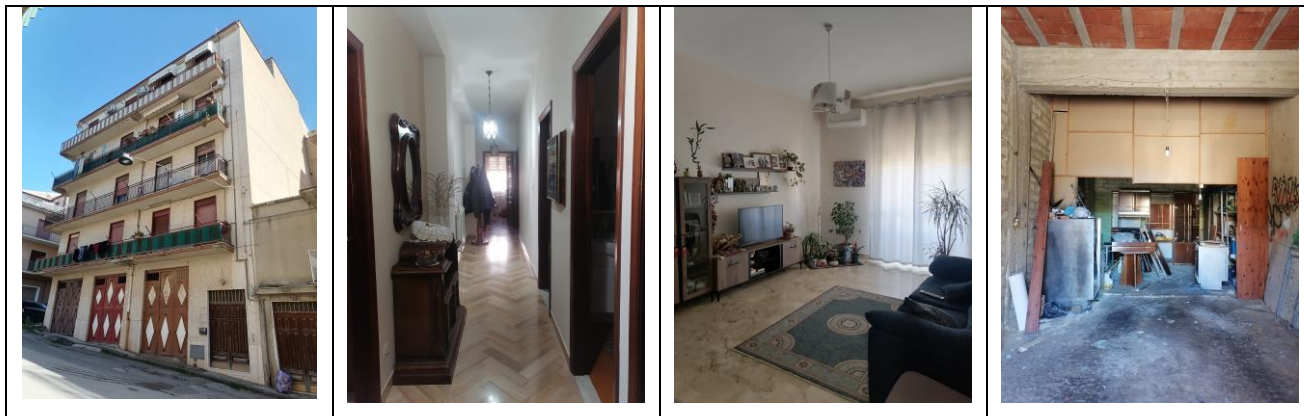




**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA N. 175/2023 RGE

ELABORATO PERITALE
ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015
Lotto Unico



Giudice:

Dott. Vivacqua Luigi
in sostituzione di Dott. Pipitone Vitalba Marina

Creditore procedente:

[REDACTED] Srl e per essa [REDACTED] Spa

Esecutato:

[REDACTED] +4

Data udienza ex art. 569 c.p.c.:

.....

Identificazione beni:

Beni in Canicattì (AG), Via Mascagni, 16 e 22

Dati Catastali: NCEU, foglio 54, p.lla 1096, sub. 7 (A/2), sub. 1 (C/6)

Esperto stimatore:

Arch. Danèa Salerno

Via Santo Spirito, 4 92100 Agrigento

Pec: dsalerno@archiworldpec.it - tel: +39 3922952048

Custode Giudiziario:

Avv. Irene Fragapani

Via Caltanissetta n. 1/A 92027 Licata (AG)

Pec: irenefragapani@pec.it - tel: +39 320 7071052

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. 175/2023, promossa da

[REDACTED] S.r.l., per essa [REDACTED] S.p.A.,

contro [REDACTED] +4

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Luigi Vivacqua

Udienza ex art. 569 c.p.c.:

Esperto stimatore: Arch. Danèa Salerno

Diritto pignorato

Quota indivisa di proprietà pari a 1/3 (333/1000) della piena proprietà, in capo all'esecutato [REDACTED]

Eventuali comproprietari non esegutati

Sussistono comproprietari non esegutati, titolari delle residue quote di proprietà, come meglio indicato nel corpo della relazione peritale e qui elencati:

- [REDACTED] (1/6);
- [REDACTED] (1/6);
- [REDACTED] (1/6);
- [REDACTED] (1/6).

Tipologia bene pignorato

Quota indivisa di porzione di fabbricato costituita da:

- **unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo (sub. 7);**
- **locale garage/magazzino posto al piano terra (sub. 1).**

Ubicazione

Comune di **Canicattì (AG)**:

- Via Pietro Mascagni n. **16** (sub. 7);
- Via Pietro Mascagni n. **22** (sub. 1).

Dati catastali attuali

Catasto Fabbricati – Comune di Canicattì:

- **Foglio 54, particella 1096, sub. 7, categoria A/2;**
- **Foglio 54, particella 1096, sub. 1, categoria C/6.**

Superficie

- **Unità residenziale (sub. 7): circa 145,71 m² di superficie netta;**
- **Locale piano terra (sub. 1): circa 41,34 m² di superficie netta.**

Superficie commerciale complessiva: circa 152,00 m² (unità residenziale).

Stato di manutenzione

Sufficiente, tenuto conto della vetustà degli immobili e delle finiture esistenti.

Differenze rispetto al pignoramento

Nessuna.

Situazione urbanistica / edilizia / catastale

Sono state riscontrate **difformità edilizie e catastali** riconducibili a **pratica di condono edilizio n. 746/1986**, allo stato **non procedibile**, ma **astrattamente sanabile** previa integrazione documentale e versamento delle somme dovute.

I **costi complessivi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** sono stimati in via prudenziale in: **€ 7.000,00** (assunti esclusivamente ai fini della determinazione del valore a base d'asta).

Valore lordo di mercato – OMV

€ 71.000,00 (valore di mercato dell'intero compendio, al lordo di oneri e decurtazioni).

Date / valori comparabili reperiti

Non risultano trasferimenti recenti dei beni oggetto di stima.

Il valore è stato determinato mediante confronto con **quotazioni OMI e dati di mercato locali**, come dettagliatamente illustrato nel corpo della perizia.

Valore di vendita forzata proposto – Base d'asta

€ 64.000,00, determinato mediante decurtazione prudenziale del valore di mercato per costi di regolarizzazione e oneri accessori.

Valore del debito

€ 162.926,90, oltre spese, interessi maturati e maturandi e ulteriori oneri, come da atto di pignoramento.

Occupazione

[REDACTED]
[REDACTED]
Canone di locazione di mercato: stimabile in circa **€ 350,00/mese**.

Indennità di occupazione: non quantificata, in considerazione della natura precaria dell'occupazione e dell'obbligo di rilascio a richiesta degli organi della procedura.

Titolo di occupazione

Sine titolo.

Oneri non cancellabili

Non risultano oneri reali o vincoli giuridici non cancellabili nel contesto della procedura.
Non risultano spese condominiali arretrate riferite agli ultimi due anni.

Attestato di Prestazione Energetica – APE

Gli immobili risultavano originariamente **sprovvisi di Attestato di Prestazione Energetica**; la sottoscritta ha provveduto alla redazione di **attestazione energetica a fini descrittivi**, allegata alla perizia.

Problemi particolari – informazioni utili – criticità

Vedasi **capitolo – Osservazioni finali**.

In particolare si segnalano gli oneri e vincoli descritti al par. 9.2 e la natura **indivisa** della quota pignorata, con conseguente ridotta commerciabilità.

Lotti: Lotto unico.

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree. È stato eseguito un rilievo architettonico con restituzione grafica della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Essendo le unità inserite in un contesto immobiliare condominiale, le verifiche non sono state estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione si intendono ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

La stima e la vendita non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEMA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	9
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	11
	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	11
	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	11
	Confini N-E-S-O	12
	Descrizione dettagliata dei beni.....	12
	<i>Inquadramento generale</i>	14
	<i>Dotazioni condominiali</i>	14
	UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE – PIANO TERZO	14
	<i>Dati dimensionali e distributivi</i>	14
	<i>Composizione interna</i>	14
	<i>Caratteristiche interne e finiture</i>	15
	<i>Stato di manutenzione</i>	15
	LOCALE AL PIANO TERRA.....	15
	<i>Dati dimensionali</i>	15
	<i>Caratteristiche</i>	15
	Epoca di edificazione e interventi	15
	Stato di conservazione complessivo	15
	Necessità di interventi manutentivi	16
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	17
	Possesso.....	17
	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	17
	Canone di locazione di mercato	17
5.	ASPETTI CATASTALI	19
	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	19
	Intestatari catastali storici.....	19
	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	19
	Giudizio di conformità catastale.....	19
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	23
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	25
	Titoli urbanistici, abitabilità	25
	COSTI DI MASSIMA PER LA REGOLARIZZAZIONE	25
	ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI	26
	STATO DI AGIBILITÀ.....	27
	VINCOLI URBANISTICI E TERRITORIALI	28
	COSTI DI MASSIMA PER LA REGOLARIZZAZIONE	28

Perimetro del “mandato”	28
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	30
Oneri e vincoli.....	30
Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/04/2024).....	31
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	32
a) Iscrizioni ipotecarie.....	32
b) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli	32
9. SUOLO DEMANIALE	33
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	33
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	33
Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	33
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	34
Metodo di valutazione.....	34
CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	34
SERIE DI ELEMENTI CONSIDERATI	34
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (All.16).....	35
SUPERFICI ACCESSORIE.....	35
TABELLA COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	35
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	36
CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E INCIDENZA DELLO STATO MANUTENTIVO	36
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	37
<i>Metodo estimativo adottato</i>	37
<i>Fonti utilizzate</i>	37
<i>Inquadramento territoriale e valori di riferimento</i>	38
Dati OMI – Agenzia delle Entrate (All.17)	38
Dati di mercato integrativi (Borsino immobiliare) (All.18).....	38
Stime comparative di mercato (fonti private).....	38
Determinazione del valore unitario adottato	38
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO – UNITÀ RESIDENZIALE (SUB 7).....	39
Valore di mercato:.....	39
LOCALE AL PIANO TERRA (SUB 1)	39
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	39
DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D’ASTA	40
<i>Costi per la regolarizzazione catastale</i>	40
<i>Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica</i>	40
<i>Altri costi / oneri</i>	40
RIEPILOGO ABBATTIMENTI (orientamento prudente/minimo)	41
DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D’ASTA	41
VALORE A BASE D’ASTA	41
Confronto con trasferimenti pregressi	41
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ’	41

Valutazione della vendibilità dell'immobile	42
GIUDIZIO CONCLUSIVO	42
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	43
<i>Valutazione della quota pignorata</i>	43
Comoda divisibilità della quota.....	43
<i>Conclusioni</i>	44
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PIGNORATA	44
<i>Determinazione del valore proporzionale della quota</i>	44
<i>Riduzione per quota indivisa</i>	44
<i>Valore di mercato della quota pignorata</i>	44
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	45
Dati e residenza dei debitori esegutati	45
Stato civile e regime patrimoniale del debitore (All.19)	45
15. LOTTI	45
16. OSSERVAZIONI FINALI	46
17. ELENCO ALLEGATI.....	47

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- a) Ricevuta la Nomina in data 27/11/2024 (All.01) ed accettato l'incarico tramite deposito di giuramento telematico (All.02) in data 10/01/2025 comunicava alle parti e trovava accordo con il Custode incarico per dare inizio delle operazioni fissate in data 24/01/2025 alle ore 10.00 presso i beni pignorati, siti in Canicattì (AG) nella via Mascagni n.16 (All.03). L'Ill.mo G.I. disponeva che il deposito dell'elaborato peritale avvenisse entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata.
- b) Le operazioni peritali venivano effettuate congiuntamente al Custode avv. Irene Fragapani ed alla [REDACTED] contemplato l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di pignoramento, oltre che le riprese video per singolo ambiente (All.04).
- c) La restituzione grafica di quanto rilevato è stata effettuata presso il proprio studio con software cad (All.05).
- d) Precedentemente al sopralluogo, in data 23/01/2025, la sottoscritta faceva accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento attraverso il portale Sister per estrarre le visure catastali storiche degli immobili e le relative planimetrie catastali; successivamente approfondiva le indagini catastali, sempre attraverso il portale Sister, per dedurre la mappa catastale; l'elenco degli immobili; gli originali di impianto e l'elaborato planimetrico (non esistente) (All. 06).
- e) In data 24/04/2025 effettuava Domanda di accesso agli atti presso il Comune di Canicattì - *Ufficio Anagrafe e Ufficio Direzione III Servizi-Tecnici Territoriali, Sviluppo Economico, Patrimonio e Beni Confiscati*, regolarmente protocollate in data 29/04/2025 (All. 07).
- f) In data 24/04/2025 riceveva a mezzo pec Comunicazione in cui il Giudice d.sa Ragusa Beatrice veniva sostituita dal Giudice d.sa Pipitone Vitalba Marina.
- g) In data 15/05/2025 la scrivente formulava all'Ill.mo G.I. che gli fosse concessa una proroga sino alla data del 06/06/2025 per il deposito del proprio elaborato peritale, poiché nel corso delle indagini documentali si era verificata la necessità di un approfondimento presso il Comune di Canicattì - *Direzione III Servizi-Tecnici Territoriali, Sviluppo Economico, Patrimonio e Beni Confiscati*. Pertanto, il Comune, a causa di intervenute difficoltà nel reperimento del fascicolo del fabbricato, fissava tale accesso in data 20/05/2025. La scrivente informava tutte le parti della richiesta effettuata. La proroga veniva concessa in data 16/05/2025 (All. 08).
- h) In data 25/04/2025 effettuava Ispezioni ipotecarie per immobile (All. 09).

- i) In data 20/05/2025 la sottoscritta si recava presso gli Uffici del Comune di Canicattì, ove procedeva alla visione del fascicolo del fabbricato e all'acquisizione di copia della documentazione disponibile, previo pagamento delle somme richieste dall'Ente. (All. 13).
- j) In data 26/05/2025 riceveva a mezzo pec Comunicazione di rinvio Udienda del 17/06/2025 a data da destinarsi.
- k) In data 23/12/2025 riceveva a mezzo pec Comunicazione in cui il Giudice d.sa Pipitone Vitalba Marina veniva sostituita dal Giudice dott. Vivacqua Luigi, con eventuale aggiornamento delle udienze future.
- l) In data 15/01/2026 riceveva a mezzo pec sollecito da parte dell'Ill.mo G.I. al deposito dell'elaborato peritale entro il 23/01/2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni sono ubicati nel Comune di Canicattì, nella via Mascagni n.16, ultimo fabbricato all'incrocio con la via Italia; la detta via è traversa del centrale Viale della Vittoria, una strada strategica, facilmente accessibile e ben visibile. Il quartiere è posto in posizione semiperiferica rispetto al centro storico del Comune.

La zona è prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici di media altezza e abitazioni indipendenti. È ben collegata al resto della città e offre una buona accessibilità ai servizi essenziali (Istituzioni educative, Supermercati, Impianti sportivi, Servizi sanitari, Servizi pubblici e Attività commerciali).

Il fabbricato in cui sono allocati i beni pignorati, è un edificio residenziale di cinque livelli (incluso il piano terra) con le seguenti caratteristiche:

Struttura e materiali: il palazzo è realizzato in muratura tradizionale, con un rivestimento esterno chiaro, in intonaco civile.

Piano terra: presenta grandi portoni metallici, decorati con motivi geometrici romboidali bianchi su fondo marrone e rosso. Si tratta di garage e/o magazzini, data la dimensione e la tipologia dei portoni.

Accessi: a fianco dei portoni c'è l'ingresso pedonale principale, con porta in legno massiccio.

Piani superiori: ciascun piano ha balconi continui con ringhiere in metallo. Si notano tende da sole retrattili (soprattutto all'ultimo piano) e impianti di climatizzazione esterni montati sulle facciate.

Condizioni: l'edificio è abitato e discretamente mantenuto nella struttura principale, anche se si notano alcuni segni di degrado, tipici degli immobili costruiti tra gli anni '70 e '80.

Contesto: la strada è leggermente in pendenza, con carreggiata stretta e urbanizzazione densa, tipica dei quartieri residenziali di prima periferia. Il traffico è normale ed i parcheggi sono sufficienti.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED] S.r.l. e per essa [REDACTED] SPA

Titolo esecutivo posseduto: Contratto di mutuo fondiario stipulato in Canicattì in data 30.11.1993

PIGNORAMENTI PRECEDENTI: Pignoramento Immobiliare n. 6547 del 10.04.2007 favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

IMMOBILE PIGNORATO

Comune di Canicattì via Mascagni 16

Catasto Fabbricati:

Foglio 54 part. 1096 sub 7; cat A/2 di vani 7,5;

Foglio 54 part. 1096 sub 1; cat. C/6 di mq. 41

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO:

- A [REDACTED] in data 07.12.2023;

- A [REDACTED] in data 12.12.2023;
- A [REDACTED] in data 12.12.2023;
- A [REDACTED] in data 12.12.2023;
- A [REDACTED] in data 12.12.2023.

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 15.01.2024

ai nn. R.gen. 978 R.part. 840 a favore di [REDACTED] S.R.L.

contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

RESTITUZIONE ATTI DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 19.12.2023.

ISCRIZIONE A RUOLO 27.12.2023 nel rispetto del termine di 15 gg. di cui all'art. 557 c.p.c. con deposito telematico

DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 19.01.2024

DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE: 19.01.2024 poi integrata in data 14.11.2024.

DIRITTI REALI PIGNORATI:

COMPROPRIETARI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Confini N-E-S-O

SUB. 1 piano terra- Nord: [REDACTED] Sud: via Mascagni; Est: stessa ditta; Ovest: via Italia

SUB. 7 piano terzo- Nord: [REDACTED] Sud: via Mascagni; Est: [REDACTED] Ovest: via Italia

Descrizione dettagliata dei beni

La zona in cui insiste il bene in oggetto è prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici di media altezza e abitazioni indipendenti. È ben collegata al resto della città e offre una buona accessibilità ai servizi essenziali (Istituzioni educative, Supermercati, Impianti sportivi, Servizi sanitari, Servizi pubblici e Attività commerciali).



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

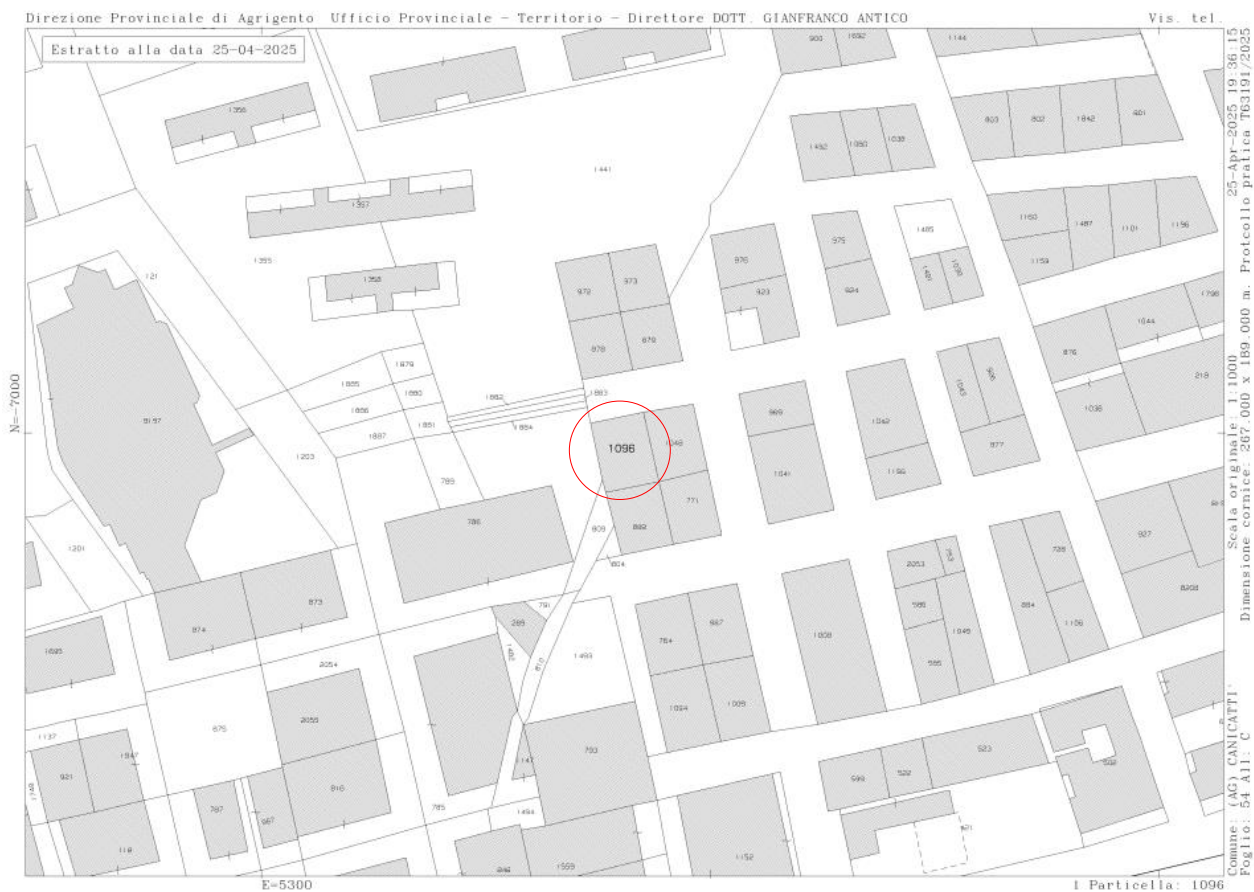


Figura 2. Estratto mappa catastale.

Inquadramento generale

I beni pignorati sono costituiti da:

- **unità immobiliare a destinazione residenziale**, posta al **piano terzo** di un edificio condominiale sito in **Via Mascagni n. 16 – Canicattì (AG)**;
- **locale al piano terra**, con accesso diretto dalla pubblica via, avente destinazione originaria di deposito/locale accessorio.

L'edificio è di **tipologia condominiale pluripiano**, realizzato con **struttura portante in cemento armato**, solai in laterocemento, tamponamenti in muratura e copertura piana.

Dotazioni condominiali

L'immobile risulta dotato delle seguenti parti comuni:

- vano scala condominiale;
- impianti tecnologici comuni (idrico, fognario, elettrico);
- facciate e copertura condominiali.

Non risultano presenti posti auto condominiali né spazi verdi comuni.

UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE – PIANO TERZO

Dati dimensionali e distributivi

- **Piano:** Terzo
- **Altezza interna utile:** H = 3,00 m
- **Superficie netta complessiva:** 145,71 mq
- **Balconi:** 25,20 mq
- **Superficie commerciale:** calcolata secondo i coefficienti di prassi estimativa (abitazione 100%, balconi 25%)

Composizione interna

L'unità è composta da:

- ingresso/disimpegno (11,06 mq);
- soggiorno/pranzo (Living 18,29 mq);
- salotto (26,80 mq);
- cucina abitabile (15,50 mq);
- camera da letto matrimoniale (19,80 mq);
- camera doppia (9,10 mq);
- studio (12,62 mq);
- bagno principale (6,05 mq);
- w.c. (4,20 mq);
- ripostiglio (3,06 mq);
- balcone perimetrale con affaccio su Via Mascagni e Via Italia.

L'esposizione è **doppia**, garantendo una buona aerazione e illuminazione naturale.

Caratteristiche interne e finiture

- **Pavimentazioni:** marmo/terrazzo lucidato nelle zone principali; buono stato di conservazione.
- **Pareti:** intonacate e tinteggiate; presenti finiture e carte da parati di tipo tradizionale ma superato.
- **Infissi interni:** porte in legno tamburato e massello.
- **Infissi esterni:** serramenti in legno con avvolgibili in PVC.
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo con radiatori.
- **Impianto elettrico e idrico:** presenti, realizzati anteriormente alle normative più recenti; **non è stato possibile accertarne la piena rispondenza alla normativa vigente**, in assenza di certificazioni.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in **discreto stato di conservazione**, con finiture risalenti all'epoca di costruzione e successive manutenzioni ordinarie. Non si rilevano gravi fenomeni di degrado strutturale; tuttavia, l'unità necessita di **interventi di ammodernamento impiantistico e funzionale**.

LOCALE AL PIANO TERRA

Dati dimensionali

- **Piano:** Terra
- **Altezza interna utile:** H = 3,70 m
- **Superficie netta:** 41,34 mq

Caratteristiche

Il locale presenta:

- struttura in cemento armato;
- tamponamenti non rifiniti;
- pavimentazione assente o grezza;
- impianti non completati;
- stato di conservazione **scadente**, con evidenti segni di utilizzo improprio e deposito di materiali.

Il locale necessita di **interventi manutentivi urgenti** per la messa in sicurezza e l'eventuale rifunzionalizzazione.

Epoca di edificazione e interventi

L'edificio risulta realizzato in **epoca antecedente agli anni '80**. Non risultano, dagli atti consultati e dall'osservazione diretta, **interventi di ristrutturazione straordinaria recenti**, fatta eccezione per opere di manutenzione ordinaria sugli interni dell'unità residenziale.

Stato di conservazione complessivo

- **Unità residenziale:** discreto

- **Locale piano terra:** mediocre/scadente

Necessità di interventi manutentivi

- aggiornamento degli impianti alle normative vigenti;
- manutenzione delle finiture interne;
- interventi urgenti di ripristino e messa in sicurezza del locale al piano terra.

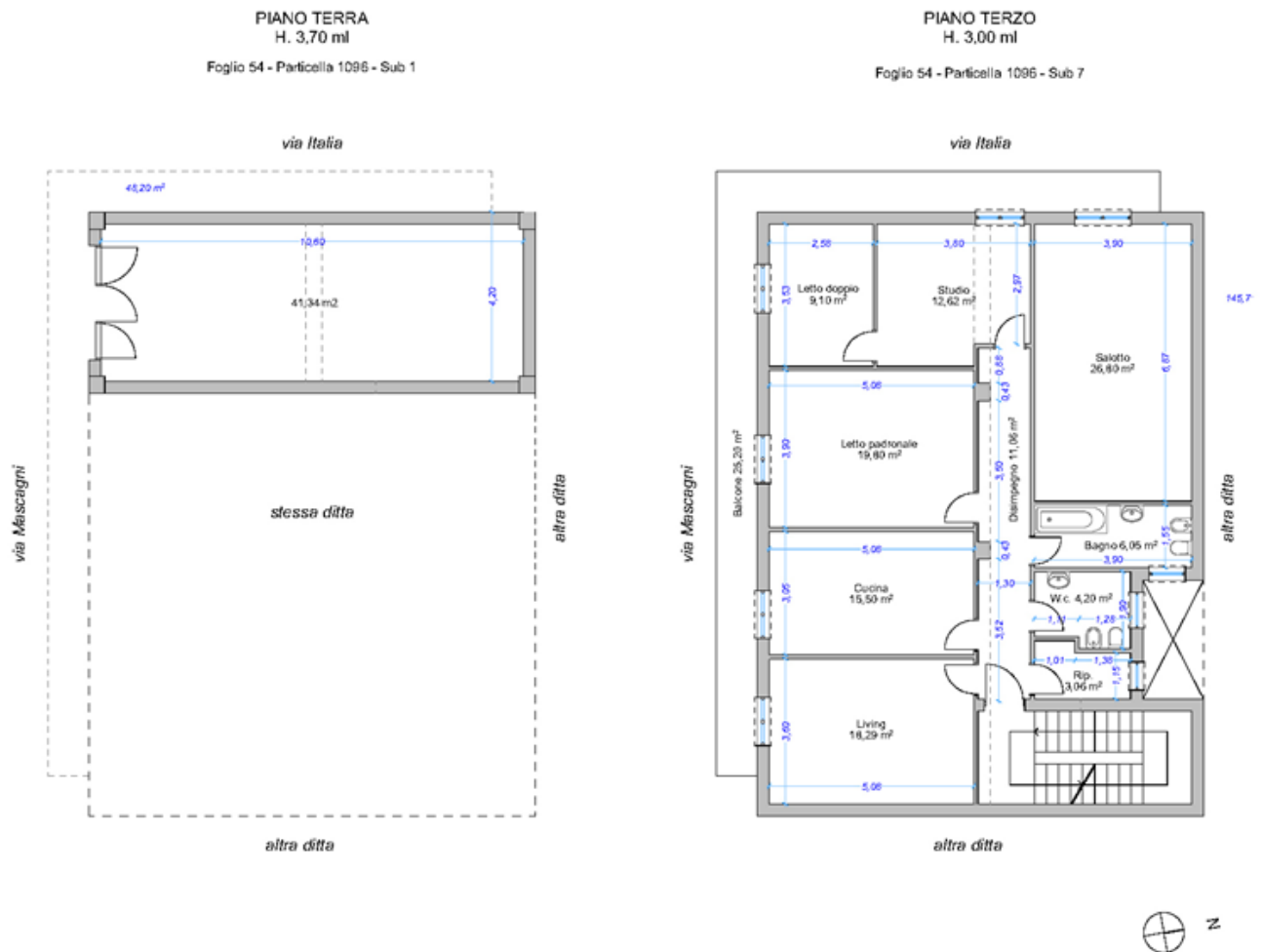


Figura 3. Planimetria immobile SUB 1 - Piano terra e SUB 7 - Piano terzo

Per la documentazione fotografica si rimanda all'opportuno Allegato 04.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica e, pertanto, si è provveduto alla redazione di un Attestato di Prestazione Energetica da poter inviare alla Regione Siciliana (**All.15**).

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso

L'immobile pignorato è occupato da uno dei debitori esegutati sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] insieme alla [REDACTED]

- [REDACTED]

Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile pignorato è occupato da uno dei debitori esegutati sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] insieme alla [REDACTED]

L'occupazione ha luogo in assenza di titolo, nella qualità di occupante di fatto.

Si allegano il Certificato storico di residenza dell'occupante (All.19).

Canone di locazione di mercato

Ai fini estimativi, si è proceduto alla determinazione del **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al medesimo segmento di mercato dell'immobile pignorato, tenendo conto di:

- ubicazione in zona semiperiferica del Comune di Canicattì;
- tipologia edilizia di carattere economico;
- piano terzo privo di ascensore;
- stato di manutenzione discreto

Sulla base dei valori di mercato rilevabili per immobili analoghi nella medesima zona, il **canone di locazione di mercato** può essere prudenzialmente stimato in: **€ 350,00 / mese**

Indennità di occupazione

In relazione all'eventuale **indennità di occupazione**, si osserva che:

- l'occupazione è esercitata dal **debitore esegutato**;
- la durata dell'occupazione è **precaria e subordinata** alle determinazioni degli organi della procedura;
- l'immobile deve essere **rilasciato immediatamente a semplice richiesta**;
- l'esigenza primaria della procedura è la **conservazione del bene** e la tutela del suo valore;
- la richiesta di un'indennità pari al canone di mercato risulterebbe **eccessivamente penalizzante** e non coerente con la prassi giudiziaria.

Tenuto conto di tali elementi, **non si ritiene di dover quantificare un'indennità di occupazione autonoma**, né di richiedere somme a titolo di indennità ridotta, fermo restando che l'occupazione resta priva di titolo.

Il canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato è stimabile in circa € 350,00 mensili. Considerata la natura dell'occupazione sine titolo da parte del debitore esecutato, la sua durata precaria e l'obbligo di rilascio dell'immobile a semplice richiesta degli organi della procedura, non si procede alla quantificazione di una specifica indennità di occupazione.

5. ASPETTI CATASTALI

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

Intestatari catastali storici

Indicare gli intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento (nome, cognome, data e luogo di nascita, c.f.), evidenziando le date dei vari passaggi succedutisi.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Giudizio di conformità catastale

Acquisita copia delle planimetrie catastali degli immobili, precisa le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, ed inoltre procede alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito precedente) con la planimetria catastale.

Riscontrate le difformità con la planimetria catastale, si predispone apposita planimetria dello stato reale dei luoghi sovrapposta alla planimetria catastale per la evidenziazione grafica delle riscontrate difformità.

Infine, si quantificano i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, dell'elaborato planimetrico, della mappa catastale, e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 115



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

PIANO TERRA

VIA ITALIA

Via Mascagni

H= 3,80

STESSA VITTA

0777686



ORIENTAMENTO



200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI

DATA
PROT. N°
934

2/2

096

2006

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2025 - Comune di CANICATTI (B602) - < Foglio 54 - Particella 1096 - Subalterno 1 >
VIA PIETRO MASCAGNI Piano T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[REDACTED]

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

[REDACTED]

VIA ITALIA

VIA MASCAGNI

h = 3,00

BAGNO

W.C.

[REDACTED]

0777690

ORIENTAMENTO

DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI

DATA
PROT. N°

[REDACTED]

[REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2025 - Comune di CANICATTI (B602) - < Foglio 54 - Particella 1096 - Subalterno 7 >
VIA PIETRO MASCAGNI Piano 3

Totale schede: 1 - Formulario di acquisizione: A3(297x420) - Formulario stampa risultato: A4(210x297)

Figura 4. Planimetria catastali dei beni.

25/04/25, 19:37

Elaborato planimetrico

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Sito informativo

Area riservata

Utente:
SLRDNA75P65A089Y

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE (da intendersi soggetti diversi da quelli che compaiono nelle trascrizioni a favore e contro nei Registri Immobiliari) **(All.11)**

[REDACTED]
diritti di 1/3 di piena proprietà.

Data del titolo di acquisto

[REDACTED]
pubblico di accettazione dell'eredità del 30.11.1993 trascritto in data 15.10.2019;

[REDACTED]
notarile pubblico di accettazione dell'eredità del 30.11.1993 trascritto in data 15.10.2019;

[REDACTED]
Compravendita del 26.04.1974 trascritto in data 07.05.1974;

[REDACTED]
26.04.1974 trascritto in data 07.05.1974;

[REDACTED]
Compravendita del 26.04.1974 trascritto in data 07.05.1974.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi:

Immobile attuale - Comune di CANICATTI' (B602) (AG) Foglio 54 Particella 1096 Sub. 1

[REDACTED]
[REDACTED]
di: Proprietà per 333/1000 (deriva dall'atto 1)

[REDACTED]
dall'atto 1)

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 166/1000 (deriva dall'atto 1)

Beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto *mortis causa* sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:

A. Entrambi i beni oggetto del pignoramento sono di provenienza ereditaria per la quota di 1/3 ciascuno per i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] in quanto vi è dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento in data 31.03.1989 al n. 140 vol. 148 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 15.04.1989 al n. 6745 di formalità;

B. Vi è trascrizione accettazione tacita dell'eredità **(All.12)**

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di eredità a rogito Dott. Antonina Ferraro, Notaio in Canicattì del 30.11.1993 rep. 33278, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 15.10.2019 al n. 14262 di formalità.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Canicattì, le cui risultanze sono riportate nell'**Allegato n. 20**, è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento insistente in via Mascagni risultano presentate **pratiche di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985**, riferite alle singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

In particolare, per l'unità immobiliare **posta al piano terzo con annesso locale garage al piano terra**, intestata al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risulta presentata **Pratica di Condono Edilizio n. 746/1986**, depositata in data 01/04/1986.

Dalla documentazione agli atti comunali risulta che la suddetta pratica **non è stata definita**, in quanto **incompleta sotto il profilo documentale**, e che, sebbene siano stati effettuati versamenti parziali a titolo di oblazione, **non risultano corrisposti gli oneri concessori**, né risulta depositata la documentazione tecnica necessaria alla definizione della procedura.

In base ai dati riepilogativi contenuti nella pratica di condono, l'unità immobiliare presenta una **superficie complessiva dichiarata pari a circa mq 165,87**, con epoca dell'abuso dichiarata nell'anno **1974 (secondo periodo)**, rientrando pertanto nell'ambito temporale di applicazione della L. 47/1985.

VERIFICA DELLA SANABILITA'

Tuttavia, come espressamente indicato negli atti dell'Ufficio, la pratica risulta **attualmente non procedibile**, atteso che le somme versate risultano inferiori a quelle dovute in base all'autodeterminazione e che manca parte della documentazione obbligatoria (elaborati grafici, accatastamento aggiornato, certificato di idoneità statica, perizia giurata, dichiarazioni impiantistiche).

Alla luce di quanto sopra, la sanabilità dell'immobile è da ritenersi **astrattamente possibile**, ma **subordinata alla riattivazione e definizione della pratica di condono edilizio**, con integrazione documentale e versamento delle somme residue dovute, oltre agli oneri tecnici necessari.

Si precisa che la regolarizzazione urbanistico-edilizia **non è stata perfezionata nel corso della procedura esecutiva** e dovrà pertanto essere curata dall'eventuale aggiudicatario, con oneri e spese a proprio carico.

COSTI DI MASSIMA PER LA REGOLARIZZAZIONE

Dalla pag. 3 del documento comunale risulta che (All. 13), per la **Pratica n. 746/86** [REDACTED] [REDACTED]:

- Oblazione complessiva **autodeterminata: L. 2.396.800**
- Versamenti effettuati: **L. 568.000**
- **Oneri concessori: NON versati**
- Pratica dichiarata **non procedibile** allo stato

Poiché:

- gli importi storici sono in lire;
- non è certo l'importo finale da corrispondere senza istruttoria aggiornata;
- la procedura esecutiva richiede criteri **prudenziali**.

Per rendere **procedibile** la pratica di condono edilizio, il Comune applica il seguente criterio:

Importo residuo dovuto $\times 3$, quale maggiorazione per **interessi e rivalutazione**, calcolati dalla data originaria della domanda di condono sino alla data del soddisfo.

Sulla base dei dati disponibili (importi in lire, versamenti parziali, assenza di definizione), **non essendo possibile determinare con certezza l'importo residuo originario**, si procede ad una **stima prudenziale di massima**, come consentito nelle esecuzioni immobiliari.

Considerato che dagli atti non è possibile desumere con certezza l'esatto ammontare dell'importo residuo originario, il sottoscritto CTU procede ad una **stima prudenziale di massima**, comprensiva degli oneri economici per la riattivazione e definizione della pratica di sanatoria, delle spese tecniche necessarie e dei diritti amministrativi.

STIMA PRUDENZIALE COSTI SANATORIA

Voce	Importo stimato (€)
Differenza residua oblazione/oneri (stima prudenziale)	1.300,00
Maggiorazione per interessi ($\times 3$)	3.900,00
Spese tecniche per definizione pratica di condono (rilievi, elaborati, perizia giurata, istruttoria)	1.500,00
Diritti comunali e spese amministrative	300,00
TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	€ 7.000,00

I costi complessivi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale sono pertanto stimati in via prudenziale in € 7.000,00, importo assunto esclusivamente ai fini della determinazione del valore a base d'asta.

ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI

Si procede al confronto tra gli elaborati depositati presso l'Ufficio Comunale di competenza e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili. Si riscontrano lievi difformità tra quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto e quanto attualmente rilevato, evidenziando quindi che gli stessi non risultino pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

Nell'Allegato 14, si procede alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale.

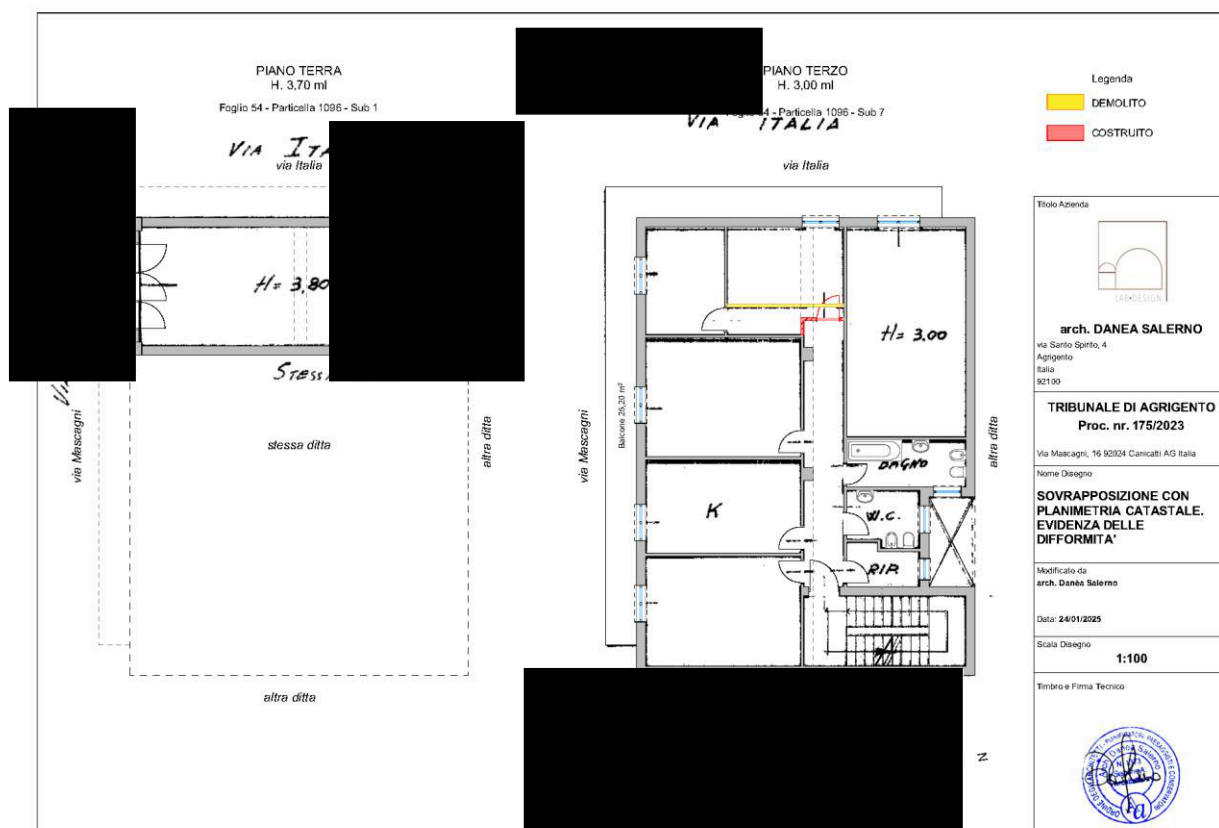


Figura 7. Comparazione stato catastale – stato rilevato.

Come evidenziato nell'allegato planimetrico che precede, sono state riscontrate **difformità edilizie di lieve entità**, riconducibili a modifiche interne e a non perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi assentiti.

Tali difformità, per caratteristiche e consistenza, risultano **astrattamente sanabili**, ai sensi del **D.P.R. n. 380/2001**, mediante:

- presentazione di **CILA in sanatoria**, ove ne ricorrano i presupposti;
- successivo **aggiornamento catastale (DOCFA)** per il riallineamento delle planimetrie.

Alla data della presente perizia **non emergono elementi ostativi alla regolarizzazione** delle difformità riscontrate, ferma restando la competenza degli uffici comunali in sede di istruttoria delle pratiche edilizie.

STATO DI AGIBILITÀ

L'immobile risulta **sprovvisto di Dichiarazione di Agibilità**.

L'eventuale conseguimento della stessa potrà avvenire solo a seguito della preventiva regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale e della verifica dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di conformità degli impianti, secondo la normativa vigente.

VINCOLI URBANISTICI E TERRITORIALI

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti e del **Certificato di Destinazione Urbanistica**, allegato alla presente perizia, risulta che l'area:

- ricade in **zona urbanizzata a destinazione residenziale "C1" del P.R.G.**;
- **non è soggetta a vincoli paesaggistici**, ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- **non è interessata da vincoli idrogeologici** o da altri vincoli di inedificabilità assoluta;
- non risulta assoggettata a piani attuativi o convenzioni urbanistiche specifiche.

COSTI DI MASSIMA PER LA REGOLARIZZAZIONE

I **costi complessivi di massima** per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale possono essere prudenzialmente stimati in:

- spese tecniche (rilievi, elaborati grafici, asseverazioni, pratiche edilizie): **€ 2.000,00**;
- diritti di segreteria e oneri amministrativi: **€ 700,00**;
- aggiornamento catastale (DOCFA): **€ 800,00**.

Trattasi di stima **puramente indicativa**, suscettibile di variazioni in funzione delle determinazioni degli uffici competenti.

Le difformità edilizie e catastali riscontrate risultano, allo stato degli atti, astrattamente sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. I costi di massima per la regolarizzazione sono stati stimati in via prudenziale e meramente indicativa, restando ogni valutazione definitiva demandata agli uffici comunali competenti.

Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico con restituzione grafica per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo metrico della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Essendo unità inserite in contesto immobiliare condominiale, le verifiche “urbanistico-edilizie” non sono state estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche.

L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione.

Le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l’aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli

A seguito delle verifiche effettuate e dell'esame della documentazione disponibile, si specificano di seguito i **vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni pignorati** che **non saranno cancellati nel contesto della procedura esecutiva** e che, pertanto, **rimarranno a carico dell'aggiudicatario**.

- a) Procedimenti giudiziali civili relativi ai beni pignorati: **Non risultano** procedimenti giudiziali civili ulteriori rispetto alla presente procedura esecutiva.
- b) Procedure espropriative per pubblica utilità: **Nessuna**.
- c) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **Nessuno**.
- d) Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **Nessuno**.
- e) Esistenza di regolamento condominiale e relativa trascrizione: **Non risulta** regolamento condominiale trascritto.
- f) Atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **Nessuno**.
- g) Provvedimenti di sequestro penale: **Nessuno**.
- h) Domande giudiziali: Dalle ispezioni ipotecarie eseguite **non risultano trascritte domande giudiziali** idonee a incidere sulla titolarità o sulla libera commerciabilità dei beni.
- i) Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **Nessuno**.
- j) Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**.
- k) Convenzioni matrimoniali: **Nessuna**.
- l) Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuno**.
- m) Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **Non risultano** diritti di tal genere.
- n) Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: **Non risultano** fondi patrimoniali né vincoli di destinazione trascritti.
- o) Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **Nessuno**.
- p) Altri pesi o limitazioni d'uso: Non risultano oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di uso o abitazione di natura reale, né limitazioni d'uso di carattere condominiale ulteriori rispetto a quelle ordinarie.
- q) Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **Nessuno**.
- r) Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia: Sussistono **oneri a carico dell'aggiudicatario** per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dei beni, mediante:
 - presentazione di **CILA in sanatoria**, ove ne ricorrano i presupposti;
 - aggiornamento catastale (**DOCFA**).Tali oneri, stimati **ai soli fini della determinazione del valore a base d'asta**, ammontano complessivamente a circa **€ 3.500,00** e dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario mediante incarico a tecnico di fiducia.

- s) Costi per opere di rimessa in pristino, demolizione o bonifica: **Non risultano** necessarie opere di demolizione, rimessa in pristino o bonifica ambientale.
- t) Vizi di carattere edilizio: Sono presenti **vizi riconducibili allo stato di manutenzione e alla vetustà** delle finiture e degli impianti, che incidono sul valore del bene ma **non ne precludono la commerciabilità**.
- u) Oneri conseguenti all'appartenenza a edificio condominiale: L'immobile fa parte di edificio condominiale; l'aggiudicatario sarà pertanto tenuto al rispetto delle norme del codice civile in materia condominiale e al pagamento delle **spese ordinarie e straordinarie** secondo legge.

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini della determinazione del valore a base d'asta, non è stata eseguita nel corso della procedura e dovrà essere curata dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, mediante incarico a tecnico abilitato.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/04/2024)

1) DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO:

- a) a [REDACTED] in data 07.12.2023;
- b) a [REDACTED] in data 12.12.2023;
- c) a [REDACTED] in data 12.12.2023;
- d) a [REDACTED] in data 12.12.2023;
- e) a [REDACTED] in data 12.12.2023.

2) PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 15.01.2024

ai nn. R.gen. 978 R.part. 840 a favore di [REDACTED] S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

3) RESTITUZIONE ATTI DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 19.12.2023.

4) ISCRIZIONE A RUOLO 27.12.2023 nel rispetto del termine di 15 gg. di cui all'art. 557 c.p.c. CON DEPOSITO TELEMATICO E CON ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ (con particolare riferimento alle procedure esecutive iscritte a ruolo dall'**11.11.2014**, ossia dopo l'entrata in vigore del d.l. n. 132/2014, convertito in legge n. 162/2014) DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- ✓ TITOLO IN DATA 27.12.2023.
- ✓ PRECETTO IN DATA 27.12.2023.
- ✓ ATTO DI PIGNORAMENTO IN DATA 27.12.2023.
- ✓ NOTA DI TRASCRIZIONE IN DATA 10.08.2024.

5) DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 19.01.2024 con RISPETTO DEL TERMINE EX ART. 497 C.P.C.

6) DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA: 19.01.2024 POI INTEGRATA IN DATA 14.11.2024 con RISPETTO DEL TERMINE EX ART. 567 C.P.C.

7) PIGNORAMENTI PRECEDENTI: Pignoramento Immobiliare n. 6547 del 10.04.2007 favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Agrigento, aggiornate alla data del 25/04/2025, relative agli immobili censiti al Foglio 54, Particella 1096, Subalterni 1 e 7, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

a) Iscrizioni ipotecarie

Sugli immobili risultano iscritte le seguenti ipoteche:

1. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/1973, iscritta in data **05/09/2005** (Reg. Part. 6100 – Reg. Gen. 22012), a favore di [REDACTED] – [REDACTED]
 - o dalla documentazione risulta **annotazione di cancellazione totale** in data **07/07/2021**.
2. **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo**, originariamente iscritta in data **30/11/1993**, successivamente **rinnovata**.
3. **Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, iscritta in data **08/10/1996**, successivamente **rinnovata** con iscrizioni del **07/07/2016** e del **03/10/2016**.

Le predette iscrizioni ipotecarie, in quanto anteriori al pignoramento e non assistite da cause di permanenza, **saranno cancellate ai sensi di legge all'esito della procedura esecutiva**, con il decreto di trasferimento.

b) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

Dalle medesime ispezioni risultano le seguenti trascrizioni:

1. **Verbali di pignoramento immobiliare:**
 - o trascrizione del **16/01/1998** (Reg. Part. 688 – Reg. Gen. 733);
 - o trascrizione del **10/04/2007** (Reg. Part. 6547 – Reg. Gen. 9532);
 - o trascrizione del **15/01/2024** (Reg. Part. 840 – Reg. Gen. 978), relativa alla presente procedura esecutiva.
2. **Trascrizione per accettazione tacita di eredità**, del **15/10/2019** (Reg. Part. 14262 – Reg. Gen. 16737).
2. I **pignoramenti immobiliari** anteriori e quello relativo alla presente procedura **saranno cancellati** con il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

La **trascrizione di accettazione tacita di eredità** in data **15/10/2019** (Registro Particolare n. 14262 – Registro Generale n. 16737).

Tale trascrizione costituisce **atto di continuità delle trascrizioni** e **non ha natura pregiudizievole**, né incide negativamente sulla commerciabilità del bene; pertanto, **non è soggetta a cancellazione** nell'ambito della procedura.

Alla luce di quanto sopra, tutte le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli sopra indicate risultano destinate alla cancellazione nel contesto della procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con il decreto di trasferimento, ad eccezione degli atti che non hanno natura pregiudizievole.

Le formalità ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno cancellate con il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, rendendo il bene libero da pesi e vincoli di natura reale, fatti salvi quelli non soggetti a cancellazione per legge.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

10.USO CIVICO O LIVELLO

È stata effettuata la verifica in ordine all'eventuale sussistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, nonché all'eventuale intervenuta affrancazione degli stessi, dalla quale non sono emersi vincoli di tal genere.

11.SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Previa acquisizione di informazione, la sottoscritta fornisce le seguenti informazioni:

- a) Assenza di Amministratore condominiale; il condominio e la gestione delle spese comuni viene autogestita dagli inquilini che sono tutti in rapporto di parentela;
- b) Assenza di spese straordinarie già previste ma non ancora scadute;
- c) Assenza di spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d) Assenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione;
- e) Assenza di tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati;
- f) Assenza di certificati di conformità degli impianti condominiali.

Gli esecutati sono in regola con i versamenti degli oneri condominiali.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per la fattispecie in questione, al fine di poter esprimere un giudizio affidabile ed il più vicino al valore congruo, cioè al "più probabile valore di mercato", quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali è possibile inquadrare un bene sono connessi allo scopo per il quale viene effettuata la perizia; nel caso in esame, l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato", secondo quanto appresso descritto.

Si è tenuto conto di quelle circostanze più frequentemente riscontrabili nel settore produttivo secondo le teorie dell'ordinarietà. Pertanto, ci si è riferiti sempre ad un comportamento normale, 'ordinario', da parte di un eventuale qualsiasi acquirente, con esclusione di casi estremi, sia in negativo che in positivo (considerando i quali si sarebbe potuto avere un valore falsato dell'immobile e poco significativo per il mercato della zona). Allo stesso modo si è giudicato il comportamento dell'ipotetico prossimo venditore. Non si è espresso un parere di convenienza economica, ma una stima di validità generale.

CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Tali unità immobiliari, già fruite e definite in ogni loro parte, tenuto conto dello scopo della stima e di quanto rilevato negli specifici segmenti di mercato, sono valutabili attraverso il criterio di stima del "Valore di mercato per comparazione", ossia attraverso il procedimento diretto che prova concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso de quo, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. Il confronto viene eseguito, praticamente, con un ipotetico edificio ottimizzato, nel quale, cioè, tutti i requisiti raggiungano il massimo livello di valore. Il programma calcola una determinata percentuale di qualità massima. Essa dipende dal giudizio espresso nei dati come una valutazione di ogni singolo requisito, secondo una scala di valori 'pesata'. I dati economici ricavati sono stati poi opportunamente omogeneizzati attraverso l'applicazione dei coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile oggetto di stima. I risultati di queste operazioni sono stati mediati nella scheda di ponderazione al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte.

SERIE DI ELEMENTI CONSIDERATI

Nella valutazione sono state considerate le cinque serie di elementi illustrate di seguito. Esse raggruppano varie caratteristiche simili presenti in ogni edificio destinato in qualche modo ad ospitare l'uomo. Sono requisiti principali che vengono riguardati in un libero mercato degli immobili e costituiscono gli elementi disaggregati di una stima formulata in maniera professionale. Vengono descritti in ordine d'importanza, quale

viene loro attribuita direttamente dal mercato, anche se taluna potrebbe apparire maggiormente significativa delle successive. Nel presente calcolo si è adeguata con opportuni pesi, espressi in valori percentuali, la minore o maggiore propensione a dare valore all'una o all'altra caratteristica.

1) Posizione planimetrica rispetto all'abitato; 2) Posizione igienica e ambientale; 3) Statica; 4) Requisiti tecnologici; 5) Distribuzione interna degli ambienti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (All.16)

Unità immobiliare residenziale – Piano Terzo

(Dati desunti dal rilievo metrico allegato – All. 05)

SUPERFICI NETTE RILEVATE

Ambiente	Superficie netta (mq)
Living	18,29
Cucina	15,50
Letto padronale	19,80
Letto doppio	9,10
Studio	12,62
Salotto	26,80
Bagno	6,05
W.C.	4,20
Ripostiglio	3,06
Disimpegno	11,06
Totale superficie netta abitazione	145,71 mq

SUPERFICI ACCESSORIE

Elemento Superficie (mq)

Balconi 25,20

TABELLA COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE

Tipologia superficie Coefficiente

Superficie abitativa principale 100%

Balconi e terrazzi scoperti 25%

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie abitativa

- $145,71 \text{ mq} \times 1,00 = 145,71 \text{ mq}$

Superficie balconi

- $25,20 \text{ mq} \times 0,25 = 6,30 \text{ mq}$
-

Superficie commerciale complessiva

$$145,71 + 6,30 = 152,01 \text{ mq}$$

Superficie commerciale arrotondata: 152,00 mq

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata applicando i coefficienti di ponderazione comunemente adottati nella prassi estimativa giudiziaria, considerando la superficie abitativa al 100% e le superfici accessorie (balconi) al 25%. Ne deriva una superficie commerciale complessiva pari a circa mq 152,00.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E INCIDENZA DELLO STATO MANUTENTIVO

Incidenza dello stato di conservazione sulla stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato, si è tenuto conto:

- dello **stato di conservazione complessivo degli immobili**;
- dell'assenza di interventi di ristrutturazione recente;
- dell'obsolescenza delle finiture e degli impianti;
- della necessità di interventi manutentivi, in parte urgenti.

In particolare:

- l'**unità residenziale al piano terzo**, pur risultando abitabile, presenta finiture e impianti non adeguati agli standard attuali, circostanza che comporta una **riduzione del valore di mercato** rispetto a immobili ristrutturati di analoga tipologia;
- il **locale al piano terra**, in stato di conservazione mediocre/scadente, necessita di interventi di ripristino e messa in sicurezza, con conseguente **incidenza negativa sul valore complessivo del compendio**.

Commerciabilità del bene

Lo stato manutentivo degli immobili **non preclude la commerciabilità** degli stessi nell'ambito della procedura esecutiva; tuttavia:

- l'unità residenziale risulta **commerciabile nello stato di fatto**, con necessità di interventi di ammodernamento;
- il locale al piano terra presenta **limitazioni funzionali** nello stato attuale, che incidono sulla sua appetibilità commerciale.

Tali elementi sono stati considerati nella valutazione economica finale del compendio immobiliare.

Considerazioni sugli impianti

In assenza di dichiarazioni di conformità:

- gli impianti devono ritenersi **realizzati anteriormente alle normative vigenti**;
- la loro rispondenza alle norme tecniche attuali **non è stata accertata**;
- eventuali adeguamenti impiantistici restano a carico dell'aggiudicatario.

Sintesi conclusiva

Puoi inserirla tal quale:

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, unitamente all'obsolescenza delle finiture e degli impianti e alla necessità di interventi manutentivi, è stato puntualmente considerato ai fini della determinazione del valore di mercato, con applicazione di adeguati correttivi estimativi, ferma restando la piena commerciabilità dei beni nell'ambito della procedura esecutiva.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

(art. 568 c.p.c. – criterio del valore di mercato)

Metodo estimativo adottato

La stima è stata eseguita con **metodo sintetico-comparativo**, basato sul confronto con i valori di mercato rilevati nella stessa zona per immobili aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia edilizia, epoca di costruzione e stato di conservazione.

Il metodo adottato si fonda sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e beni analoghi recentemente oggetto di compravendita o offerta sul mercato, aventi caratteristiche simili per:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;
- tipologia edilizia;
- stato di conservazione;
- epoca di costruzione;
- consistenza e dotazioni.

Fonti utilizzate

Ai fini della stima sono state considerate le seguenti fonti:

- **Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate** (anno 2024 – II semestre), quale riferimento ufficiale dei valori immobiliari per la zona omogenea di appartenenza;
- **dati di mercato locali (borsino immobiliare)**, utilizzati come elemento integrativo per la verifica di coerenza dei valori;
- **caratteristiche specifiche dell'immobile**, rilevate in sede di sopralluogo e desunte dalla documentazione tecnica disponibile.

Le stime automatiche di portali immobiliari sono state considerate **esclusivamente a fini comparativi**, senza valore peritale autonomo.

Inquadramento territoriale e valori di riferimento

Dati OMI – Agenzia delle Entrate (All.17)

Secondo la **Banca Dati OMI – anno 2024, II semestre**, per il Comune di **Canicattì, zona D3 – semiperiferica (Giudice Livatino – Gioberti – Tommaseo – ecc.)**, destinazione **residenziale – abitazioni di tipo economico**, i valori risultano i seguenti:

- **Valore minimo:** € 380/mq
- **Valore massimo:** € 530/mq

Dati di mercato integrativi (Borsino immobiliare) (All.18)

Le quotazioni di mercato per immobili residenziali nella stessa zona indicano:

- **quotazione media comunale:** € 559,50/mq;
- **dinamicità di mercato:** medio-bassa;
- **andamento annuo:** +1,18%.

Stime comparative di mercato (fonti private)

Le stime statistiche per immobili analoghi in **Via Mascagni** indicano, per unità residenziali di tipo economico al piano terzo senza ascensore:

- **valore medio indicativo:** € 337,76/mq;
- **range:** € 274,89/mq – € 400,62/mq.

Tali valori sono considerati **puramente indicativi** e utilizzati **solo come confronto di coerenza**, non come base diretta di stima.

Determinazione del valore unitario adottato

Tenuto conto di:

- tipologia edilizia **economica**;
- piano terzo **senza ascensore**;
- stato di conservazione **discreto**, con impianti non certificati;
- assenza di pertinenze;
- obsolescenza delle finiture e degli impianti;
- contesto urbano semiperiferico a **dinamicità medio-bassa**;

si ritiene congruo adottare un **valore unitario prudenziale**, collocato **nella fascia medio-bassa dei valori OMI**, pari a:

€ 400,00 / mq di superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO – UNITÀ RESIDENZIALE (SUB 7)

- **Superficie commerciale:** mq 152,00
- **Valore unitario adottato:** € 400,00/mq

Valore di mercato:

$152,00 \times 400,00 = € 60.800,00$

Valore arrotondato: € 61.000,00

LOCALE AL PIANO TERRA (SUB 1)

Per il locale al piano terra, assimilabile a **box/deposito**, i valori OMI per la stessa zona indicano:

- **Valore minimo:** € 340/mq
- **Valore massimo:** € 480/mq

Le stime di mercato specifiche indicano:

- **valore medio:** € 286,04/mq
- **range:** € 215,37/mq – € 356,70/mq

Considerato lo **stato di conservazione scadente**, si assume un valore prudenziale pari a: **€ 250,00 / mq**

- **Superficie commerciale:** mq 41,34

Valore di mercato: $41,34 \times 250,00 = € 10.335,00$ - **Valore arrotondato: € 10.000,00**

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Bene	Valore
Abitazione piano terzo (Sub 7)	€ 61.000,00
Locale piano terra (Sub 1)	€ 10.000,00
Valore complessivo di mercato	€ 71.000,00

Alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, dello stato di conservazione, della localizzazione e dei valori di mercato rilevati per immobili analoghi, il valore di mercato complessivo dei beni pignorati, alla data della presente stima, è determinato in complessivi € 71.000,00 (euro settantunomila/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

(art. 568 c.p.c. – orientamento prudente/minimo)

Il valore di mercato del compendio immobiliare è stato determinato in complessivi: **€ 71.000,00**

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta, si è proceduto a una valutazione **prudenziale** dei soli costi **minimi e ragionevolmente prevedibili** che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione tecnico-amministrativa dei beni, sulla base delle risultanze urbanistiche emerse (All. 13).

Costi per la regolarizzazione catastale

Tenuto conto della consistenza degli immobili e della tipologia di aggiornamenti presumibilmente necessari (DOCFA e allineamenti planimetrici), si stima un costo minimo pari a: **€ 800,00**

Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Canicattì è emerso che, per rendere **procedibile** la pratica di condono edilizio, il Comune applica il criterio di calcolo consistente nella **maggiorazione dell'importo residuo dovuto mediante moltiplicazione per tre**, a titolo di interessi calcolati dalla data originaria della domanda di condono sino alla data del soddisfo.

Considerata:

- l'impossibilità di determinare con certezza l'importo residuo originario;
- la necessità di integrazione documentale;
- l'intervento di un tecnico abilitato per la definizione della pratica;

si stimano **spese tecniche e oneri connessi alla regolarizzazione edilizio-urbanistica**, in via prudenziale, pari a: **€ 5.500,00** (importo comprensivo degli oneri economici per la riattivazione della sanatoria e delle spese tecniche minime necessarie).

Altri costi / oneri

Si considerano, in via prudenziale, esclusivamente:

- diritti di segreteria;
- eventuali spese amministrative minime.

Costo forfettario minimo stimato: € 700,00

RIEPILOGO ABBATTIMENTI (orientamento prudente/minimo)

Voce	Importo
Regolarizzazione catastale	€ 800,00
Spese edilizio-urbanistiche (sanatoria)	€ 5.500,00
Altri costi / oneri	€ 700,00
Totale abbattimenti	€ 7.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

- **Valore di mercato:** € 71.000,00
- **Abbattimenti prudenziali:** € 7.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 64.000,00 (euro sessanta quattromila/00)

Tenuto conto dei costi minimi stimati per la regolarizzazione catastale, delle spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e degli ulteriori oneri amministrativi prevedibili, il valore di mercato è stato prudenzialmente decurtato. Ne deriva un valore a base d'asta, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., pari a complessivi € 64.000,00 (euro sessanta quattromila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi

1. Dall'esame dei titoli di provenienza e della documentazione reperita non risultano precedenti trasferimenti a titolo oneroso dei beni oggetto di pignoramento in epoca recente e significativa ai fini estimativi.
2. Pertanto, non è stato possibile effettuare un confronto diretto con prezzi di compravendita pregressi relativi ai medesimi immobili.

Il valore di stima è stato pertanto determinato sulla base dei valori di mercato attuali rilevati per immobili analoghi nella medesima zona, ritenuti maggiormente rappresentativi rispetto ad eventuali dati storici.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'

La zona immobiliare denominata "Giudice, Livatino, Gioberti, Tommaseo, Berchet, Pirandello, Montalto, Rampi Lato Nord, Giudice Saetta, Fanfano, Pertini, Iotti" costituisce un ambito del mercato immobiliare locale caratterizzato da una **sostanziale uniformità di apprezzamento**, in relazione alle condizioni economiche, urbanistiche e socio-ambientali.

I principali indicatori di mercato evidenziano:

- **quotazione media comunale:** € 559,50/mq;
- **andamento annuo delle quotazioni:** +1,18%;
- **dinamicità del mercato:** medio-bassa;
- **livello delle quotazioni rispetto alla media provinciale:** -6,21%;
- **numero di vendite residenziali:** 285;
- **numero di vendite non residenziali:** 113;
- **andamento demografico:** in contrazione;
- **livello dei redditi:** basso.

Valutazione della vendibilità dell'immobile

Alla luce del contesto di mercato sopra descritto e delle caratteristiche specifiche del bene, l'immobile presenta una **vendibilità complessivamente discreta**, coerente con il segmento di mercato di riferimento.

Pregi

- ubicazione in zona urbanizzata e servita;
- consistenza e distribuzione interna adeguata alla tipologia residenziale;
- doppia esposizione, con buona aerazione e illuminazione naturale;
- assenza di vincoli tali da precluderne la commerciabilità;
- valore di stima collocato in fascia prudenziale rispetto ai valori medi di zona.

Difetti

- tipologia edilizia di carattere economico;
- stato di conservazione discreto, con finiture e impianti non recenti;
- piano terzo privo di ascensore;
- assenza di pertinenze (posti auto, cantine);
- necessità di interventi di ammodernamento per adeguamento agli standard attuali.

GIUDIZIO CONCLUSIVO

In relazione al contesto di mercato locale, caratterizzato da **dinamicità medio-bassa**, contrazione demografica e livelli reddituali contenuti, l'immobile risulta **commerciabile nell'ambito della procedura esecutiva**, con tempi di assorbimento coerenti con quelli medi della zona e con il segmento di riferimento, soprattutto in presenza di un prezzo di offerta adeguatamente allineato ai valori di mercato.

Il giudizio di vendibilità dell'immobile è da ritenersi discreto, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e al contesto di mercato locale di riferimento.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento ha ad oggetto **una quota indivisa di un diritto reale di proprietà** su beni immobili, attualmente in **comproprietà** tra i seguenti soggetti:

Contitolari:

1. [REDACTED] proprietaria per **166/1000** (pari a **1/6 di piena proprietà**);
2. [REDACTED] proprietario per **166/1000** (pari a **1/6 di piena proprietà**);
3. [REDACTED] proprietaria per **166/1000** (pari a **1/6 di piena proprietà**);
4. [REDACTED] proprietario per **333/1000** (pari a **1/3 di piena proprietà**);
5. [REDACTED] proprietario per **166/1000** (pari a **1/6 di piena proprietà**).

Valutazione della quota pignorata

Nel caso di pignoramento avente ad oggetto una **quota indivisa**, la valutazione deve essere riferita **esclusivamente alla quota di spettanza del debitore esecutato**, tenendo conto della ridotta appetibilità commerciale derivante dalla situazione di comunione.

La quota indivisa, infatti, **non attribuisce all'acquirente la disponibilità esclusiva di una porzione fisicamente individuata del bene**, ma solo una partecipazione ideale al diritto di proprietà, circostanza che incide negativamente sulla commerciabilità e sul valore di realizzo.

Pertanto, il valore della quota pignorata risulta **inferiore rispetto al valore proporzionale della piena proprietà**, in ragione:

- della permanenza della comunione;
- della necessità di eventuali azioni giudiziarie di scioglimento;
- della limitata platea di potenziali acquirenti.

Comoda divisibilità della quota

In relazione alla **suscettibilità di separazione in natura**, si osserva quanto segue.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento:

- è costituito da unità immobiliari **funzionalmente unitarie**;
- non risulta **fisicamente frazionabile** in porzioni autonome e indipendenti di valore esattamente corrispondente alle singole quote di comproprietà;
- un'eventuale divisione materiale comporterebbe **interventi edilizi**, costi tecnici, oneri amministrativi e probabili **conguagli economici** tra i condividenti.

Alla luce di quanto sopra, **la quota indivisa in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura in modo agevole**, né sotto il profilo tecnico né sotto il profilo economico, senza pregiudizio per il bene e senza oneri o conguagli a carico della procedura.

Conclusioni

La quota pignorata deve pertanto ritenersi:

- **non comodamente divisibile in natura;**
- **commerciabile esclusivamente come quota indivisa**, con le conseguenti limitazioni di mercato.

La quota indivisa di proprietà oggetto di pignoramento non risulta suscettibile di separazione in natura in modo agevole ed economicamente sostenibile. La valutazione è stata pertanto effettuata con riferimento alla sola quota, tenendo conto della ridotta commerciabilità derivante dalla situazione di comunione.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PIGNORATA

(Esecutato: [REDACTED])

L'esecutato [REDACTED] risulta titolare di una **quota pari a 333/1000**, corrispondente a **1/3 della piena proprietà** dei beni oggetto di pignoramento.

La valutazione è stata effettuata **con riferimento esclusivo alla quota indivisa pignorata**, assumendo quale base il **valore di mercato dell'intero compendio immobiliare**, determinato in complessivi: **€ 71.000,00**

Determinazione del valore proporzionale della quota

- **Valore dell'intero bene:** € 71.000,00
- **Quota di proprietà dell'esecutato:** 1/3

Valore proporzionale teorico della quota: $€ 71.000,00 \times 1/3 = € 23.666,67$

Riduzione per quota indivisa

Il valore sopra determinato è stato **opportunamente ridotto** per tener conto:

- della natura **indivisa e ideale** della quota;
- della permanenza della comunione tra più comproprietari;
- della **limitata appetibilità commerciale** della quota;
- della necessità, per l'acquirente, di promuovere un eventuale giudizio di scioglimento della comunione.

In applicazione di un **coefficiente di riduzione prudenziale pari al 25%**, conforme alla prassi estimativa nelle procedure esecutive, si ottiene:

- **Riduzione (25%):** € 5.916,67

Valore di mercato della quota pignorata

€ 23.666,67 – € 5.916,67 = € 17.750,00

Valore arrotondato della quota indivisa pignorata: € 17.800,00 (euro diciassettemilaottocento/00)

Il valore di mercato della quota indivisa pignorata, pari a 1/3 della piena proprietà, intestata all'esecutato [REDACTED] è stato determinato applicando un criterio proporzionale al valore dell'intero bene, opportunamente ridotto in considerazione della natura indivisa della quota e della conseguente ridotta commerciabilità. Ne deriva un valore complessivo pari a € 17.800,00.

**14.RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE
ESECUTATO**

Dati e residenza dei debitori esegutati

Certificazione anagrafica alla data del 16/12/2024:

15.LOTTI

I beni oggetto della presente perizia, pur essendo catastalmente distinti in due subalterni, sono stati considerati come **lotto unico di vendita**, in quanto il pignoramento ha ad oggetto una **quota indivisa di proprietà** e non porzioni materialmente individuate dei singoli immobili.

La suddivisione in più lotti, pur astrattamente possibile sotto il profilo catastale, non risulta giuridicamente né economicamente conveniente, in considerazione della natura indivisa del diritto pignorato e della conseguente ridotta commerciabilità delle singole quote.

16.OSSERVAZIONI FINALI

La presente perizia è stata redatta sulla base della documentazione disponibile agli atti, degli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo e delle informazioni reperite presso gli uffici competenti, nonché mediante l'applicazione dei criteri estimativi comunemente adottati nella prassi giudiziaria.

Le valutazioni espresse tengono conto dello stato di fatto e di diritto degli immobili alla data del sopralluogo e della stima, nonché delle condizioni del mercato immobiliare locale al momento della redazione dell'elaborato.

Eventuali variazioni dello stato dei luoghi, della situazione giuridica o del contesto di mercato intervenute successivamente alla presente stima non potranno essere imputate alla sottoscritta, restando estranee all'ambito di valutazione della presente consulenza.

La presente perizia viene resa ai soli fini della procedura esecutiva in oggetto.

Agrigento, lì 19/01/2026

Il Tecnico Incaricato (arch. Danèa Salerno)
(firma digitale)



17.ELENCO ALLEGATI

- All. 01** – Decreto di nomina CTU – Procedura esecutiva immobiliare n. 175/2023 RGE
- All. 02** – Accettazione incarico e giuramento telematico del CTU (10/01/2025)
- All. 03** – Verbale di inizio operazioni peritali del 24/01/2025
- All. 04** – Documentazione fotografica e rilievo fotografico dei beni pignorati
- All. 05** – Rilievo metrico e restituzione grafica dello stato di fatto delle unità immobiliari
- All. 06** – Visure catastali storiche e attuali, planimetrie catastali, estratti di mappa
- All. 07** – Istanza di accesso agli atti presso il Comune di Canicattì e riscontro degli uffici comunali
- All. 08** – Istanza di proroga termini per il deposito e provvedimento di accoglimento
- All. 09** – Ispezioni ipotecarie per immobile (Servizio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate)
- All. 10** – Elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli relative ai beni pignorati
- All. 11** – Titoli di provenienza dei beni pignorati (atti notarili di compravendita)
- All. 12** – Documentazione successoria, dichiarazione di successione e accettazione tacita di eredità
- All. 13** – Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e documentazione urbanistico–edilizia reperita
- All. 14** – Elaborati grafici di confronto tra stato di fatto, stato assentito e stato catastale
- All. 15** – Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto a fini descrittivi
- All. 16** – Tabelle di calcolo estimativo, determinazione della superficie commerciale e schemi di stima
- All. 17** – Valori di riferimento OMI – Banca Dati Agenzia delle Entrate
- All. 18** – Dati di mercato integrativi e comparazioni con borsini immobiliari
- All. 19** – Certificati storici di residenza, stato civile e regime patrimoniale dei soggetti esegutati e occupanti
- All.20** - Fattura in acc_3_PR_13_02_2025 [REDACTED]
- All.21** - Istanza di liquidazione e Nota spese