI IMMOBILI INDICATI AL CORPO B1 DEL LOTTO N. 9

- PER LA PART. 1723 SUB 2 AGLI IMMOBILI INDICATI AL CORPO B1 ED AL CORPO B2 DEL LOTTO N. 9

PART. 1723 SUB 1

E' costituito da un vano di forma rettangolare posto al di sotto del vano cucina

Si ha accesso allo stesso a mezzo porta in legno prospettante su cortile interno censito alla particella n. 11 (v. foto n. 6).

Il vano in questione, per tre lati interrato, ha altezza interna di ml 3,00.

L'unità immobiliare è del tutto allo stato grezzo e si trova in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre (v. foto n.7)



Foto n.6

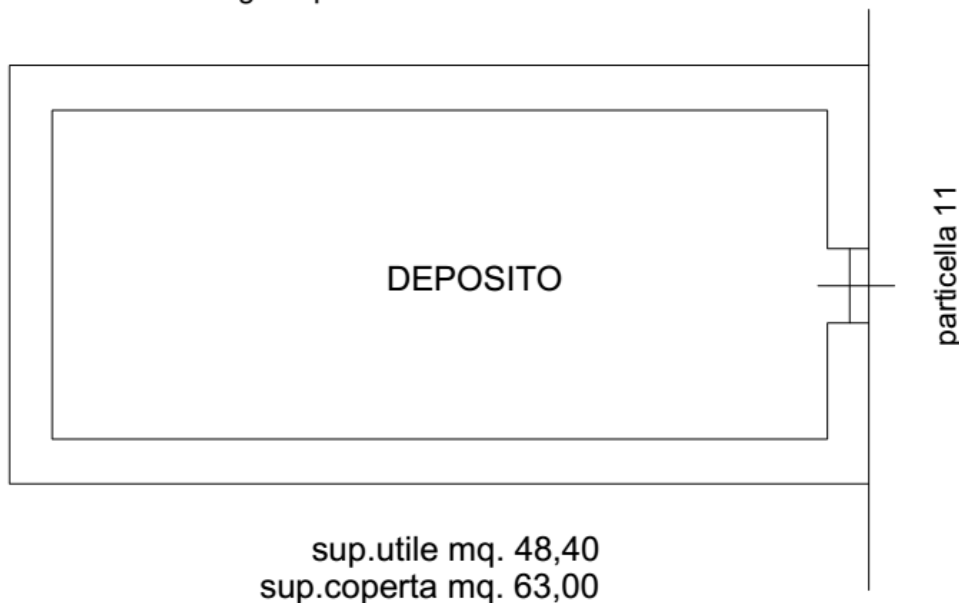


Foto n.7

Per una visione completa vedasi la planimetria catastale in all. 3 e la planimetria redatta dallo scrivente in allegato 4 e sotto riportata

PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO PORZIONE CORPO B1- LOTTO 9

fg. 39 particella 1723 sub 1



La superficie utile netta complessiva è pari a mq 48,40, la superficie lorda è di mq 63,00.

La superficie lorda vendibile complessiva omogeneizzata (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 18.90**.

PART. 1723 SUB 2

E' costituito da un vano di forma rettangolare posto al piano terra del corpo indicato nel lotto n. 9 come B1 e da una porzione di vano posto al piano primo facente parte di un ampio locale destinato a sala ricevimenti indicato nel lotto n. 9 come B2

Il vano a piano terra, destinato a cucina a servizio dell'attività di ristorazione, ha accesso dal locale censito alla particella n. 1742 sub 4 dal vano destinato a deposito (v.foto n.8)

E' rifinito con pavimento in ceramica, pareti intonacati e piastrellate fino a ml 2,20. Le condizioni manutentive e conservative sono buone (v.foto nn. 9-10-11)



Foto n.8



Foto n.9



Foto n.10



Foto n.11

La superficie utile netta complessiva è pari a mq. 47,09, la superficie lorda è di mq 59,00.

La superficie lorda vendibile complessiva (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 59,00**.

Il vano a piano primo, porzione della sala ricevimenti di cui al Corpo B-2 del Lotto 9, ha un accesso principale da gradini esterni e rampa per disabili prospicienti il parco giardino, un accesso secondario posto nell'angolo Sud-Est del Corpo di fabbrica garantito da scala a tre rampe in muratura che, sviluppandosi dall'atrio centrale interno comune, raggiunge il terrazzo di copertura del piano terra ed un terzo accesso interno, di servizio e relativo al personale, da scala interna all'immobile che dal vano sottostante di pertinenza dell'area "cucine" a mezzo scala a due rampe raggiunge, attraverso un disimpegno laterale, la sala ricevimenti.

Il cespite in questione è quota parte (non materialmente delimitata) del grande vano adibito a sala per eventi; presenta buone rifiniture con pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e copertura a due falde con travi in legno lamellare e perline (v. foto nn. 12-13) ed infissi esterni in alluminio preverniciato e doppio vetro.



Foto n.12



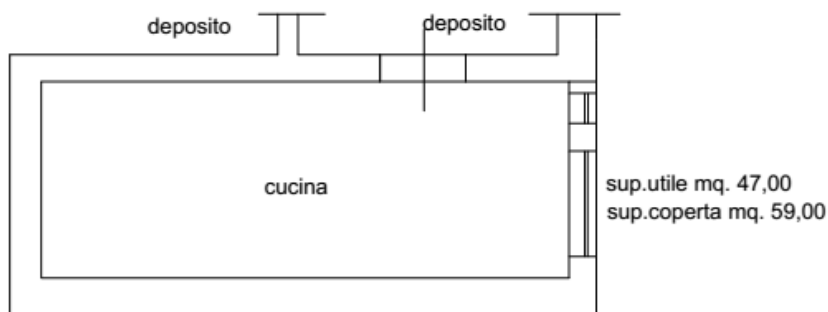
Foto n.13

La superficie utile netta complessiva è pari a mq. 53,80, la superficie lorda è di mq 63,00.

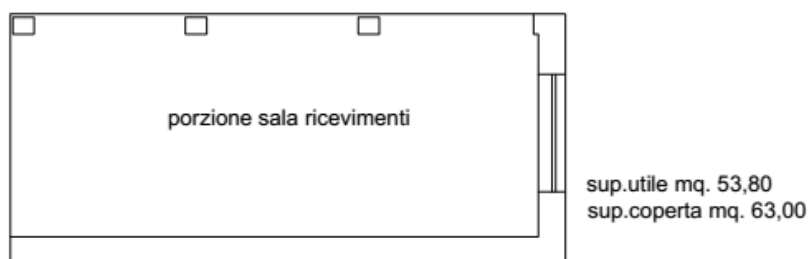
La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 63,00**.

Per una visione completa del cespite vedasi la planimetria catastale in all. 5 e la planimetria redatta dallo scrivente in all. 6 e sotto riportata.

PLANIMETRIA PIANO TERRA PORZIONE CORPO B1- LOTTO 9
fg. 39 particella 1723 sub 2



PLANIMETRIA PIANO PRIMO PORZIONE CORPO B2- LOTTO 9
fg. 39 particella 1723 sub 2



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

AL CATASTO FABBRICATI

- al foglio **n.39 part. 1723 sub 1**, Categoria C/2, classe 1, Consistenza 48 mq, superficie catastale mq 58, Rendita € 111,55, Contrada Andolina snc piano terra con dati derivanti da Variazione nel classamento del 09/11/2015 (vedi visura catastale storica in ALL.1)

Risulta intestato a:

xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 500/1000 Regime bene personale;

xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 500/1000 in regime di comunione di beni.

In precedenza il 27/12/2012 l'immobile è stato costituito con Pratica AG0319083 - costituzione di UIU unita di fatto con quella del Fg. 39 part. 1742 sub 2 e part. 9 sub 2- Rendita attribuita alla porzione a soli fini fiscali.

L'immobile risulta intestato a xxxxxx e xxxxxx dal 27-12-2012.

- al foglio **n.39 part. 1723 sub 2**, Categoria D/8, Rendita € 1.054,00, Contrada Andolina snc piano terra e primo con dati derivanti da Variazione nel classamento del 28/11/2013 Pratica n.AG0198065 in atti dal 28/11/2013 (vedi visura catastale storica in ALL.2)

Risulta intestato a:

xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 500/1000 Regime bene personale

xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx in proprietà per 500/1000 in regime di comunione di beni;

In precedenza il 27/12/2012 l'immobile è stato costituito con Pratica AG0319083 - costituzione di UIU unita di fatto con quella del Fg. 39 part. 1742 sub 2 e part. 9 sub 2- Rendita attribuita alla porzione a soli fini fiscali.

SI PRECISA IN RELAZIONE AI CESPITI IN QUESTIONE:

-CHE **NON ESISTONO DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI BENE PIGNORATI

SI RILEVA IN RELAZIONE A CESPITI DEL PRESENTE LOTTO INTEGRATIVO CHE LE QUOTE DI PROPRIETA' - PER ¼ DELLA SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXX PER PIENA PROPRIETA' E PER ¾ DELLA SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXX PER PIENA PROPRIETA'- NON SONO RISPONDENTI CON QUANTO INDICATO NELLE INTESTAZIONI CATASTALI NELLE QUALI E'RIPORTATO "XXXXXXXXXXXXX IN PROPRIETA' PER 500/1000" E XXXXXXXXXXXXXXXX PER 500/1000.

IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO SOPRA INDICATO, DOVRA', EFFETTUARSI L'ALLINEAMENTO DI PROPRIETA' CATASTALE CON I PASSAGGI NECESSARI E CIOE' L'ATTRIBUZIONE DELLA QUOTA DI ½ DEL DE CUIUS XXXXXXXXXXXX ALLA MOGLIE XXXXXXXXXXXX ED ALLA FIGLIA XXXXXXXXXXXX.

4. STATO DI POSSESSO:

I cespiti di cui al punto A) risultano, in atto, nella piena disponibilità e nel possesso degli esecutati.

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N.9

Piena proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** di beni facenti parte del complesso immobiliare denominato "XXXXXX" costituito da diversi corpi di fabbrica destinati a sala ricevimenti con pertinenze, abitazione, depositi e magazzini ed area attrezzata circostante oltre a terreno di pertinenza sito in C/da Andolina in Canicatti.

L'intero complesso confina a Nord-Ovest con area di pertinenza della linea ferrata censita al F. 39 part. n. 4, a Sud-Ovest con terreno di proprietà di terzi censito alle particelle nn. 11-214-1752-1533-1664, a Nord-Est con terreno altra ditta censito alle particelle 1719-1753-1754-1721-18 ed a Sud-Est terreno di proprietà di terzi censito alle particelle nn.24-81-269-268-220-16-17.

Il complesso edilizio utilizzato per attività di ristorazione per eventi è posto su una collinetta immersa nel verde, si trova in zona extraurbana della città di Canicatti a circa 3 km ad Ovest della stessa ed è raggiungibile da stradella interpoderale che si innesta dalla SS. 640 in direzione Agrigento.

I cespiti oggetto del presente lotto sono costituiti da:

- un vano posto a piano seminterrato destinato a deposito facente parte del corpo di fabbrica denominato B1 del lotto n.9
- un vano posto al piano terra destinato a cucina a servizio dell'attività di ristorazione facente parte del corpo di fabbrica denominato B1 del lotto n.9
- un vano posto al piano primo, porzione della sala ricevimenti, facente parte del corpo di fabbrica denominato B2 del lotto n.9

In catasto sono allibrati al foglio **n.39 part. 1723 sub 1 e part. 1723 sub 2.**

La superficie vendibile omogeneizzata è pari a mq 18,90 per il deposito a piano seminterrato, mq 59,00 per la cucina a piano terra e mq 63,00 per la porzione di sala ricevimenti a piano primo.

Lo stato dei luoghi non presenta difformità rispetto alle planimetrie catastali e presenta difformità urbanisticamente da regolarizzare (già computate nel lotto n.9).

PREZZO BASE INTEGRAZIONE LOTTO N.9

€ 78.982,20

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione notarile del 20/08/2024 redatta dal Notaio Nicolò Tiecco in Perugia depositata telematicamente dal creditore precedente si evince:

- L'immobile oggetto del presente lotto è di proprietà di:
xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx per i diritti di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà
xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà;

Provenienza Ventennale:

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento il 21/04/2015 al n. 659/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 03/10/2016 al n. 13779 di formalità; **favore del coniuge:** xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà e **della figlia** xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà; **contro:** xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx, deceduto il 08/04/2012 per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Si fa presente **che tali beni non sono indicati nelle note di Successione e nell' Accettazione Tacita di eredità.**

Gli immobili sono pervenuti ai sigg. xxxxxx e xxxxxx, coniugi in regime di comunione di beni (v. estratto per riassunto atto di matrimonio prodotto dal sottoscritto in all.7) giusto:

- Atto di permuta a rogito del Notaio Antonino Pecoraro in Canicattì del 10/12/1985 repertorio n.12452 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il 13-01-1986 al n. 574 con il quale i coniugi xxxxxx acquistano, in permuta da xxxxxx e xxxxxx la part. 10 (F.R)del F.39 sito in c.da Andolina. Tale cespite corrisponde all'odierna **part. 1723 sub 1 e 2** oggetto dell'odierno pignoramento.

Ciò considerato ai fini della continuità nelle trascrizioni dovrà effettuarsi l'integrazione di Successione con l'introduzione dei beni relativi al presente lotto.

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

Atto di Asservimento a favore del *mappale 14 foglio 39* nel comune di Canicattì per una superficie di 150,00 a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 27/04/2001 ai nn. 123535, registrato ad Agrigento in data 02/05/2001 ai nn. 176, Serie 2, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 03/05/2001 ai nn. 7326/6524 -I coniugi xxxxxx hanno costituito vincolo di parcheggio su porzione di terreno sito in Canicattì c.da Andolina, infra la cui maggiore consistenza ricade in fabbricato oggetto della ristrutturazione ed ampliamento per il quale è stata richiesta C.E.
Detta porzione è estesa mq. 150 e ricade all'interno del terreno esteso nella sua interezza mq. 3.650.

Atto di Asservimento a favore del *mappale 14 e 77 foglio 39* nel comune di Canicattì per una superficie di 16.804,00 a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 29/06/2001 ai nn. 124988 di rep. registrato a Agrigento in data 02/07/2001 ai nn. 269, Serie 2. I coniugi xxxxxx hanno costituito vincolo di destinazione a servizio del fabbricato rurale sito in c/da Andolina in Canicattì oggetto della ristrutturazione costituito sulla complessiva superficie di mq 16.804 di cui: a) mq 3650 costituiti dall'intera particella 14 del foglio 39 e con la precisazione che detta particella per la minore estensione di mq 150 era stata già assoggettata allo specifico vincolo a parcheggio di cui al separato atto di asservimento del 27/04/2001: b) porzione della particella 77 del foglio 39 fino a coprire l'estensione di mq 13.154 – si da cumulare la richiesta globale estensione di mq 16.804.

Dagli accertamenti urbanistici effettuati dallo scrivente si è rilevato che in data 04/06/2009 è stata rilasciata una autorizzazione edilizia per lo spostamento di parte dell'area asservita alla C.E. n° 48/2001 rappresentata originariamente dalla particella 14 e porzione della particella 77 di cui all'atto di asservimento sopra indicato Posto che la part. 77 a seguito di due frazionamenti ha originato le particelle 1695,1710 e 1711, con tale autorizzazione il vincolo è stato spostato, a seguito della vendita della particella 1710, sulle due restanti particelle la 1695 e la 1711.

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna

4) Pesi o limitazioni d'uso:

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: Nessuno

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

Dalla certificazione notarile del 21/02/2023 redatta dal Notaio Nicolò Tiecco in Perugia si evince:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca n. 735 del 16/07/2021 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 984 del 16/07/2001 in favore: xxxxxx con sede in Firenze e **contro** xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx, xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx per Euro 671.393,97 di cui Euro 335.696,98 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Cutaia Fabio, Notaio in Agrigento, in data 06/08/2001 rep. n. 125852 gravante sui beni oggetto del presente pignoramento e su altri

Ipoteca n. 1441 del 05/12/2022 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 2141 del 17/12/2002 in favore: xxxxxx con sede in Firenze e **contro** xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx, xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx per Euro 618.000,00 di cui Euro 309.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Cutaia Fabio, Notaio in Agrigento, in data 13/12/2002 rep. n. 136791.

2) Trascrizioni:

Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 6173 del 08/05/2019** a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Firenze e **contro:** xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx Pubblico Ufficiale: Tribunale di Agrigento, in data 04/04/2019 rep. n. 276/2019 gravante sul bene oggetto del presente lotto e su altri.

- **Pignoramento immobiliare n. 2545 del 14/02/2023** a favore di xxxxxxxxxxxx. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: xxxxxxxxxxx. Codice Fiscale xxxxxxxxxxx Milano, Via Soperga n.9) e **contro:** xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale di Agrigento, in data 24/11/2022 rep. n. 2493 gravante sul bene oggetto del presente lotto e su altri.

- **Pignoramento immobiliare n. 12835 del 30/07/2024** a favore di xxxxxxxxxxx con sede in Conegliano, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Nicola Pasquale Balistreri) **contro:** xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale di Agrigento, in data 03/06/2024 rep. n. 1596 gravante sul bene oggetto del presente lotto integrativo e su quelli del lotto n.9.

3) Difformità urbanistico edilizie:

In relazione al cespite in questione, così come in esteso indicato al punto 10 della presente si rilevano difformità urbanistiche in relazione ai diversi corpi in questione.

I costi complessivi forfettari previsti per la regolarizzazione **sono già stati detratti per il Lotto 9 di cui i cespiti in questione ne fanno parte.**

4) Difformità catastali:

In relazione al cespite in questione, così come in esteso indicato a punto 3 della presente, non sono presenti difformità catastali.

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:

In relazione alla conformità urbanistica ci si rifà a quanto considerato in relazione al lotto n.9 di cui i cespiti in questione fanno parte integrante.

In particolare riferendosi ai corpi indicati nel Lotto n. 9 come B-1 e B-2 si è accertato:

CORPO B-1 MAGAZZINI-DEPOSITI – UFFICIO - PERTINENZE CUCINA A PIANO TERRA - FOGLIO 39 PART.9 SUB 6 GRAFFATA 1742 SUB 4 - PART.9 SUB 3 – PART 1723 SUB 1 (PIANO SEMINTERRATO) E SUB 2 (PIANO TERRA).

Anche questi corpi di fabbrica risultano in parte oggetto della Concessione edilizia n° 48/2001 e della autorizzazione edilizia n° 103/2002 ed in conformità alle stesse. Le restanti porzioni fanno parte dei fabbricati preesistenti di cui non ne sono state rappresentate negli elaborati grafici le planimetrie e che come risulta dalle caratteristiche e tipologia costruttiva si ritiene realizzati in data antecedente al 1967 per cui il cespite si ritiene regolare dal punto di vista urbanistico.

CORPO B-2 SALA RICEVIMENTI PIANO PRIMO

FOGLIO 39 PART.9 SUB 6 GRAFFATA 1742 SUB 4 - PART 1723 SUB 2 (PIANO PRIMO).

Detto Corpo, adibito a sala ricevimenti, è tra quelli oggetto della Concessione edilizia n° 48/2001. Negli elaborati grafici allegati a quest'ultima risulta però destinato a "locale conservazione mandorle". Rispetto agli elaborati grafici risultano inoltre altre lievi difformità interne nell'area destinata a w.c..

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono già stati computati e detratti dal valore lotto 9 di cui i cespiti del presente lotto integrativo fanno parte integrante.

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: € -----
- 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: -----

12 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).

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.

CORPO B-1 DEPOSITO PART. 1742 SUB 1 – CUCINA PART. 1742 SUB 2

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Depositi	mq	63,00	0,30	18,90
Cucina	mq	59,00	1	59,00
Superficie vendibile				77,90

CORPO B-2 SALA RICEVIMENTI PIANO PRIMO PART. 1742 SUB 2

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Sala ricevimenti	mq	63,00	1	63,00
Superficie vendibile				63,00

12.4 Valutazione immobile INTEGRAZIONE Lotto N.9

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

Compendio immobiliare denominato “XXXXXXX” in Canicattì c/da Andolina

Fabbricati F. 39 part. 1723 sub 1 e sub 2

I valori unitari applicati per il compendio immobiliare edificato tenuto conto della particolarità del bene in questione sono stati determinati, per i diversi corpi di fabbrica da indagini di mercato presso operatori immobiliari locali tenendo anche in considerazione i dati riportati dall' Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate, (Anno 2024 – semestre 1) ritenuto attendibile (v. allegato n. 8) per la zona extraurbana
In relazione ai terreni, in assenza dei dati forniti dall'OMI sono state effettuate indagini di mercato presso agenzie immobiliari ed operatori locali del settore.

Destinazione	Superficie Vendibile omog.	Valore unitario	Valore Complessivo
CORPO B-1 DEPOSITO PIANO SEMINT. PART 1723 SUB 1 CUCINA A P.T PART. 1723 SUB 2	mq 77,90	€/mq 520,00	€ 40.508,00
CORPO B-2 SALA RICEVIMENTI P. 1° F. 39 PART. 1723 SUB 2 PIANO PRIMO	mq 63,00	€/mq 750,00	€ 47.250,00
Valore complessivo LOTTO:			€ 87.758,00
- 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			€ 8.775,80
- Spese per regolarizzazione catastale			€ -----
- Spese per regolarizzazione urbanistica			€ -----
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
TOTALE RIDUZIONI			€ 8.775,80
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 78.982,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto INTEGRATIVO AL LOTTO N.9

Valore del diritto di proprietà (1000/1000) del bene
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 78.982,20

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- All. 1 Visura catastale storica part. 1723 sub 1
- All. 2 Visura catastale storica part. 1723 sub 2
- All. 3) Planimetria catastale part. 1723 sub 1
- All 4) Planimetria redatta part. 1723 sub 1
- All. 5) Planimetria catastale part. 1723 sub 2
- All. 6) Planimetria redatta part. 1723 sub 2
- All.7) Estratto per riassunto atto di matrimonio
- All. 8) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato
- All. 9) Documentazione fotografica