



Firmato digitalmente da:

Caraccioli Anna Laura

Firmato il 10/12/2025 17:12

Seriale Certificato: 2884858

Valido dal 30/10/2023 al 30/10/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Corso Vittorio Emanuele n.10, Licata (AG)

N. Gen. Rep. **000125/24**

Giudice Dr. Domenica Spanò
Custode Giudiziario Domenica Zagri

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CRCNLR72H64A089M

con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7
telefono: 092223829
cellulare: 3492179119
fax: 092223829
email: laura.caraccioli@libero.it

**Beni in Canicatti' (Agrigento) via Malta n.21
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) via Malta n.21.
Composto da un appartamento facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito a Canicatti nella via Malta n. 21

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale di forma planimetrica rettangolare, detto fabbricato è stato realizzato negli anni 2000 con struttura verticale in cemento armato, solai in cemento e laterizio, murature perimetrali in laterizio finito ad intonaco civile. L'androne di ingresso si affaccia sulla via Malta, si presenta rifinito con scala interna in marmo e corrimano in ferro, il fabbricato nella sua interezza si trova con rivestimenti esterni di recente fattura.

L'APPARTAMENTO

L'appartamento posto al secondo piano, nella parte estremante ad Est dell'edificio, a sinistra salendo ha una forma planimetrica quadrangolare si compone:

- di ingresso con disimpegno comunicante direttamente con l'ampio soggiorno-cucina sito a Nord completamente arredato munito di balconata prospiciente la via Luigi Russo che fa angolo con la via Malta;
- di una camera da letto posta sul lato sinistro l'ingresso;
- di un bagno di forma trapezoidale posto frontalmente il vano d'ingresso;
- di un Wc e di un ripostiglio che si trovano attraversando il soggiorno-cucina sul lato Ovest dell'appartamento.

Tutti gli ambienti ricevono aria e luce direttamente dall'esterno tramite le aperture poste sui lati Est e Ovest.

Nell'area di ingresso è presente una scala interna rivestita in legno e corrimano in ferro battuto che porta al locale sottotetto non abitabile.

L'appartamento possiede le seguenti caratteristiche:

- pavimento costituito da un unico tappeto in monocottura;
- Bagno accessoriato con quattro sanitari e rivestito con piastrelle di ceramica e decoro;
- un Wc piastrellato con due sanitari;
- porta d'ingresso in legno massello;
- porte interne in legno noce;
- infissi esterni in alluminio con taglio termico e vetro camera muniti di serrande avvolgibili ;
- Una scala interna che porta al sottotetto non abitabile rivestita in legno con corrimano in ferro battuto.
- Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia e citofonico.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **113**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 56 mappale 2300 subalterno 13, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 113 mq, composto da vani 5,0 vani, posto al piano 2, - rendita: € 374,43, - registrata all'UTE con la scheda Zona censuaria 1

Coerenze: A Nord con partic. 1112, a Sud con via Malta, ad Est con sub 1 e a Ovest con partic. 1927

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Rinallo Lorenzo e Sammartino Lucia in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Notaio Paolo Trento ca Campobello di Licata in data 06/05/2005 ai nn. 1031/2494 registrato a Repertorio in data 06/10/2024 ai nn. 13874/2621 in data 06/05/2005 ai nn. 10314/2494
importo ipoteca: 134.000,00
importo capitale: 67.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] nata a Canicattì il 09/11/1977 a firma di Tribunale di Agrigento in data 28/05/2013 ai nn. 138/13 in data 27/06/2013 ai nn. 12027/9919
Riferito limitatamente a: per la quota di 1/2 sugli immobili foglio 56 partic. 2300 sub 13, sub 4, sub 15 in regime di separazione dei beni
Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede a Biella contro [REDACTED] nata a Canicattì il 09/11/1977 a firma di Tribunale di Agrigento in data 30/05/2014 ai nn. 1671 in data 18/07/2014 ai nn. 12287/9619
Riferito limitatamente a: per la quota di 1/2 sugli immobili foglio 56 partic. 2300 sub 13, sub 4, sub 15 in regime di separazione dei beni
Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Licata contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 18/07/2016 ai nn. 13570/11579
Pignoramento derivante da Debito di € 30.684,34 oltre IVA e CPA a favore di [REDACTED] con sede in Licata contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 28/05/2024 ai nn. 1482/2024 in data 11/06/2024 ai nn. 11377/9912

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante CILA in Sanatoria
presentazione pratica Cila in Sanatoria: € 1.000,00
Diritti di segreteria: € 100,00
Spese tecniche: € 1.500,00
Oneri totali: € 2.600,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Apertura del solaio per scala interna per accedere al piano terzo regolarizzabili mediante SCIA in Sanatoria

Presentazione pratica Scia in sanatoria: € 600,00

Spese tecniche: € 1.500,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Oneri totali: € 2.200,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è presente la planimetria aggiornata regolarizzabili mediante Presentazione pratica Docfa

Presentazione pratica Docfa: € 70,00

Spese tecniche: € 500,00

Oneri totali: € 570,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ nato a Canicattì il 01/01/1975 per 1/2

██████████ nata a canicattì il 09/11/1977 per 1/2 proprietario dal 04/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Trento di Campobello di Licata in data 04/05/2005 ai nn. 13873/2620 in data 06/05/2005 ai nn. 10313/7009

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ nato a Canicattì il 24/01/1961

██████████ (Svizzera) il 07/01/1968

proprietario dal 23/01/2004 al 04/05/2005 Detto immobile è pervenuto al Sig. ██████████ per averle costruite su un appezzamento di terreno di are 4,40 censito al catasto con il foglio 22 part. 2300 ex 1161, terreno acquistato in forza dell'atto di compravendita del 23.01.2004 da potere di ██████████ nato a Butera il 26/08/1943 e ██████████ nata a Canicattì il 06.05.1945

██████████ nato a Butera il 26/08/1943

██████████ nata a Canicattì il 06/05/1945proprietario da data antecedente il ventennio al 04/05/2005

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia n.13 del 2003 per lavori di esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra , 1° piano e copertura a falde inclinate intestata a ██████████ nato a Butera il 26/08/1943. Concessione Edilizia presentata in data 06/04/1991- n. prot. 54 rilasciata in data 21/02/2003 l'igibilità è stata rilasciata in data 05/06/2006

P.E. n. Concessione Edilizia in variante n.102 del 2003 per lavori di esecuzione dei lavori in variante alla CE. 13/03 consistente in realizzazione di un piano cantinato, di un 2° piano più sottotetto in Canicattì Via Malta intestata a ██████████ nato a Butera il 26/08/1943. Concessione Edilizia presentata in data 31/10/2003 rilasciata in data 01/11/2003- n. prot. 1460

P.E. n. Concessione Edilizia n.45 del 2005 per lavori di variante alla CE. 13/03 e CE. 102/03 consistente in modifiche distributive interne e di prospetto intestata a ██████████ ██████████ Concessione Edilizia presentata in data 27/05/2005 rilasciata in data 19/06/2005

P.E. n. Certificato di Agibilità/Abitabilità N° 05/06 intestata a ██████████ presentata in data 29/07/2005- n. prot. 23029 l'igibilità è stata rilasciata in data 21/02/2006

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatt' (Agrigento) via Malta n.21.

Composto da un appartamento facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito a Canicatt' nella via Malta n. 21

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale di forma planimetrica rettangolare, detto fabbricato è stato realizzato negli anni 2000 con struttura verticale in cemento armato, solai in cemento e laterizio, murature perimetrali in laterizio finito ad intonaco civile. L'androne di ingresso si affaccia sulla via Malta, si presenta rifinito con scala interna in marmo e corrimano in ferro, il fabbricato nella sua interezza si trova con rivestimenti esterni di recente fattura.

L'APPARTAMENTO

L'appartamento posto al secondo piano, nella parte estremante ad Est dell'edificio, a sinistra salendo ha una forma planimetrica quadrangolare si compone:

- di ingresso con disimpegno comunicante direttamente con l'ampio soggiorno-cucina sito a Nord completamente arredato munito di balconata prospiciente la via Luigi Russo che fa angolo con la via Malta;
- di una camera da letto posta sul lato sinistro l'ingresso;
- di un bagno di forma trapezoidale posto frontalmente il vano d'ingresso;
- di un Wc e di un ripostiglio che si trovano attraversando il soggiorno-cucina sul lato Ovest dell'appartamento.

Tutti gli ambienti ricevono aria e luce direttamente dall'esterno tramite le aperture poste sui lati Est e Ovest.

Nell'area di ingresso è presente una scala interna rivestita in legno e corrimano in ferro battuto che porta al locale sottotetto non abitabile.

L'appartamento possiede le seguenti caratteristiche:

- pavimento costituito da un unico tappeto in monocottura;
- Bagno accessoriato con quattro sanitari e rivestito con piastrelle di ceramica e decoro;
- un Wc piastrellato con due sanitari;
- porta d'ingresso in legno massello;
- porte interne in legno noce;
- infissi esterni in alluminio con taglio termico e vetro camera muniti di serrande avvolgibili;
- Una scala interna che porta al sottotetto non abitabile rivestita in legno con corrimano in ferro battuto.
- Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia e citofonico.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **113**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 56 mappale 2300 subalterno 13, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 113 mq, composto da vani 5,0 vani, posto al piano 2, - rendita: € 374,43, - registrata all'UTE con la scheda Zona censuaria 1

Coerenze: A Nord con partic. 1112, a Sud con via Malta, ad Est con sub 1 e a Ovest con partic. 1927

L'edificio è stato costruito nel 2003, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di interno, ha un'altezza interna di circa ml 2,80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del 16 Febbraio 2008 e n. 13 del 18 Marzo 2008 Efficacia ex art. 19 l.r. 71/1978 l'immobile è identificato nella zona B/3- Area urbana da completare

Norme tecniche ed indici: Dens. Fondiaria mc/mq 4;

Volumetria max 1760 mc;

Altezza massima edifici nei lotti superiori a 200 mq 10,40 ml

DATI PROGETTO:

Volumetria complessiva raggiunta mc 1759,77;

Piani fuori terra P.T.- 1° P- 2° P-Copertura a falde-

H massima raggiunta 10,50 mt

Superficie asservita a parcheggio mq 176,84

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	113,00	1,00	113,00
	Sup. reale lorda	113,00		113,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: cotto, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: € 850,00/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 113 mq , si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = \text{€ } 850,00/\text{mq} \times 113 \text{ mq} = \text{€ } 96.050,00$$

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Giudice Dr. Domenica Spanò
Curatore/Custode: Domenica Zagari
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	113,00	€ 850,00	€ 96.050,00
- Valore corpo:			€ 96.050,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 96.050,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 96.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	113	€ 96.050,00	€ 96.050,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 14.407,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.370,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 81.642,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 76.272,50

**Beni in Canicatti' (Agrigento) via Malta n.21
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale-Garage sito in Canicatti' (Agrigento) via Malta n.21.

Composto da un locale-garage facente parte di un fabbricato per civile abitazione composto da:

- un piano cantinato, suddiviso da quattro garage con annessa aria di accesso a rampa dalla via Malta, il tutto destinato a parcheggio vincolato della superficie utile complessiva di mq 149,48 e da una cantina della superficie utile di mq. 7,05 ;

- Da un primo e scondo piano suddivisi rispettivamente da due appartamenti per piano destinati a civile abitazione;

- da una copertura a falde inclinate suddivisa in due locali (sottotetto no abitabile).

Il locale-garage oggetto di causa, si trova sul lato destro entrando dalla rampa che permette l'accesso dalla via Malta, ha una forma irregolare e sviluppa una superficie complessiva di circa mq 34 con un'altezza interna di ml 2,40.

Al centro del magazzino è presente una pompa idraulica che ha lo scopo di aspirare l'acqua piovana nei periodi invernali. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **34**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 56 mappale 2300 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 34 mq, posto al piano T, - rendita: € 156,28, - registrata all'UTE con la scheda Zona censuaria 1
Coerenze: A Nord con partic. 1112, a Sud con sub 3 e sub 1, ad Est con sub 1 e a Ovest con sub 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] **CON SEDE IN LICATA, contro** [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Paolo Trento ca Campobello di
Licata in data 06/05/2005 ai nn. 1031/2494 registrato a Repertorio in data
06/10/2024 ai nn. 13874/2621 in data 06/05/2005 ai nn. 10314/2494
importo ipoteca: 134.000,00
importo capitale: 67.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede Biella contro [REDACTED] nata a Canicattì il 09/11/1977 a firma di Tribunale di Agrigento in data 28/05/2013 ai nn. 138/13 in data 27/06/2013 ai nn. 12027/9919

Riferito limitatamente a: per la quota di 1/2 sugli immobili foglio 56 partic. 2300 sub 13, sub 4, sub 15 in regime di separazione dei beni

Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede a Biella contro [REDACTED] nata a Canicattì il 09/11/1977 a firma di Tribunale di Agrigento in data 30/05/2014 ai nn. 1671 in data 18/07/2014 ai nn. 12287/9619

Riferito limitatamente a: per la quota di 1/2 sugli immobili foglio 56 partic. 2300 sub 13, sub 4, sub 15 in regime di separazione dei beni

Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Licata contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 18/07/2016 ai nn. 13570/11579

Pignoramento derivante da Debito di € 30.684,34 oltre IVA e CPA a favore di [REDACTED] con sede in Licata contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 28/05/2024 ai nn. 1482/2024 in data 11/06/2024 ai nn. 11377/9912

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] nato a Canicattì il 01/01/1975 per 1/2

[REDACTED] nata a canicattì il 09/11/1977 per 1/2 proprietario dal 04/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Trento di Campobello di Licata in data 04/05/2005 ai nn. 13873/2620 in data 06/05/2005 ai nn. 10313/7009

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato a Canicattì il 24/01/1961

[REDACTED] (Svizzera) il 07/01/1968

proprietario dal 23/01/2004 al 04/05/2005 Detto immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] per averle costruite su un appezzamento di terreno di are 4,40 censito al catasto con il foglio 22 part. 2300 ex 1161, terreno acquistato in forza dell'atto di compravendita del 23.01.2004 da potere di [REDACTED] nato a Butera il 26/08/1943 e [REDACTED] nata a Canicattì il 06.05.1945

[REDACTED] nato a Butera il 26/08/1943

[REDACTED] nata a Canicattì il 06/05/1945 proprietario da data antecedente il ventennio al 04/05/2005

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia n.13 del 2003 per lavori di esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, 1° piano e copertura a falde inclinate intestata a [REDACTED] nato a Butera il 26/08/1943. Concessione Edilizia presentata in data 06/04/1991- n. prot. 54 rilasciata in data 21/02/2003 l'igibilità è stata rilasciata in data 05/06/2006

P.E. n. Concessione Edilizia in variante n.102 del 2003 per lavori di esecuzione dei lavori in variante alla CE. 13/03 consistente in realizzazione di un piano cantinato, di un 2° piano più sottotetto in Canicattì Via Malta intestata a [REDACTED] nato a Butera il 26/08/1943.

Concessione Edilizia presentata in data 31/10/2003 rilasciata in data 01/11/2003- n. prot. 1460

P.E. n. Concessione Edilizia n.45 del 2005 per lavori di variante alla CE. 13/03 e CE. 102/03 consistente in modifiche distributive interne e di prospetto intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 27/05/2005 rilasciata in data 19/06/2005

P.E. n. Certificato di Agibilità/Abitabilità N° 05/06 intestata a [REDACTED] presentata in data 29/07/2005- n. prot. 23029 l'agibilità è stata rilasciata in data 21/02/2006

Descrizione **Locale-Garage** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale-Garage sito in Canicattì (Agrigento) via Malta n.21.

Composto da un locale-garage facente parte di un fabbricato per civile abitazione composto da:

- un piano cantinato, suddiviso da quattro garage con annessa aria di accesso a rampa dalla via Malta, il tutto destinato a parcheggio vincolato della superficie utile complessiva di mq 149,48 e da una cantina della superficie utile di mq. 7,05 ;

- Da un primo e scondo piano suddivisi rispettivamente da due appartamenti per piano destinati a civile abitazione;

- da una copertura a falde inclinate suddivisa in due locali (sottotetto no abitabile).

Il locale-garage oggetto di causa, si trova sul lato destro entrando dalla rampa che permette l'accesso dalla via Malta, ha una forma irregolare e sviluppa una superficie complessiva di circa mq 34 con un'altezza interna di ml 2,40.

Al centro del magazzino è presente una pompa idraulica che ha lo scopo di aspirare l'acqua piovana nei periodi invernali. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 34

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 56 mappale 2300 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 34 mq, posto al piano T, - rendita: € 156,28, - registrata all'UTE con la scheda Zona censuaria 1

Coerenze: A Nord con partic. 1112, a Sud con sub 3 e sub 1, ad Est con sub 1 e a Ovest con sub 5

L'edificio è stato costruito nel 2003, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di interno, ha un'altezza interna di circa ml 2,40.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del 16 Febbraio 2008 e n. 13 del 18 Marzo 2008 Efficacia ex art. 19 l.r. 71/1978 l'immobile è identificato nella zona B/3- Area urbana da completare

Norme tecniche ed indici: Dens. Fondiaria mc/mq 4;

Volumetria max 1760 mc;

Altezza massima edifici nei lotti superiori a 200 mq 10,40 ml

DATI PROGETTO:

Volumetria complessiva raggiunta mc 1759,77;

Piani fuori terra P.T.- 1° P- 2° P-Copertura a falde-

H massima raggiunta 10,50 mt

Superficie asservita a parcheggio mq 176,84

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	34,00	1,00	34,00

Giudice Dr. Domenica Spanò
Curatore/Custode: Domenica Zagari
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Sup. reale lorda	34,00	34,00
-------------------------	--------------	--------------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: buone.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: Euro 450,00 €/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 34 mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^\circ \times S = 450,00 \text{ €/mq} \times 34 \text{ mq} = \text{euro } 15.300,00$$

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Comune di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie, OMI- Agenzia delle entrate- Quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazione corpi**B. Locale-Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	34,00	€ 450,00	€ 15.300,00
- Valore corpo:			€ 15.300,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 15.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 15.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	locale-garage	34	€ 15.300,00	€ 15.300,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.295,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Giudice Dr. Domenica Spanò
Curatore/Custode: Domenica Zagri
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 13.005,00

Relazione lotto 002 creata in data 03.12.2025
Codice documento: E002-24-000125-002

**Beni in Canicatti' (Agrigento) via Malta n.21
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sottotetto non abitabile sito in Canicatti' (Agrigento) via Malta n.21.

Composto da un sottotetto non abitabile, posto al terzo piano facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito a Canicatti nella via Malta n. 21, composto da:

- un piano cantinato, suddiviso da quattro garage con annessa aria di accesso a rampa dalla via Malta, il tutto destinato a parcheggio vincolato della superficie utile complessiva di mq 149,48 e da una cantina della superficie utile di mq. 7,05 ;

- Da un primo e secondo piano suddivisi rispettivamente da due appartamenti per piano destinati a civile abitazione;

- da una copertura a falde inclinate suddivisa in due locali (sottotetto non abitabile).

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale di forma planimetrica rettangolare, detto fabbricato è stato realizzato negli anni 2000 con struttura verticale in cemento armato, solai in cemento e laterizio, murature perimetrali in laterizio finito ad intonaco civile. L'androne di ingresso si affaccia sulla via Malta , si presenta rifinito con l'interno rivestito in solette di marmo e corrimano in ferro, il fabbricato nella sua interezza si trova con rivestimenti esterni di recente fattura.

Sottotetto non abitabile

Il locale si presenta ammattonato con piastrelle in gres , le pareti con intonaco di tipo civile, è posto al terzo piano nel sottotetto del fabbricato, nella parte estremante ad Est dell'edificio.

L'ingresso è consentito sia dal vano scala che dall'interno attraverso una scala comunicante con il piano secondo .

Ha una forma planimerica a L ,sviluppa una superficie commerciale di mq 68,00 ed una altezza che varia da 0,20 ml a 2,40 ml nella parte centrale.

Si compone di tre vani da dove rivevono aria e luce direttamente dall'esterno per la presenza di finestre poste sia dal lato Est che dal lato Ovest del fabbricato.

Il locale possiede le seguenti caratteristiche:

- pavimento costituito da un unico tappeto in gres;
- porta d'ingresso in legno massello;
- infissi esterni in alluminio e vetro con taglio termico;

Il locale è fornito di impianto elettrico sottotraccia.

Il fabbricato è privo di ascensore.

posto al piano Terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **68**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 56 mappale 2300 subalterno 15, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 63 mq, posto al piano 3, - rendita: € 214,74, - registrata all'UTE con la scheda Zona censuaria 1
Coerenze: A Nord con partic. 1112, a Sud con sub 14 e sub 1, ad Est con sub 1 e a Ovest con partic. 1927

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] **CON SEDE IN LICATA, contro** [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Notaio Paolo Trento ca Campobello di Licata in data 06/05/2005 ai nn. 1031/2494 registrato a Repertorio in data 06/10/2024 ai nn. 13874/2621 in data 06/05/2005 ai nn. 10314/2494
importo ipoteca: 134.000,00
importo capitale: 67.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede Biella contro [REDACTED]
nata a Canicattì il 09/11/1977 a firma di Tribunale di Agrigento in data 28/05/2013 ai nn. 138/13 in data 27/06/2013 ai nn. 12027/9919

Riferito limitatamente a: per la quota di 1/2 sugli immobili foglio 56 partic. 2300 sub 13, sub 4, sub 15 in regime di separazione dei beni

Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede a Biella contro [REDACTED]
nata a Canicattì il 09/11/1977 a firma di Tribunale di Agrigento in data 30/05/2014 ai nn. 1671 in data 18/07/2014 ai nn. 12287/9619

Riferito limitatamente a: per la quota di 1/2 sugli immobili foglio 56 partic. 2300 sub 13, sub 4, sub 15 in regime di separazione dei beni

Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Licata contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 18/07/2016 ai nn. 13570/11579

Pignoramento derivante da Debito di € 30.684,34 oltre IVA e CPA a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Licata contro [REDACTED]
[REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 28/05/2024 ai nn. 1482/2024 in data 11/06/2024 ai nn. 11377/9912

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Apertura del pavimento per scala interna con il piano secondo regolarizzabili mediante SCIA in Sanatoria

Presentazione pratica Scia in sanatoria: € 600,00

Spese tecniche: € 1.500,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Oneri totali: € 2.200,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante CILA in Sanatoria

presentazione pratica Cila in Sanatoria: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Spese tecniche: € 1.500,00

Oneri totali: € 2.600,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è presente la planimetria aggiornata regolarizzabili mediante Presentazione pratica Docfa

Presentazione pratica Docfa: € 70,00

Spese tecniche: € 500,00

Oneri totali: € 570,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ nato a Canicattì il 01/01/1975 per 1/2

██████████ nata a canicattì il 09/11/1977 per 1/2 proprietario dal 04/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Trento di Campobello di Licata in data 04/05/2005 ai nn. 13873/2620 in data 06/05/2005 ai nn. 10313/7009

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ o nato a Canicattì il 24/01/1961

██████████ (Svizzera) il 07/01/1968

proprietario dal 23/01/2004 al 04/05/2005 Detto immobile è pervenuto al Sig. ██████████ per averle costruite su un appezzamento di terreno di are 4,40 censito al catasto con il foglio 22 part. 2300 ex 1161, terreno acquistato in forza dell'atto di compravendita del 23.01.2004 da potere di ██████████ nato a Butera il 26/08/1943 e ██████████ nata a Canicattì il 06.05.1945

██████████ nato a Butera il 26/08/1943

██████████ nata a Canicattì il 06/05/1945proprietario da data antecedente il ventennio al 04/05/2005

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia n.13 del 2003 per lavori di esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra , 1° piano e copertura a falde inclinate intestata a ██████████ nato a Butera il 26/08/1943. Concessione Edilizia presentata in data 06/04/1991- n. prot. 54 rilasciata in data 21/02/2003 l'igibilità è stata rilasciata in data 05/06/2006

P.E. n. Concessione Edilizia in variante n.102 del 2003 per lavori di esecuzione dei lavori in variante alla CE. 13/03 consistente in realizzazione di un piano cantinato, di un 2° piano più sottotetto in Canicattì Via Malta intestata a ██████████ nato a Butera il 26/08/1943. Concessione Edilizia presentata in data 31/10/2003 rilasciata in data 01/11/2003- n. prot. 1460

P.E. n. Concessione Edilizia n.45 del 2005 per lavori di variante alla CE. 13/03 e CE. 102/03 consistente in modifiche distributive interne e di prospetto intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 27/05/2005 rilasciata in data 19/06/2005

P.E. n. Certificato di Agibilità/Abitabilità N° 05/06 intestata a L [REDACTED] presentata in data 29/07/2005- n. prot. 23029 l'gibilità è stata rilasciata in data 21/02/2006

Descrizione **sottotetto non abitabile** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sottotetto non abitabile sito in Canicatt' (Agrigento) via Malta n.21.

Composto da un sottotetto non abitabile, posto al terzo piano facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito a Canicatt' nella via Malta n. 21, composto da:

- un piano cantinato, suddiviso da quattro garage con annessa aria di accesso a rampa dalla via Malta, il tutto destinato a parcheggio vincolato della superficie utile complessiva di mq 149,48 e da una cantina della superficie utile di mq. 7,05 ;

- Da un primo e secondo piano suddivisi rispettivamente da due appartamenti per piano destinati a civile abitazione;

- da una copertura a falde inclinate suddivisa in due locali (sottotetto non abitabile).

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale di forma planimetrica rettangolare, detto fabbricato è stato realizzato negli anni 2000 con struttura verticale in cemento armato, solai in cemento e laterizio, murature perimetrali in laterizio finito ad intonaco civile. L'androne di ingresso si affaccia sulla via Malta , si presenta rifinito con l'interno rivestito in solette di marmo e corrimano in ferro, il fabbricato nella sua interezza si trova con rivestimenti esterni di recente fattura.

Sottotetto non abitabile

Il locale si presenta ammattonato con piastrelle in gres , le pareti con intonaco di tipo civile, è posto al terzo piano nel sottotetto del fabbricato, nella parte estremante ad Est dell'edificio.

L'ingresso è consentito sia dal vano scala che dall'interno attraverso una scala comunicante con il piano secondo .

Ha una forma planimerica a L ,sviluppa una superficie commerciale di mq 68,00 ed una altezza che varia da 0,20 ml a 2,40 ml nella parte centrale.

Si compone di tre vani da dove rivevono aria e luce direttamente dall'esterno per la presenza di finestre poste sia dal lato Est che dal lato Ovest del fabbricato.

Il locale possiede le seguenti caratteristiche:

- pavimento costituito da un unico tappeto in gres;
 - porta d'ingresso in legno massello;
 - infissi esterni in alluminio e vetro con taglio termico;
- Il locale è fornito di impianto elettrico sottotraccia.
Il fabbricato è privo di ascensore.

posto al piano Terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **68**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 56 mappale 2300 subalterno 15, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 63 mq, posto al piano 3, - rendita: € 214,74, - registrata all'UTE con la scheda Zona censuaria 1

Coerenze: A Nord con partic. 1112, a Sud con sub 14 e sub 1, ad Est con sub 1 e a Ovest con partic. 1927

L'edificio è stato costruito nel 2003, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di interno, ha un'altezza interna di circa ml 0,20/2,80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del 16 Febbraio 2008 e n. 13 del 18 Marzo 2008 Efficacia ex art. 19 l.r. 71/1978 l'immobile è identificato nella zona B/3 - Area urbana da completare

Norme tecniche ed indici: Dens. Fondiaria mc/mq 4;

Volumetria max 1760 mc;

Altezza massima edifici nei lotti superiori a 200 mq 10,40 ml

DATI PROGETTO:

Volumetria complessiva raggiunta mc 1759,77;

Piani fuori terra P.T.- 1° P- 2° P-Copertura a falde-

H massima raggiunta 10,50 mt

Superficie asservita a parcheggio mq 176,84

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sottotetto non abitabile	Sup. reale lorda	68,00	0,70	47,60
	Sup. reale lorda	68,00		47,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili simili a quello in esame pari a 850,00€/mq. Il valore di un sottotetto non abitabile influisce sul valore complessivo dell'immobile, ma in misura ridotta rispetto a uno spazio abitabile solitamente ridotto di una percentuale che varia **tra il 25% e il 50% della superficie utile**, considerando una riduzione **pari al 30,0 %**, in tal caso la superficie utile del locale di 68 mq ridotta del 30,0% è **pari a 47,60 mq** per un valore di 850,00 €/mq si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^\circ \times S = 850,00 \text{ €/mq} \times 47,60 \text{ mq (Superficie utile)} = \text{€ 40.460,00}$$

Giudice Dr. Domenica Spanò
Curatore/Custode: Domenica Zagari
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Comune di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
Varie, Omi- Agenzia delle Entrate- Quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazione corpi**C. sottotetto non abitabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sottotetto non abitabile	47,60	€ 850,00	€ 40.460,00
- Valore corpo:			€ 40.460,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 40.460,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 40.460,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	sottotetto non abitabile	68	€ 40.460,00	€ 40.460,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.069,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.370,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 34.391,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 29.021,00

Relazione lotto 003 creata in data 03.12.2025
Codice documento: E002-24-000125-003

il perito
Ing. Anna Laura Caraccioli

Giudice Dr. Domenica Spanò
Curatore/Custode: Domenica Zagari
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli