

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

[REDACTED]  
in persona della procuratrice [REDACTED]  
contro

N. Gen. Rep. **64/2021** R.G. Es

Giudice **Dr. Matteo DE NES**

**Villa con giardino ornamentale pertinenziale e terreno  
circostante sita in Canicattì c/da Gulfi**

**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](mailto:saverio.moncado@ingpec.eu)*



**Villa con giardino ornamentale pertinenziale e terreno circostante  
in Canicattì c/da Gulfi**

**Lotto n. 3**

**F. 52 partt. graffate 238 villa a due elevazioni fuori terra e 442 pertinenza  
e partt. 49-162-209-210-219-441 terreno circostante**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:**

**A)**

Proprietà per la quota di **1000/1000** di una **villa a due elevazioni fuori terra adibita a civile abitazione con giardino pertinenziale e terreno circostante sita in Canicattì nella c/da Gulfi.**

Il cespite nel suo complesso confina a Nord con terreno di proprietà stessa ditta, a Sud con particelle 50, 120 e 541 di proprietà altra ditta, ad Est con strada vicinale Gulfi e ad Ovest con particelle 50-120 di proprietà altra ditta e con terreno stessa ditta.

Il cespite è identificato, oggi, al catasto fabbricati e terreni del Comune di Canicattì:

**A.1) - al foglio n. 52 partt. graffate 238 sub 1 e 442 sub 1**, Categoria A/7, classe 2, Consistenza 14 vani, superf. catast. totale **mq. 298,00** Rendita € 1.373,78 piano T-1- Contrada Gulfi snc con dati identificativi derivanti da variazione del 24/11/2005 Pratica n. AG0195215 in atti dal 24/11/2005 Fusione-Ampliamento n. 9001.1/2005 (vedi visura catastale storica in ALL.1)

L'immobile risulta intestato dal 24/11/2005 [redacted] proprietà derivante da variazione del 24/11/2005 Pratica n. AG0195215 in atti dal 24/11/2005 Fus-Ampliamento n. 9001.1/2005.

**A.2) - al foglio n. 52 part 49**, qualità Semin. Arbor, classe 4 superficie **mq 2.970,00** reddito dominicale € 6,16 e reddito agrario € 1,38 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 22/10/1990 a [redacted] proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 22/10/1990 Pubblico Ufficiale [redacted] sede Canicattì Repertorio n. 12742 Sede Canicattì Registrazione n. 2011 registrato in data 12/11/1990 n. 1440.1/1991 in atti dal 01/10/1992 (vedi visura catastale storica in ALL.2)

- **al foglio n. 52 part 162**, qualità Semin. Arbor, classe 4 superficie **mq 2.892,00** reddito dominicale € 5,97 e reddito agrario € 1,34 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 03/07/1986 [redacted] proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 03/07/1986 Pubblico Ufficiale [redacted] sede Canicattì Repertorio n. 12954 sede Canicattì Registrazione n. 2043 registrato in data 23/07/1986 Voltura n. 470286 in atti dal 02/09/1991 (vedi visura catastale storica in ALL.3)

- **al foglio n. 52 part 209**, qualità Seminativo classe 5 superficie **mq 390,00** reddito dominicale € 0,60 e reddito agrario € 0,14 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 03/07/1986 a [redacted] proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 03/07/1986 Pubblico Ufficiale [redacted] sede Canicattì Repertorio n. 12954 sede Canicattì Registrazione n. 2043 registrato in data 23/07/1986 Voltura n. 470286 in atti dal 02/09/1991 (vedi visura catastale storica in ALL.4)

- **al foglio n. 52 part 210**, qualità Uliveto classe 4 superficie **mq 40,00** reddito dominicale € 0,09 e reddito agrario € 0,07 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 03/07/1986 a [redacted] proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 03/07/1986 Pubblico Ufficiale [redacted] sede Canicattì Repertorio n. 12954 sede Canicattì Registrazione n. 2043 registrato in data 23/07/1986 Voltura n. 470286 in atti dal 02/09/1991 (vedi visura catastale storica in ALL.5)



– al foglio n. 52 part 219, qualità Seminativo classe 3 superficie mq 1.140,00 reddito dominicale € 3,24 e reddito agrario € 1,06 con dati identificativi derivanti da Frazionamento in atti dal 02/09/1991 (n.11679). L'immobile risulta intestato dal 17/09/1979 [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 17/09/1979 Pubblico Ufficiale [redacted] de Canicatti Repertorio n.3278 sede Canicatti Registrazione n. 3679 registrato in data 26/09/1979 Voltura n. 779879 in atti dal 02/09/1991 (vedi visura catastale storica in ALL.6)

– al foglio n. 52 part 441, qualità Seminativo classe 3 superficie mq 919,00 reddito dominicale € 2,61 e reddito agrario € 0,85 con dati identificativi derivanti da Tipo mappale del 14/11/2005 Pratica n. AG0188967 in atti dal 14/11/2005 (n.188967.1/2005). L'immobile risulta intestato dal 03/07/1986 [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 03/07/1986 Pubblico Ufficiale [redacted] sede Canicatti Repertorio n. 12954 sede Canicatti Registrazione n. 2043 registrato in data 23/07/1986 Voltura n. 470286 in atti dal 02/09/1991 (vedi visura catastale storica in ALL.7).

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

SI PRECISA, INOLTRE CHE NEL PIGNORAMENTO ED IN PARTICOLARE NELLA DESCRIZIONE DEL CESPITE DI CUI AL N. 31 (ABITAZIONE IN VILLINI) RISULTA INDICATA SOLTANTO LA PARTICELLA 238 SUB 1 E NON LA PARTICELLA 442 SUB 1 AD ESSA GRAFFATA GIA' DAL 2005 E CIOE' IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

SI RITIENE, IN MERITO, CHE TALE VARIAZIONE POSSA RITENERSI NOMINALE E NON SOSTANZIALE ESSENDO LA PART. 442 SUB 1 (PICCOLO SPOGLIATOIO COSTITUENTE PERTINENZA DEL FABBRICATO) PARTE INTEGRANTE DELLA PARTICELLA 238 SUB 1 GIA' DALL'ORIGINARIO ACCATAMENTO E FACENTE PARTE, DALL'ORIGINE, DELLA PLANIMETRIA CATASTALE DELLA PARTICELLA 238 SUB 1.

SI PRECISA, INOLTRE, A MENO DI QUANTO SOPRA INDICATO, L'ESATTA RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

SI PRECISA, ANCORA, IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

-CHE **NON ESISTONO DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 8), COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

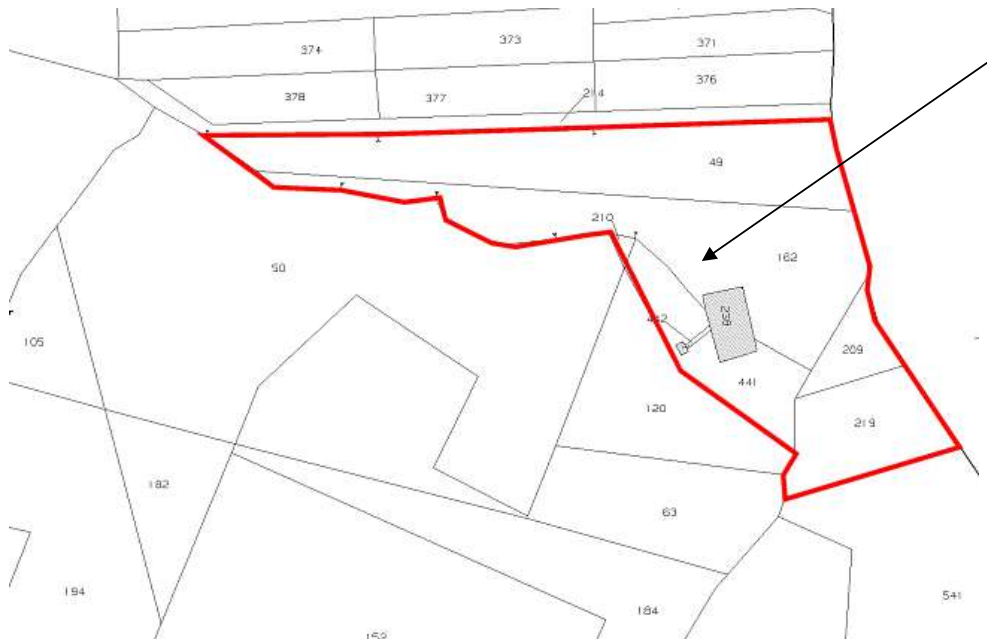
**SI RILEVA, INFINE, COME PIU' AMPIAMENTE INDICATO NEL PROSEGUO DELLA PRESENTE, CHE SONO PRESENTI NEL TERRENO IN QUESTIONE CORPI DI FABBRICA NON CENSITI IN CATASTO.**



SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 9) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 10) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mappa catastale

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



2.

## ELENAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

### Immobili di cui al punto A

**A1-A2)** Il cespite oggetto del presente lotto è costituito da una villa a due elevazioni fuori terra munita di ampio giardino ornamentale con diverse aree attrezzate e pavimentate e terreno alberato circostante sita nella C/da Gulfi, posta nella parte Ovest del centro abitato di Canicatti e da esso distante circa 3 Km .

Si accede all'immobile dalla strada asfaltata vicinale Gulfi, arteria di penetrazione agricola della SS. 122 Strada Statale Agrigentina, percorrendo la quale si raggiungono i due cancelli di accesso alla villa (v. foto n.1 e 2) posti in corrispondenza del muro di recinzione con soprastante ringhiera a confine con la suddetta strada vicinale (v. foto n.3).



Foto n.1



Foto n.2

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO





Foto n.3

Dal cancello principale di cui alla foto 1 si raggiunge tramite stradella pavimentata in cotto (v. foto n. 4) l'area scoperta adibita a parcheggio a sud del fabbricato, (v. foto n.5),



Foto n. 4



Foto n.5

mentre dal cancello secondario di cui alla foto 2 a mezzo stradella pavimentata in cotto (v. foto n. 6) si raggiunge un'area di maggiori dimensioni destinata a parcheggio munita di struttura di ombreggiamento in ferro e copertura in telo (v. foto n.7).



Foto n.6



Foto n.7

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



Il fabbricato a due elevazioni fuori terra è munito a piano terra di spazio antistante pavimentato in cotto (v. foto n.8 ) e di spazio adiacente, con porticato in muratura per tutta la lunghezza, pavimentato in ceramica maiolicata (v.foto n.9).



Foto n. 8



Foto n.9

Si accede al piano terra (interrato da monte) da due grandi aperture scorrevoli in legno e da due aperture più piccole a battente sempre in legno. L'unità a piano terra è costituita da un grande vano living destinato a salone-soggiorno (v. foto n. 10 e 11)





Foto n.10



Foto n.11

una camera (v. foto n.12), una cucina con dispensa (v. foto n.13), una lavanderia (v. foto n.14) ed un bagno (v. foto n.15).

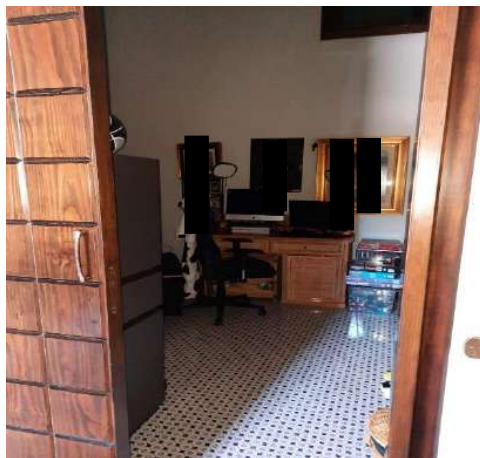


Foto n.12



Foto n.13

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO







Foto n.14



Foto n.15

A mezzo scala interna (v. foto n.16-17) si raggiunge il piano primo (piano terra da monte) costituito da un vano soggiorno (v. foto n. 18), cinque camere da letto (v. foto n. 19-20-21),

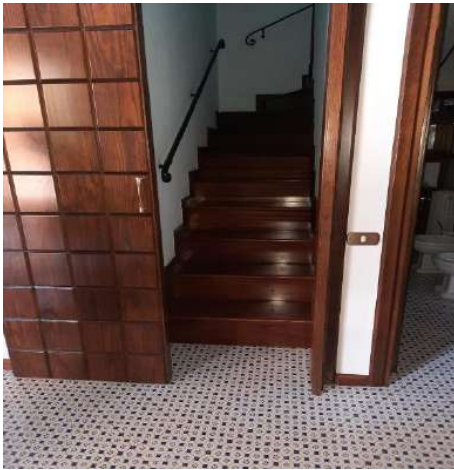


Foto n.16

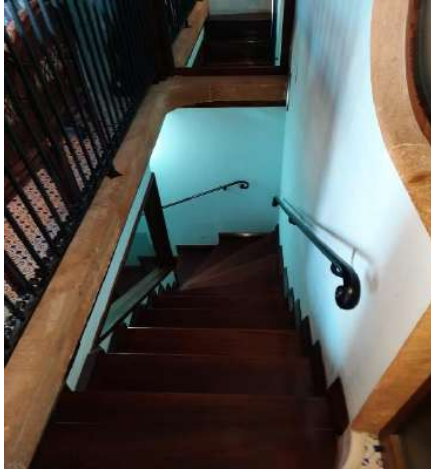


Foto n.17



Foto n. 18



Foto n. 19

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO





Foto n. 20



Foto n. 21

tre bagni (v. foto n.22 e 23), ripostigli e disimpegni.



Foto n. 22



Foto n. 23

Il piano primo destinato a zona notte è, inoltre, dotato di ampio terrazzo che si estende per tutta la lunghezza del fabbricato (v. foto n. 24) dal quale si usufruisce della gradevole vista sul giardino (v. foto n.25)



Foto n.24



Foto n. 25

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



L'unità immobiliare, esternamente rifinita con intonaco ai silicati e con copertura in legno, è dotata di rifiniture di tipo ottimo con pavimento in ceramica di ottima fattura e cucina e bagni ben rifiniti. Le pareti e i soffitti sono gessati e tinteggiati.

Il grande salone a piano terra ha una parete rivestita in pietra naturale ed il soffitto con rivestimento in legno ed al piano primo sono presenti diversi vani con controsoffitto in legno.

Gli infissi esterni sono in legno di ottima fattura e quelli posti al piano primo sono protetti da persiane in legno.

Gli infissi interni sono anch'essi in legno di ottima fattura.

La scala interna di collegamento dei due livelli è rivestita in legno.

In relazione agli impianti si rileva un impianto elettrico di tipo ordinario con quadro generale dotato di salvavita, impianto idrico di tipo ordinario con alimentazione dalla rete idrica cittadina e la presenza di serbatoi di ricezione; l'impianto fognario avviene mediante recapito dei reflui in apposita fossa biologica tipo Imhoff.

L'impianto di riscaldamento è con radiatori alimentati a g.p.l., l'impianto di condizionamento al piano primo è realizzato con split inverter con macchine esterne singole.

L'intero immobile è dotato di coibentazione con pannello isolante posto internamente.

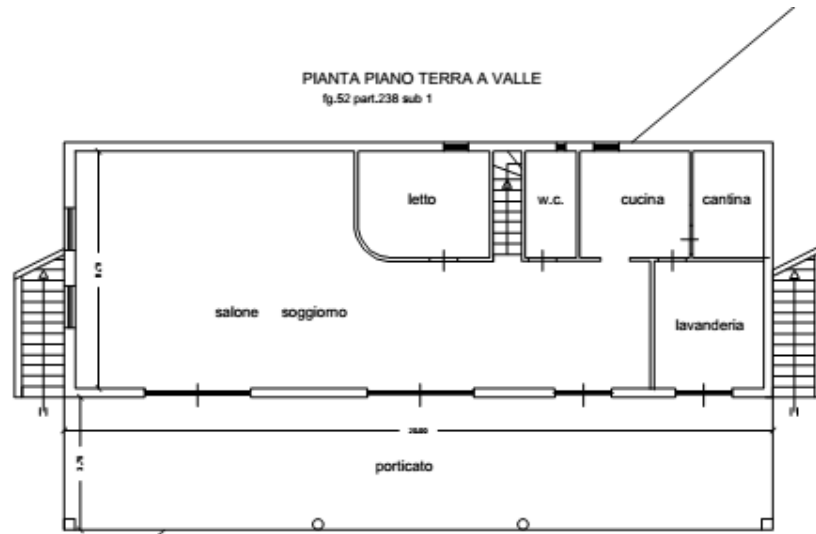
La superficie utile netta è pari a mq. 246,00 e l'altezza netta è di ml 3,80 al di sotto del controsoffitto per il piano terra e varia da ml 2,70 a ml 2,95 per il piano primo.

La superficie lorda vendibile del fabbricato (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 354,25**.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all 11 e di seguito riportata in formato ridotto.

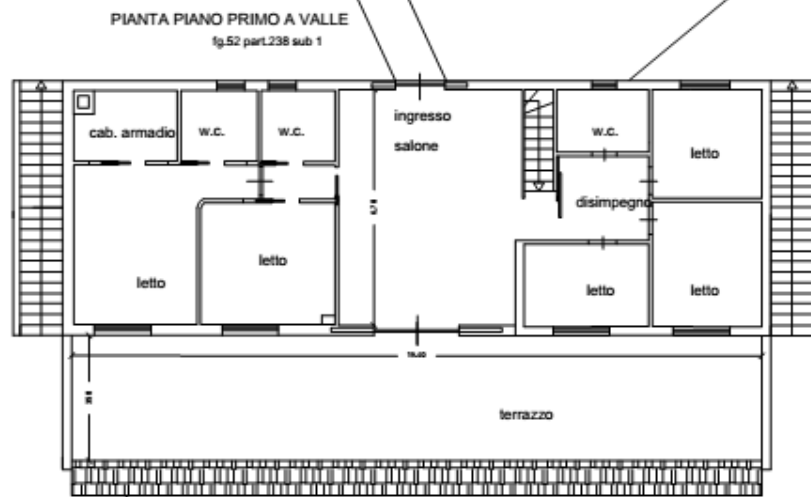
Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione censita alla **part. 238 sub 1**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia in data 01/05/2023 dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica F. (v.All. 12).





sup. utile mq.124,50  
sup. lorda mq.146,00  
sup. portico mq.75,00

ripostiglio  
fig.52 part.442  
sub 1



sup. utile mq.121,50  
sup. lorda mq.146,00  
sup. terrazzo mq.67,90  
deposito sup. lorda mq.7,30

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



**CARATTERISTICHE IMMOBILE**  
**APPARTAMENTO F. 52 part. 238 SUB 1 PIANO TERRA E PRIMO**

- 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. – muratura e acciaio, condizioni buone  
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Solai* tipologia: in latero cemento e legno condizioni: buone.  
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura* tipologia: solaio inclinato, condizioni buone
- Scala* tipologia: a due rampe materiale: c.a rivestita in legno, ubicazione: interna  
condizioni buone
- Ascensore* -----
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia: materiale: legno ottima fattura, protezione: persiana in legno --, tipologia vetro doppio  
condizioni: buone
- Infissi interni:* tipologia: anta singola materiale: legno ottima fattura. Condizioni: buone
- Pareti esterne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: ceramica di pregio. condizioni: buone. .
- Pareti interne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura, parti rivestite in pietra – rivestimento con isolante interno condizioni: buone
- Impianti:**
- Citofonico:* tipologia: normale
- Elettrico:* tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: buone, conformità: a norma.
- Fognatura:* Fossa biologica tipo Imhoff
- Idrico:* Allacciato alla rete comunale. condizioni: sufficienti, conformità: ----
- Termico:* Riscaldamento con radiatori – alimentazione: gpl- condizioni: buone.  
Condizionatori caldo/freddo a piano primo ad unità ingole esterne.
- Altri impianti*
- Caratteristiche della zona:* Esterna al centro abitato distante circa 3 chilometri dallo stesso.
- Servizi zona:* -----



La parte ad Est, del fabbricato, a valle dello stesso, è costituita da un giardino su più livelli con vialetti interni, piante ornamentali e caratteristica fontana in pietra (v. foto n.26 -27).



Foto n. 26



Foto n. 27

In prossimità del fabbricato, a Nord dello stesso, è presente una tettoia aperta a copertura di un'area adibita a barbecue (v. foto n. 28) non censita in catasto, mentre in corrispondenza del muro di confine su strada, ad alcuni metri di distanza dallo stesso, è presente un muro in pietra naturale ornamentale che funge da schermatura per la parte retrostante ed in appoggio al quale è inserito un piccolo locale impianti (v. foto n.29).



Foto n. 28



Foto n. 29

Da scalette esterne ad una rampa adiacenti alle pareti nord e sud del fabbricato (v.foto n.30) si raggiunge l'area retrostante alla villa avente la stessa quota di sedime del calpestio del piano primo e da esso accessibile da apertura nel vano salone soggiorno.





Foto n. 30

In tale area è presente una piccola pertinenza del fabbricato adibito a spogliatoio realizzato in muratura e copertura in legno (v.foto n.31 e 32) censito in catasto alla particella 442 sub 1, graffata al fabbricato principale.



Foto n.31



Foto n. 32

Sempre nella parte retrostante il fabbricato è presente un campo da tennis in cemento (v. foto n. 33 -34).



Foto n.33



foto n.34

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



A nord del campo da tennis e ad esso limitrofo è presente un corpo di fabbrica, non censito in catasto, lungo ml 13,30 e largo mediamente ml 3,50 (v. foto n.35 e 36)



Foto n.35



Foto n.36

Tale immobile ad una elevazione fuori terra e parzialmente interrato è adibito a ripostiglio e deposito attrezzi con presenza anche di una cucina ed un bagno (vedi foto n. 37-38-39).



Foto n. 37



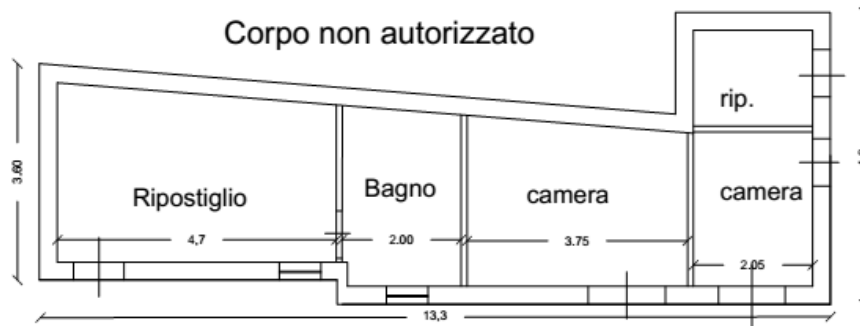
Foto n.38



Foto n. 39

Il fabbricato, realizzato in assenza di titoli autorizzativi, ha una superficie complessiva pari a mq 49,50 ed una altezza variabile da ml 2,55 a ml 3,40.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all 13 e di seguito riportata in formato ridotto.



Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO





A monte del corpo di fabbrica citato è, inoltre, presente un canile (v. foto n. 40) realizzato in parte con struttura precaria in ferro ed in parte in muratura. Tale corpo non risulta censito in catasto ed è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi.



Foto n. 40

Il resto dell'area relativa al lotto in questione, ricadente nella particella n. 49, è costituito da una striscia di terreno con pendenza longitudinale Ovest-Est su cui sono presenti alcuni alberi da frutto ed olivi. (v. foto n.41 e 42).



Foto n.41



Foto n.42

La superficie catastale complessiva del terreno è di mq 8.351,00, di cui circa mq 2.350,00 di terreno incolto, mq 2.000,00 circa con alberature di vario genere e mq 4.000,00 circa di area attrezzata a giardino con alberature ornamentali, spazi pavimentati, stradelle interne e parcheggi.

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente all'U.T.C. di Canicattì ed ottenuto in data 17/04/2023 – CDU n. 69-2023 (v. all. 14) i terreni oggetto della presente ricadono in gran parte in zona E1 (aree agricole normali) ed in minor parte su viabilità esistente (particelle prospicienti la strada) del Piano Regolatore Generale. Inoltre le particelle 209,210,219, 441 per intero e le particelle 49 e 162 in parte sono sottoposte a vincolo paesaggistico. Nello stesso certificato è inoltre specificata la presenza nella particella 49 e 441 di un corpo di fabbrica non censito in catasto (fabbricato destinato a ripostiglio-magazzino sopra descritto e rappresentato in all. 13); altresì nella particella 210 e 162 insistono opere edilizie per le quali è stato avviato il procedimento di accertamento della regolarità urbanistico-edilizia (il corpo barbecue, la struttura precaria con telo per parcheggio auto ed il canile).

Il terreno rientra, inoltre, tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 N.d.A.) e altre componenti non individuabili in legenda del piano Paesistico d'ambito della Provincia di Agrigento.

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



**3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Il cespite è identificato, oggi, al catasto fabbricati e terreni del Comune di Canicatti:

**A.1)**

- al foglio n. **52 partt. graffate 238 sub 1 e 442 sub 1**, Categoria A/7, classe 2, Consistenza 14 vani, superf. catast. totale **mq. 298,00** Rendita € 1.373,78 piano T-1- Contrada Gulfi snc con dati identificativi derivanti da variazione del 24/11/2005 Pratica n. AG0195215 in atti dal 24/11/2005 Fusione-Ampliamento n. 9001.1/2005 (vedi visura catastale storica in ALL.1).

La particella in questione deriva dalla soppressione delle unità immobiliari censite al foglio n.52 particelle nn. **238 e 442** per variazione del 24/11/2005 Pratica n. AG0195215 IN ATTI DAL 24/11/2005 Fusione-Ampliamento (n. 9001.1/2005). In precedenza la particella **238** è stata originata dal frazionamento delle particelle 162 e 211 per presentazione del Tipo Mappale del 05.09.1990 protocollo n. 222483 in atti dal 11.09.2003 (n.41361.1/1990) mentre la particella 442 è stata originata dal frazionamento della particella 211 per presentazione del Tipo Mappale del 14.11.'005 protocollo n. AG0188967 in atti dal 14.11.2005 (N. 188967.1/2005).

L'immobile, per come oggi censito in catasto, risulta intestato dal 24/11/2005 a [redacted] in proprietà derivante da variazione del 24/11/2005 Pratica n. AG0195215 in atti dal 24/11/2005 Fus-Ampliamento n. 9001.1/2005.

**A.2)**

- al foglio n. **52 part 49**, qualità Semin. Arbor, classe 4 superficie **mq 2.970,00** reddito dominicale € 6,16 e reddito agrario € 1,38 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. E' presente annotazione di immobile: Autotutela ripristino della situazione antecedente la variazione n. 289607 del 7 Novembre 2011. L'immobile dal 24/10/2016 ha subito variazione d'ufficio del 24/10/2016 Pratica n. AG0130817 in atti dal 24/10/2016 annullamento in autotutela prot. n. 53708 del 10/10/2016 (n. 4047.1/2016). In precedenza dal 07/11/2011 al 24/10/2016 l'immobile ha subito variazione d'ufficio del 07/11/2011 Pratica n. AG0289607 con annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu.

n.b. Dalle ricerche effettuate dallo scrivente si evince che l'immobile rilevato d'ufficio a cui si fa riferimento è la tettoia con struttura precaria sottile in ferro e soprastante telo avente funzione di ombreggiamento per parcheggio auto.

L'immobile risulta intestato dal 22/10/1990 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 22/09/1990 Pubblico Ufficiale [redacted] Sede Canicatti Repertorio n. 12742 Sede Canicatti Registrazione n. 2011 registrato in data 12/11/1990 n. 1440.1/1991 in atti dal 01/10/1992. In precedenza, dall'impianto meccanografico, il cespite era intestato a [redacted] (vedi visura catastale storica in ALL.2)

- al foglio n. **52 part 162**, qualità Semin. Arbor, classe 4 superficie **mq 2.892,00** reddito dominicale € 5,97 e reddito agrario € 1,34 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile scaturisce dalla variazione/soppressione delle particelle nn. 211 e 238 del foglio 52 a seguito tipo mappale del 05/09/1990 pratica n.222483 in atti dal 11/09/2003 (n.41361.1/1990). L'immobile risulta intestato dal 03/07/1986 a [redacted] 04/02/1947 in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 03/07/1986 Pubblico Ufficiale [redacted] Sede Canicatti Repertorio n. 12954 Sede Canicatti Registrazione n. 2043 registrato in data 23/07/1986 Voltura n. 470286 in atti dal 02/09/1991. In precedenza, dal 04/03/1982 al 03/07/1986 risultava intestata a [redacted] derivante da Atto del 04/03/1982 Pubblico ufficiale [redacted] sede Canicatti Repertorio n. 12954 UR sede Canicatti Registrazione n. 2043 registrato in data 23/07/1986 – Voltura n. 470286 in atti dal 02/09/1991. Ancora prima, dall'impianto al 04/03/1982 antecedente l'impianto meccanografico era intestato [redacted] in proprietà per ½ ciascuno. (vedi visura catastale storica in ALL.3)



– **al foglio n. 52 part 209**, qualità Seminativo classe 5 superficie **mq 390,00** reddito dominicale € 0,60 e reddito agrario € 0,14 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 03/07/1986 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 03/07/1986 Pubblico Ufficiale [redacted] Sede Canicatti Repertorio n. 12954 Sede Canicatti Registrazione n. 2043 registrato in data 23/07/1986 Voltura n. 470286 in atti dal 02/09/1991. In precedenza, dall'impianto al 03/07/1986 era intestato a [redacted] con diritto da verificare (vedi visura catastale storica in ALL.4)

– **al foglio n. 52 part 210**, qualità Uliveto classe 4 superficie **mq 40,00** reddito dominicale € 0,09 e reddito agrario € 0,07 con dati identificativi dall'impianto meccanografico del 21/07/1984. L'immobile risulta intestato dal 03/07/1986 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 03/07/1986 Pubblico Ufficiale [redacted] Sede Canicatti Repertorio n. 12954 Sede Canicatti Registrazione n. 2043 registrato in data 23/07/1986 Voltura n. 470286 in atti dal 02/09/1991. In precedenza, dall'impianto al 03/07/1986 era intestato a [redacted] proprietà per ½ ciascuno (vedi visura catastale storica in ALL.5).

– **al foglio n. 52 part 219**, qualità Seminativo classe 3 superficie **mq 1.140,00** reddito dominicale € 3,24 e reddito agrario € 1,06 con dati identificativi derivanti da Frazionamento in atti dal 02/09/1991 (n.11679). L'immobile deriva dalla variazione/soppressione della particella 64 del foglio n. 52 a seguito di frazionamento in atti dal 02/09/1991; in precedenza la part. 64 derivava dalla particella 228 a seguito di frazionamento del 03/11/1986 in atti dal 25/11/1999 (n.56.1/1986). L'immobile risulta intestato dal 17/09/1979 a [redacted] proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 17/09/1979 Pubblico Ufficiale [redacted] Sede Canicatti Repertorio n.3278 Sede Canicatti Registrazione n. 3679 registrato in data 26/09/1979 Voltura n. 779879 in atti dal 02/09/1991. Dalle visure catastali storiche si rileva che successivamente risultavano intestatari con diritti da verificare anche i signor [redacted] (vedi visura catastale storica in ALL.6).  
n.b – per il cespite di proprietà di [redacted] vedi in esteso al punto 6. Ricostruzione dei passaggi di proprietà) necessità la voltura catastale previo allineamento precedente degli intestati catastali.

– **al foglio n. 52 part 441**, qualità Seminativo classe 3 superficie **mq 919,00** reddito dominicale € 2,61 e reddito agrario € 0,85 con dati identificativi derivanti da Tipo mappale del 14/11/2005 Pratica n. AG0188967 in atti dal 14/11/2005 (n.188967.1/2005). L'immobile deriva dalla variazione/soppressione delle particelle 211 e 442 del foglio 52. Il predecessore immobile censito alla particella 211 deriva a sua volta dalle particelle 162 e 238 a seguito di tipo mappale del 05/09/1990 pratica n. 222483 in atti dal 11/09/2003 (n. 41361.1/1990). L'immobile risulta intestato dal 03/07/1986 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 derivante dall'atto del 03/07/1986 Pubblico Ufficiale [redacted] Sede Canicatti Repertorio n. 12954 Sede Canicatti Registrazione n. 2043 registrato in data 23/07/1986 Voltura n. 470286 in atti dal 02/09/1991. In precedenza, dall'impianto al 03/07/1986 l'immobile predecessore part. 211 risultava intestata ad [redacted] in proprietà per ½ ciascuno (vedi visura catastale storica in ALL.7).

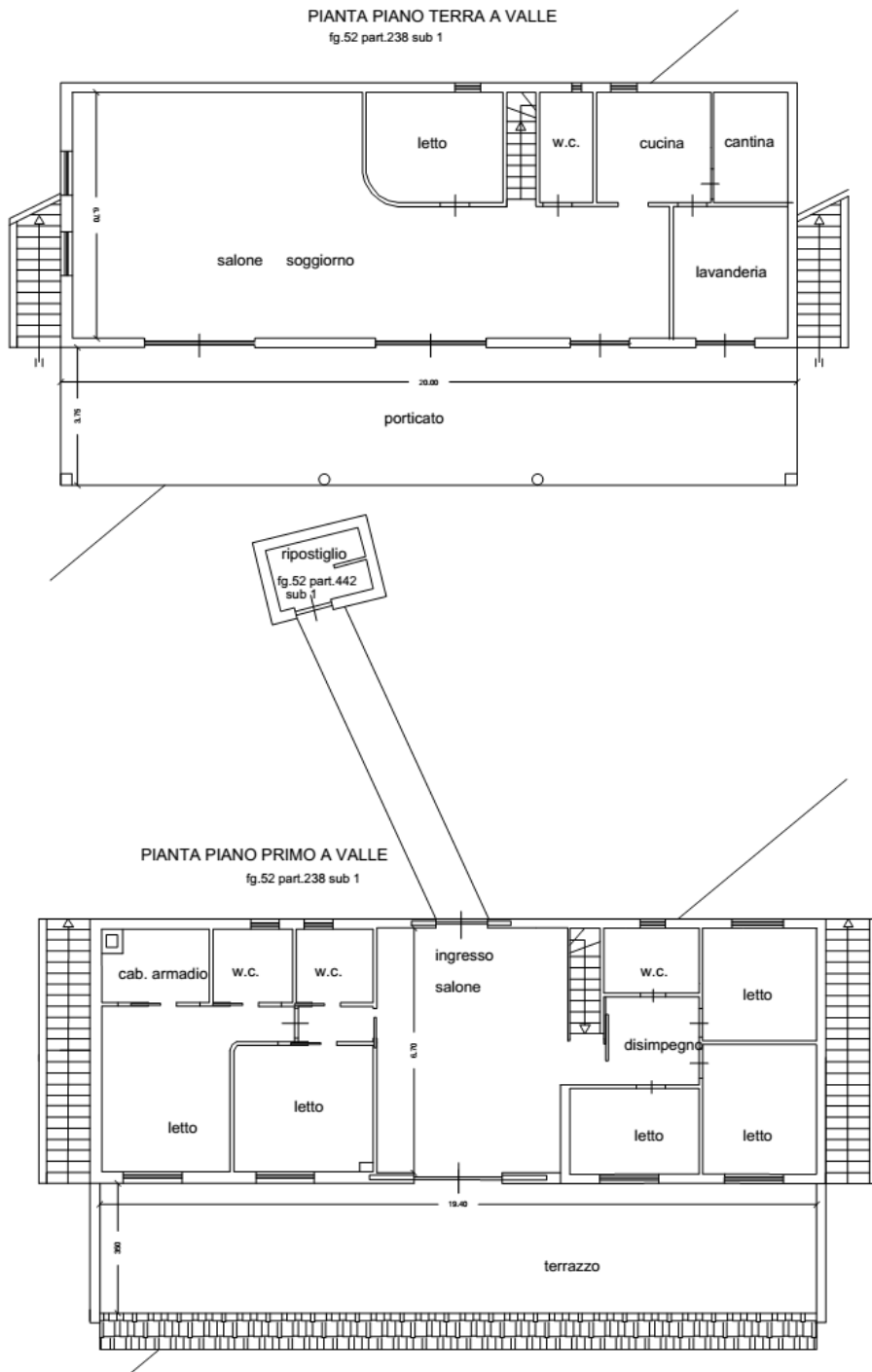
SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

- CHE NON ESISTONO **DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO – FABBRICATO DI CUI ALLA PARTICELLE GRAFFATE 238 SUB 1 E 442 SUB 1, COME E' VISIBILE DALLA PLANIMETRIA IN ALLEGATO 15 E SOTTO RIPORTATA IN FORMATO RIDOTTO.

**SI RILEVA INOLTRE, CHE IL FABBRICATO DESTINATO A DEPOSITO, LIMITROFO AL CAMPO DA TENNIS, LA STRUTTURA MURARIA DESTINATA A CANILE E LA TETTOIA NON RISULTANO CENSITE IN CATASTO.**



A1) FABBRICATO PART. 238 SUB 1 E 442 SUB 1



Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



#### 4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso della [REDACTED] entrambi eseguiti.

#### 5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

##### LOTTO UNICO

Proprietà per la quota di **1000/1000** di una **villa a due elevazioni fuori terra adibita a civile abitazione con giardino pertinenziale e terreno circostante sita in Canicatti nella c/da Gulfi.**

Il cespite oggetto del presente lotto è costituito da una villa a due elevazioni fuori terra munita di ampio giardino ornamentale con diverse aree attrezzate e pavimentate e terreno alberato circostante. sita nella C/da Gulfi, posta nella parte Ovest del centro abitato di Canicatti e da esso distanze circa 3 Km.

Il fabbricato a due elevazioni fuori terra (da valle) ha il piano terra, zona giorno dell'immobile, costituito da un'ampia area living, una camera, cucina con dispensa e servizi mentre il piano primo (piano terra da monte) accessibile da scala interna e da apertura nel vano soggiorno nella parte retrostante il fabbricato, è costituito da un vano salone-soggiorno, cinque camere da letto, bagni e disimpegni

La parte ad Est del fabbricato, a valle dello stesso, è costituita da un giardino su più livelli con vialetti interni, piante ornamentali e caratteristica fontana in pietra. E' presente, inoltre, una tettoia aperta a copertura di un'area adibita a barbecue non censita in catasto, un campo da tennis con spogliatoio nella parte retrostante il fabbricato, un corpo di fabbrica destinato a ripostiglio ed un canile non censiti in catasto.

Il resto del terreno, la cui superficie catastale complessiva è di mq 8.351,00, è in parte incolto ed in parte con alberature da frutto ed olivi.

Il cespite nel suo complesso confina a Nord con terreno di proprietà stessa ditta, a Sud con particelle 50, 120 e 541 di proprietà altra ditta, ad Est con strada vicinale Gulfi e ad Ovest con particelle 50- 120 di proprietà altra ditta e con terreno stessa ditta.

E' censito in catasto del Comune di Canicatti al foglio **n. 52 partt. graffate 238 sub 1 e 442 sub 1**, Categoria A/7, classe 2, Consistenza 14 vani, superf. catast. totale mq. 298,00, **part 49**, qualità Semin. Arbor, classe 4 superficie **mq 2.970,00**, **part 162**, qualità Semin. Arbor, classe 4 superficie mq **2.892,00**, **part 209**, qualità Seminativo classe 5 superficie mq **390,00**, **part 210**, qualità Uliveto classe 4 superficie mq **40,00**, **part 219**, qualità Seminativo classe 3 superficie **mq 1.140,00** e **part 441**, qualità Seminativo classe 3 superficie **mq 919,00**.

La villa non presenta difformità interne rispetto alla planimetria catastale mentre il corpo retrostante adibito a deposito, il canile e la tettoia non risultano censite in catasto.

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. **71/1988** del 25/10/1988, successiva Concessione Edilizia in Sanatoria **n.53/2001** del 28/09/2001 e richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. n. 326/2003 prat. n. **128/2004** (in corso di rilascio).

La superficie vendibile complessiva omogeneizzata del fabbricato (compresa l'area di mq 4.000,00 circa -area attrezzata a giardino con alberature ornamentali, spazi pavimentati, stradelle interne e parcheggi) è pari a **mq. 551,05**, mentre quella dell'intero lotto **è di mq 8.351** di cui mq.4.000,00 circa di stretta pertinenza del fabbricato, mq 2.350,00 di terreno incolto e mq 2.000,00 circa con alberature di vario genere.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO € 539.471,58**



## 6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED] Agrigento depositato dal creditore precedente si evince:

- L'immobile oggetto di pignoramento, si appartiene a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 per averla ricevuta in forza dei seguenti titoli:

- Fabbricato al foglio **n. 52 partt. graffate 238 sub 1 e 442 sub 1** si appartiene a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 per averla costruita su un appezzamento di terreno censito in catasto al foglio 52 particelle 238 (ex 211) e 442 (ex 211 e 162). Le predette particelle 162 e 211 sono entrate nel patrimonio di [REDACTED] per averle acquistate, in regime di separazione dei beni, mediante l'atto di compravendita del 03.07.1986 ai rogiti del Notaio [REDACTED] da Canicatti, repertorio n. 12954, atto che risulta trascritto il 19.07.1986 ai nn. 10755/9250, la particella 211 da potere dei signori [REDACTED] la particella 162 da potere dei [REDACTED]

- Terreno al foglio **n. 52 part 49** si appartiene a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000, per averla acquistata, in regime di separazione di beni, mediante l'atto di compravendita del 22.10.1990 ai rogiti del Notaio [REDACTED] da Canicatti Repertorio n. 12742, atto che risulta trascritto il 14.11.1990 ai nn. 19451/17467 da potere della [REDACTED]

- Terreno al foglio **n. 52 part 162, 441, 209 e 210** si appartengono a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000, per avere acquistato, in regime di separazione di beni, le particelle 162,209,210 e 211 (oggi 441) mediante l'atto di compravendita del 03.07.1986 ai rogiti del Notaio [REDACTED] da Canicatti repertorio n. 12954, atto che risulta trascritto il 09.07.1986 ai nn. 10755/9250, le particelle 209,210,e 211 da potere dei signori [REDACTED] e la particella 162 da potere dei signori [REDACTED]

- Terreno al foglio **n. 52 part 219**, pur essendo catastalmente intestata al [REDACTED] si appartiene a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000, per averla acquistata, in regime di separazione di beni, mediante l'atto di compravendita del 07.11.1986 ai rogiti del Notaio [REDACTED] da Canicatti repertorio n. 13541, atto che risulta trascritto il 05.12.1986 ai nn. 18333/15941, da potere dei signori [REDACTED]



**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: Nessuno*

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

Dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in Agrigento depositato dal creditore precedente si evince:

**1) Iscrizioni ipotecarie:**

**Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13.02.2020 Tribunale di Agrigento** repertorio n. 110/2020 iscritta il 08.03.2021 ai nn. 4624/267 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 620.000,00 ed un capitale di € 613.650, 67 che grava sull'immobile oggetto del presente lotto e su altri.

**2) Trascrizioni:**

- **Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 22.05.2021 Tribunale di Agrigento**, repertorio n. 1045/2021, trascritto il 09.06.2021 ai nn. 9837/8540 a favore della [REDACTED]

contro i signori [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] che grava sull'immobile oggetto del presente lotto e su altri.

**3) Difformità urbanistico edilizie:**

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

Costi presunti previsti per regolarizzazione € **5.000,00**

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

**4) Difformità catastali:**

Per accatastamento corpo tettoia /barbecue

Costi previsti per regolarizzazione € **1500,00**

**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 del cespite in questione lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti inoltrando richiesta all'U.T.C. (in all. 16) che rispondeva in data 27 Aprile 2023 con prot. n° 16587(all.17)

Sulla scorta degli accertamenti effettuati dallo scrivente si è riscontrato che:

1) Il fabbricato, è stato realizzato giusto rilascio di Concessione Edilizia n. **71/1988** del 25/10/1988 a nome di [REDACTED] (v. all. 18) e relativa alla costruzione di un fabbricato a piano terra destinato ad uso agricolo ed al piano primo destinato a civile abitazione.

2) Successivamente è stata presentata al Comune di Canicatti richiesta di condono edilizio pratica n. 797/95 consistente nella variazione di destinazione d'uso del piano terra (seminterrato da monte) già destinato a locale deposito in residenziale e per essa veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria **n.53/2001** del 28/09/2001 (v. all.19).

3) In data 27/07/2004 [REDACTED] presentava richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. n. 326/2003 prat. **n. 128/2004** (v. all. 20) relativa alla realizzazione di un ampliamento a piano primo (piano terra da monte) del fabbricato esistente e di un locale accessorio adibito a spogliatoi con doccia. Tale pratica risulta ancora in corso di definizione in quanto non è stata rilasciata, ancora la relativa C.E. in sanatoria, così come attestato nella nota dell'UTC di cui all'allegato 17.

**Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati tecnici ed amministrativi visionati ed in particolare degli elaborati grafici allegati alla richiesta di C.E. in sanatoria pratica n. 128/2004 (in all 21) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:**

**- Non risulta difformità tra lo stato di fatto e quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla richiesta di C.E. in sanatoria in oggetto. come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 22 sotto riportata in formato ridotto.**

Tenuto conto delle oblazioni e degli oneri concessori versati, degli oneri amministrativi e delle spese tecniche per la redazione della documentazione relativa al completamento ed ultimazione della pratica edilizia fino al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e per la regolarizzazione della tettoia aperta a copertura dell'area adibita a barbecue si stima un importo complessivo pari ad **€ 5.000,00**.

In relazione al corpo retrostante adibito a magazzino di cui alla planimetria in all. 13 ed al canile realizzati in assenza di permessi edilizi, il sottoscritto ha verificato :

- 1)l'impossibilità di sanatoria cosiddetta ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 280/2001;
- 2)che non è stata presentata istanza di condono da parte dei proprietari di sanatoria cosiddetta speciale;
- 3) l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n° 47/85 o dell'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001 (già art. 17 comma 5 legge 47/85).

In considerazione di ciò tali corpi non autorizzati non potranno essere regolarizzati.

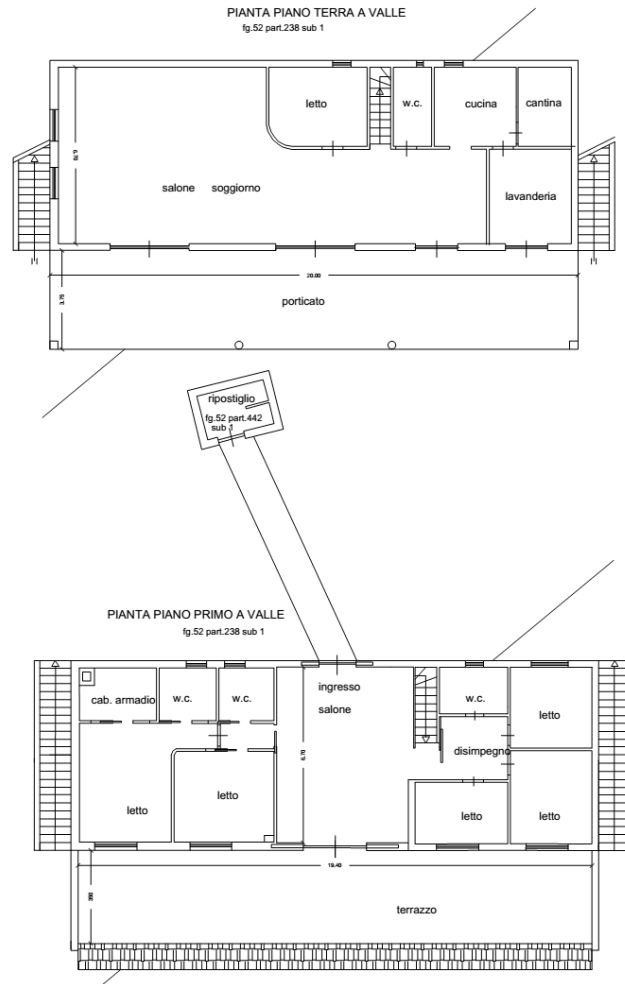
Si fa presente inoltre che per tali corpi non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

Il costo complessivo presunto per la demolizione degli stessi compreso di oneri amministrativi e spese tecniche può essere computato in **€ 10,000,00**.





**A-1) APPARTAMENTO P. TERRA E 1° PER CIVILE ABITAZIONE PART.238 SUB 1**  
**PLANIMETRIA STATO DI FATTO CONFORME RISPETTO ALLA RICHIESTA C.E. Pratica**  
**N. 128-2004**



**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: € **10.000,00**
- 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: -----

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



**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) 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'Agazia del Territorio

**Villa con giardino ornamentale pertinenziale in Canicattì c/da Gulfi F. 52 partt. graffate 238 e 442 pertinenza**

| Destinazione                    | Parametro | Superf. Lorda reale | Coefficiente | Superf. commerciale |
|---------------------------------|-----------|---------------------|--------------|---------------------|
| Piano terra e 1°                | mq        | 146,00+146,00       | 1            | 292,00              |
| Porticato Piano terra           | mq        | 75,00               | 0,50         | 37,50               |
| Terrazzo piano 1°               | mq        | 67,90               | 0,30         | 20,37               |
| Corpo spogliatoio               | mq        | 7,30                | 0,60         | <u>4,38</u>         |
| Superficie complessiva immobile |           |                     |              | 354,25              |

Superficie giardino 10% fino a 5 volte la superficie dell'immobile

Superficie giardino 2% per la restante parte

Superficie giardino  $10\% \cdot (292,00 \cdot 5) + 2\% \cdot [4000,00 - (292,00 \cdot 5)] = 146,00 + 50,80 =$  196,80

**Superficie vendibile complessiva omogeneizzata** **551,05**

**Terreno circostante**

**Terreno con alberature mq. 2000,00**

**Terreno incolto mq. 2350,00**



## 12.4 Valutazione immobile A Lotto N°3

*Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)*  
**A-1) e A-2)**

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 particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall' Agenzia delle Entrate**, (Anno 2022 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n. 23). Lo stesso propone per la zona indicata con codice E2 con tipologia edilizia prevalente “ville e villini” a destinazione residenziale:

- per tipologie edilizie “ville e villini” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 600,00 e 870,00. Tenuto conto delle ottime rifiniture, dello stato conservativo e manutentivo buono, del pregio dell'intero complesso fabbricato-giardino attrezzato si ritiene congruo attribuire allo stesso il valore parametrico massimo tra quelli indicati aumentato del 20% e cioè pari ad **€/mq 1044,00**.

- In relazione ai terreni si ritiene congruo applicare il valore parametrico pari a €/mq. 13,00 per quello con alberature ed €/mq.7,00 per quello incolto.

| Destinazione  | Superficie Vendibile | Valore unitario | Valore Complessivo  |
|---|----------------------|-----------------|---------------------|
| Villa con giardino  | mq. 551,05           | €/mq 1044,00    | € 575.296,20        |
| Terreno circostante alberato  | mq. 2.000,00         | €/mq. 13,00     | € 26.000,00         |
| Terreno circostante incolto   | mq 2.350,00          | €/mq. 7,00      | € 16.450,00         |
| Valore complessivo LOTTO:   |                      |                 | <b>€ 617.746,20</b> |
| - 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                          |                      |                 | € 61.774,62         |
| - Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica        |                      |                 | € 5.000,00          |
| - Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale           |                      |                 | € 1.500,00          |
| - Spese per demolizione corpi non regolarizzabili                                   |                      |                 | € 10.000,00         |
| - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: |                      |                 | -----               |
| <b>TOTALE RIDUZIONI</b>   |                      |                 | <b>€ 78.274,62</b>  |
| Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni                   |                      |                 |                     |
| Nello stato di fatto in cui si trova  |                      |                 | <b>€ 539.471,58</b> |



## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di piena proprietà al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 539.471,58**

L'esperto estimatore  
Ing. Saverio Moncado

Si Allega:

- 1) visura catastale storica fg 52 part. 238 sub 1;
- 2) visura catastale storica fg 52 part. 49;
- 3) visura catastale storica fg 52 part. 162;
- 4) visura catastale storica fg 52 part.209;
- 5) visura catastale storica fg 52 part. 210;
- 6) visura catastale storica fg 52 part. 219;
- 7) visura catastale storica fg 52 part. 441;
- 8) planimetria catastale fg.52 part. 238 sub 1-part.442 sub 1;
- 9) ortofoto satellitare;
- 10) stralcio mappa catastale ;
- 11) planimetria stato di fatto redatta dal sottoscritto;
- 12) Attestato di prestazione energetica sub 1;
- 13) planimetria corpo non autorizzato;
- 14) Certificato di destinazione urbanistica;
- 15) planimetria di raffronto con catastale;
- 16) richiesta atti all' UTC;
- 17) Nota UTC del 27-04-2023;
- 18) C. E. n°71-78;
- 19) C.E.in sanatoria n.53-2001;
- 20) richiesta di sanatoria pratica 128-2004;
- 21) grafici allegati alla richiesta sanatoria edilizia pratica n.128-2004;
- 22) planimetria di raffronto con quanto autorizzato
- 23) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 24) Documentazione fotografica.

