

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare N° 145/2024 R.G.Es.
promossa da

Amco – Asset Management Company S.p.A.

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000145/24

Giudice Dr.ssa

[REDACTED]

Lotto Unico

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Patti
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1691
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 893
C.F. [REDACTED] P.Iva [REDACTED]

con studio in Campobello di Licata (Agrigento)

telefono:

cellulare:

fax:

pec:

[REDACTED]

**Bene in Canicattì
Via Laterizi n. 5
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO TERZO, IN VIA LATERIZI N. 5, NEL COMUNE DI CANICATTÌ (AG)

In ragione di:

- 1000/1000 della piena proprietà di [REDACTED], nata a Canicattì (AG) il 28/09/1968, C.F. [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale per civile abitazione sito nel Comune di Canicattì, in Via Laterizi, 5, in zona a prevalente destinazione residenziale dotata dei principali servizi.

L'appartamento è posto al piano terzo di un edificio plurifamiliare e si sviluppa su una superficie catastale complessiva di circa mq 84.

Il collegamento ai piani è garantito dal vano scala condominiale e da ascensore.

L'accesso all'unità, originariamente previsto direttamente dal corpo scala, risulta attualmente modificato, in quanto l'ingresso dal vano scala è stato tamponato e l'accesso avviene di fatto attraverso un'unità immobiliare contigua, appartenente alla medesima proprietà.

L'immobile presenta caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale degli anni '90, con ambienti dotati di affacci multipli che garantiscono una buona illuminazione naturale.

Identificato in catasto:

- *Appartamento al terzo piano:*

foglio 56, particella 2030, subalterno 20 del NCEU del Comune di Canicattì

cat. A/2. Classe 2, consistenza 4 vani

superficie catastale totale 84 mq, escluse aree scoperte 81 mq

rendita € 247,90

Via Laterizi n. 5, scala A, interno 6, piano 3

Intestato a:

[REDACTED], nata a Canicattì (AG) il 28/09/1968, proprietà 1/1.

- *Coerenze:*

L'unità immobiliare sita al piano terzo (sub 20) risulta inserita in un contesto condominiale e presenta affacci su più lati. Si affaccia a Nord su Via Laterizi e ad Est parzialmente su corte interna. Confina a Sud con altra unità immobiliare della medesima proprietà, a Est su porzione di altro condominio e a Ovest con vano scala condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona in cui ricade l'immobile è ubicata nel Comune di Canicattì, in prossimità del centro urbano, a circa 1 km dal Palazzo di Città. L'area ha caratteristiche prevalentemente residenziali ed è dotata a poca distanza dei principali servizi e attività commerciali. Il sito risulta facilmente raggiungibile grazie alla presenza della viabilità urbana e dei collegamenti con le principali arterie stradali del territorio, quali la S.S. 122 e la S.S. 123.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dalla proprietaria e mantenuto in buono stato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: *Nessuno*

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

Iscrizioni: *IPOTECHE*

1. **Ipoteca** Volontaria iscritta in data 03/08/2007 ai nn. 21592 Registro Generale e 5801 Registro Particolare,

[REDACTED]
sede in Siena, C.F. 00884060526, con domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, per un capitale di € 56.000,00, oltre interessi e spese per un importo complessivo di € 112.000,00, a carico di [REDACTED], nata a Canicattì (AG) il 28/09/1968, C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Canicattì al Foglio 56, Particella 2030, Subalterno 20.

Risulta altresì indicato quale debitore non datore di ipoteca il sig. [REDACTED], nato a Canicattì (AG) il 03/04/1970, C.F. [REDACTED], come da "Certificazione Notarile" in atti.

Pignoramenti:

1. **Pignoramento** immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 03/07/2024, repertorio n. 1954, trascritto in data 02/08/2024 ai nn. 15015 Registro Generale e 13080 Registro Particolare, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro [REDACTED], nata a Canicattì (AG) in data 28 settembre 1968 C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, gravante sull'unità immobiliare sita in Canicattì, censita al Foglio 56, Particella 2030, Subalterno 20. Tale pignoramento sarà cancellato a cura della procedura.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare identificata al foglio 56 part.lla 2030 sub 20, oggetto del pignoramento, fa parte di un fabbricato per civile abitazione di cui sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie e certificati di abitabilità/agibilità:

- concessione edilizia n. 31/94;
- concessione edilizia in variante pratica n. 54 del 1996;
- certificato di abitabilità/agibilità parziale rilasciato in data 24/07/1998 relativo anche al piano terzo (sottotetto in parte abitabile).

Durante il sopralluogo, effettuati i rilievi metrici e fotografici, è emersa una difformità nella distribuzione interna degli ambienti, in particolare relativa alla modalità di accesso all'unità immobiliare, risultando l'ingresso originario dal vano scala condominiale tamponato e sostituito da accesso attraverso unità immobiliare contigua (della stessa ditta), nonché la presenza di aperture di collegamento con porzione attigua della stessa non rappresentate negli elaborati assentiti.

Tale difformità risulta sanabile mediante ripristino dello stato originario, con chiusura delle aperture realizzate e riattivazione dell'accesso diretto dal vano scala condominiale, previa presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (CILA o SCIA in sanatoria). Il relativo costo sarà decurtato dal prezzo a base d'asta.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: è stata rilevata una difformità relativa alla modalità di accesso all'unità immobiliare, non conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, nonché la presenza di aperture di collegamento con unità attigua non riportate negli atti catastali.

La distribuzione interna dell'appartamento sito al piano terzo, per quanto rilevato durante il sopralluogo, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, fatta eccezione per la diversa configurazione dell'accesso e per le aperture realizzate verso l'unità contigua, che dovranno essere eliminate mediante messa in pristino.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**quota mensile
condominiale
€ 80,00**

Quota del consumo idrico medio:

**quota per trimestre
€ 100,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Durante il sopralluogo effettuato dal CTU in data 01/09/2025 si è appurata la presenza di riserva idrica interrata condominiale di 10.000 L. L'appartamento al terzo piano risulta essere sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (APE).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig.ra [REDACTED], nata a Canicattì (AG) il 28/09/1968, c.f. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 56 Particella 2030 Subalterno 20, pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 16 giugno 1997 repertorio n. 41199 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 11 luglio 1997 a numero di registro generale 10820 e numero di registro particolare 9680 da [REDACTED] nato a Canicattì (AG) in data 1 luglio 1963 C.F. [REDACTED]

6.2 Proprietari precedenti:

Al sig. [REDACTED], nato a Canicattì (AG) il 01/07/1963, l'immobile suddetto era pervenuto per successione ereditaria in morte di [REDACTED], nato a Canicattì (AG) il 27/02/1933 e deceduto in Canicattì il 28/02/1997, giusta pubblicazione di testamento olografo con verbale notarile del 10/03/1997, registrato a Canicattì il 26/03/1997 al n. 567, nonché denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Canicattì in data 27/03/1997, den. n. 243, vol. n. 158.

Per quanto concerne lo storico del fabbricato, si rileva che lo stesso è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 31 rilasciata dal Comune di Canicattì in data 17/10/1994, a nome del sig. [REDACTED], nato a Canicattì (AG) il 27/02/1933, C.F. [REDACTED], il quale ha rivestito la qualità di committente e costruttore dell'intervento edilizio.

Descrizione dell'unità immobiliare al 3° piano

La ditta esecutata ha la piena proprietà pari a 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima. L'appartamento è posto al piano terzo mansardato di un fabbricato per civile abitazione realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento, dotato di vano scala condominiale e ascensore che consente il collegamento fino al piano.

L'unità presenta un'altezza interna massima di circa m 2,80 ed è caratterizzata, lungo i lati perimetrali prospicienti su Traversa di Via Laterizi, da copertura parzialmente inclinata con pendenza di circa 45°, tipica della tipologia sottotetto. In corrispondenza di tali superfici sono state rilevate tracce di umidità presumibilmente riconducibili a fenomeni di infiltrazione dalla copertura.

Dalla documentazione progettuale assentita e dalla planimetria catastale, l'accesso all'unità immobiliare risulta previsto direttamente dal vano scala condominiale, con ingresso su disimpegno che distribuisce ai vari ambienti. Tuttavia, alla data del sopralluogo, è stata rilevata una difformità, in quanto l'accesso al subalterno oggetto di pignoramento avviene di fatto attraverso unità immobiliare attigua della medesima proprietà, mediante la quale si giunge ad un disimpegno interno, di superficie pari a circa mq 9,00, che distribuisce i vari ambienti dell'abitazione.

La distribuzione interna comprende una camera da letto matrimoniale di circa mq 23,75, una seconda camera di circa mq 14,80, la cucina di circa mq 15,50 e due servizi igienici, rispettivamente di circa mq 5,10 e mq 4,95, di cui uno adibito anche a lavanderia e dotato di doccia e l'altro completo di vasca. Tutti gli ambienti risultano pavimentati in materiale ceramico, mentre i servizi e la cucina presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche fino ad un'altezza non inferiore a circa m 2,00.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e tutti gli ambienti risultano dotati di aerazione e illuminazione naturale. In particolare, la camera da letto matrimoniale e la cucina si affacciano sul medesimo balcone/terrazzino, mentre il servizio con doccia e la cameretta sono dotati di finestre a tetto del tipo "Velux", inserite nella falda inclinata della copertura, mentre il bagno con vasca presenta una finestra a petto.

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria risultano alimentati a metano mediante impianto autonomo. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico con dispositivi di protezione; lo stesso risulta funzionante ma privo di certificazione di conformità, pertanto se ne consiglia la verifica ed eventuale adeguamento alle normative vigenti.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in condizioni di utilizzo ordinario, con caratteristiche coerenti con l'epoca di realizzazione e con la tipologia edilizia di riferimento.

- APPARTAMENTO AL TERZO PIANO:

superficie utile interna mq 74,00

superficie lorda mq 81,00

superficie utile non residenziale mq 9,00

Totale superficie commerciale mq $81,00+9,00*0,30 = 83,70$ mq

Caratteristiche descrittive unità immobiliare al piano terzo:

- Struttura *Materiale:* intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento
Condizioni: buone
- Intonaco *Materiale:* intonaco civile esterno
Condizioni: buone
- Pavim. Int. *Materiale:* pavimentazione e rivestimenti in materiale ceramico
Condizioni: buone
- Intonaco int. *Materiale:* gesso scagliola e pittura
Condizioni: discrete, con presenza di locali fenomeni di umidità in corrispondenza della copertura inclinata
- Infissi esterni *Materiale:* alluminio preverniciato di colore bianco (non a taglio termico) e vetro camera, finestre a tetto tipo “Velux”, avvolgibili in plastica di colore bianco
Condizioni: buone
- Infissi interni *Materiale:* legno tamburato; portoncino d’ingresso blindato
Condizioni: buone
- Impianto termic. e idro-sanit. *Materiale:* caldaia a metano per produzione acqua calda sanitaria e per riscaldamento con radiatori
Condizioni: funzionante
- Impianto idrico funzionante ed allacciato alla rete cittadina.
- Impianto elettr. Funzionante ma privo di certificazione di conformità

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica con applicazione di coefficienti correttivi.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Canicattì, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Canicattì, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Canicattì, zona urbana di riferimento (Toti - Barone Lombardo – Libertà – Trieste - De Amicis – Borsi – Nazionale - C. Alberto - Diaz), tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, secondo semestre 2024. I valori OMI per abitazioni civili risultano compresi tra € 600,00/mq ed € 860,00/mq.

7.3. Valutazione corpo

La valutazione ha tenuto conto di numerosi fattori quali la localizzazione, la tipologia edilizia, la destinazione d’uso, le finiture interne ed esterne, lo stato di manutenzione generale, nonché delle criticità riscontrate durante il sopralluogo, tra cui la difformità nella modalità di accesso all’unità immobiliare, la presenza di fenomeni di umidità riconducibili alla copertura e la natura mansardata dell’immobile.

Tenuto conto di tali elementi, si è ritenuto congruo applicare un valore unitario pari a € 730,00/mq, valore che si colloca nella fascia media dei valori OMI per la tipologia in esame.

Immobili	Superficie commerciale	Valore intero		valore di diritto
- Appartamento al piano 3°:	83,70 mq	€ 61.101,00	1/1	€ 61.101,00
- Valore complessivo intero:				€ 61.101,00
- Valore complessivo diritto e quota:				€ 61.101,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella: **€ 6.110,10**

Decurtazione per costi necessari al ripristino dello stato originario dei luoghi e alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile (in particolare ripristino dell'accesso dal vano scala condominiale e chiusura delle comunicazioni con unità immobiliare contigua): **€ 5.000,00**

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 49.990,90

25/04/2026

il perito
Arch. Francesco Patti

