# TRIBUNALE DI AGRIGENTO
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

# Esecuzione Immobiliare

Contro

N. Gen. Rep. **62/2023**

**Giudice Dott.ssa Domenica Spanò**

## PERIZIA DI STIMA

# Lotto 2

*Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi*
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1090*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 511*
*C.F. LNGFNC73R08A089G- P. Iva 002332720842*
*con studio in Agrigento Via Polibio n°7*
*cellulare: 331 3935020*
*email: francescoalongi@libero.it*

**PERIZIA DI STIMA - Lotto 2**

Esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento lo scrivente arch. Francesco Alongi rassegna la propria relazione di stima:

# Garage sito in Canicattì (AG), Via Gioberti n.56/54

## 1 IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

**A** **Oggetto:** Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di Garage**
**Ubicazione:** Canicattì (AG), Via Gioberti n.56/54 - Piano Terra.
**Consistenza:** composto da due vani oltre a servizio WC.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 117,02 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 4,40 m.
**Dati Catastali**: Comune di Canicattì (AG), NCEU, **Foglio 54, particella 1335 sub 3.**
Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 110 mq . Rendita € 596,51, Indirizzo VIA VINCENZO GIOBERTI Piano Terra, in ditta a:

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)
(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

---

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

**Contesto:** urbano.
**Caratteristiche zona:** residenziale.
**Caratteristiche zone limitrofe:** centro - zona agricola.

---

## 3 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

**A** **Occupato da:** DEBITORE, in qualità di proprietario del bene.

**B** **Titolo in base al quale la piena proprietà è pervenuta all'esecutato:**

- **averli costruiti** su terreno (originaria particella 685) acquistato in virtu dell'atto di **compravendita** del 29 dicembre 1977 ai rogiti del Notaio Vincenzo Lentini di Canicattì, Rep. n. 4333, trascritto ad Agrigento it 24 gennaio 1978 ai nn. 1470/1379.

  (Cfr. All. – Titoli di Proprietà)

---

## 4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4 A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

*A.1* *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna***

*A.2* *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

*A.3* *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***

*A.4* *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:* ***Nessuno***

**PERIZIA DI STIMA - Lotto 2**

*A.5 Vincoli storico-artistici e di altro tipo : **Nessuno***

**4 B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

*B.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca** giudiziale iscritta ad Agrigento in data 6 dicembre 2012 ai nn. 23645/1471, per il montante di euro 130.000,00
  a favore di

  sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Caltanissetta in data 1 marzo 2005 rep. 182/2005,
  gravante tra l'altro sulla piena proprietà dei locali sopra descritti e oggetto della presente relazione;

*B.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento** trascritto ad Agrigento in data 12 maggio 2023. ai nn. 8998/7785, a favore della

  generalizzati, dipendente da atto giudiziario del giorno 26 aprile 2023, rep. n. 872/2023,
  gravante sulla piena proprietà dei locali sopra descritti e oggetto delta presente relazione.

*B.3 Difformità Urbanistico-Edilizie:*

Per il bene oggetto di stima non è ancora stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria; la stessa è ottenibile completando l'iter documentale e sostenendo i relativi costi.

*B.4 Difformità Catastali:*

La planimetria catastale agli atti presso l'agenzia del territorio, allegata alla presente, è difforme rispetto allo stato dei luoghi. E' necessario presentare la corretta rappresentazione grafica con variazione mediante DOCFA.

I costi da sostenere ai fini della regolarizzazione catastale sono pari a € 500,00

---

**5 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:**

**A Epoca di realizzazione dell'immobile**

1983

**B Estremi del provvedimento autorizzativo:**

Da verifiche presso l'ufficio tecnico del comune si rileva la pratica di condono n. 3026/86 presentata in data 30/09/1986 prot. 25382 ai sensi della Legge 47/85 che riguarda la Costruzione di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra in via Gioberti n.58, determinata dall'A.T.P. in data 08/07/2010 Prot. n. 300, ancora da definire perché mancante di altra documentazione per il rilascio della Concessione edilizia.
La pratica ricomprende il più ampio fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima.
Per completare l'iter e ottenere la concessione edilizia in sanatoria dell'immobile oggetto di stima è necessario sostenere i seguenti costi:
conguaglio oblazione calcolato al 31/07/2024 in via definitiva e di €, 3.928,54
conguaglio Oneri Concessori € 59,26
Per ridetermina: € 150,00 (diritti istruttoria ) € 60,00 (diritti di segreteria);
Per voltura: € 100.00 (diritti istruttoria) € 60.00 (diritti di segreteria);
Per rilascio Concessione Edilizia € 150,00 (diritti istruttoria) € 70.00 (diritti di

segreteria);
Per spese tecniche € 2000,00
Si stima pertanto che le spese complessive da sostenere per ottenere la concessione edilizia in sanatoria ammontano a € 6.565,90 circa

C **Difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto agli atti della pratica edilizia**:**

**nessuna**

(Cfr. All. – Documentazione Urbanistico - Edilizia)

---

## 6 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO:

Il bene pignorato non è gravato da Censo, livello o uso civico, il diritto del debitore sullo stesso è di piena proprietà indivisa.

---

## 7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | **€ 0,00** |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | **€ 0,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€ 0,00** |

---

Descrizione di

## Garage sito in Canicattì (AG), Via Gioberti n.56/54

A **Oggetto:** Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di Garage**
**Ubicazione:** Canicattì (AG), Via Gioberti n.56/54 - Piano Terra.
**Consistenza:** composto da due vani oltre a servizio WC.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 117,02 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 4,40 m.
**Dati Catastali**: Comune di Canicattì (AG), NCEU, **Foglio 54, particella 1335 sub 3.**
Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 110 mq . Rendita € 596,51, Indirizzo VIA VINCENZO GIOBERTI Piano Terra, in ditta a:

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)
(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

**dettaglio delle superfici del Garage**
**N.C.E.U. Foglio 54, particella 1335 sub 3.**

| Descrizione | Superficie | Coefficiente | Superficie Commerciale | Condizioni |
|---|---|---|---|---|
| Superficie Lorda | 117,02 | 100,00% | 117,02 | sufficienti |
| **Superficie Lorda TOTALE mq** | **117,02** | **Totale Superficie Commerciale mq** | **117,02** | |

**PERIZIA DI STIMA - Lotto 2**

**Caratteristiche descrittive:**

| **Caratteristiche strutturali:** | **Caratteristiche strutturali:** |
|---|---|
| *Fondazioni* | tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone. |
| *Strutture verticali* | materiale: c.a. , condizioni: buone. |
| *Travi* | materiale: c.a. , condizioni: buone. |
| *Solai* | tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone |
| **Componenti edilizie e costruttive:** | **Componenti edilizie e costruttive:** |
| *Pareti esterne* | materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, condizioni: buone. |
| *Portone di ingresso* | tipologia: anta quadrupla a battente, condizioni: buone. |
| *Pavimentazione. Interna* | materiale: in parte al rustico e in parte mattoni di cemento condizioni: buone. |
| *Soffitto* | materiale: in parte al rustico e in parte intonaco di gesso, condizioni: buone. |
| *Pareti* | materiale: in parte al rustico e in parte intonaco di gesso, condizioni: buone. |
| **Impianti:** | **Impianti:** |
| *Elettrico (impianto)*: | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare. |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è il "valore di mercato".

Il concetto di "valore di mercato" inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato che nel caso specifico di compravendita immobiliare rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

il "valore di mercato" è quindi ottenuto attraverso la formula: Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito.

La "Superficie commerciale" dell'immobile oggetto di stima è stata determinata grazie all'ausilio, delle planimetrie catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente, e l'applicazione dei criteri di computo stabiliti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.

La "Quotazione al mq" da attribuire all'immobile oggetto di stima, è stata estratta dai valori forniti semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che individua, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto infine concerne i "Coefficienti merito" sono stati presi in considerazione: il piano, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e la vista, la vetustà dell'edificio e la presenza di riscaldamento.

(Cfr. All. – OMI · Anno 2025 – semestre 2)

### 8.2. Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì,

**PERIZIA DI STIMA - Lotto 2**

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Conoscenza Personale.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

| | Immobile | Superficie Commerciale | Valore intero 1000/1000 | Valore di diritto e quota 1000/1000 |
|---|---|---|---|---|
| **A** | Garage | mq 117,02 | € 52.659,00 | € 52.659,00 |
| | | **TOTALE** Valore di diritto e quota | | **€ 52.659,00** |

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | **-€ 5.265,90** |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | **Nessuno** |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | **Nessuna** |
| Spese per regolarizzazione : | |
| Catastale | **-€ 500,00** |
| Urbanistica | **-€ 6.565,90** |

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

| | |
|---|---|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura: | **€ 47.393,10** |
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente: | **€ 40.327,20** |

Martedì, 23 Marzo 2026

il perito
Arch. Francesco Alongi




segue elenco allegati.

LOTTO n° 1

Garage, Canicattì (AG)
Via Vincenzo Gioberti




Localizzazione

LOTTO n° 1

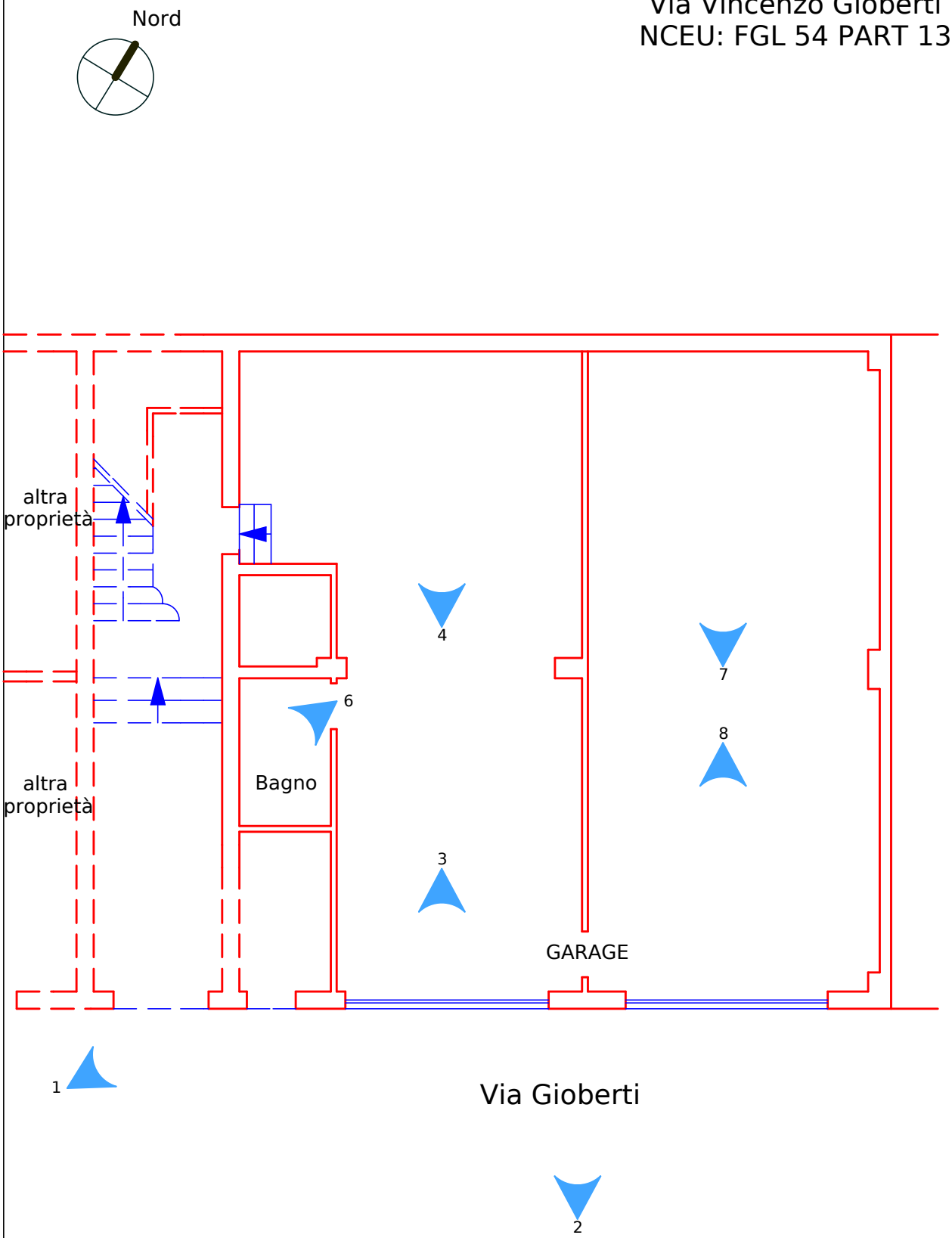
Garage, Canicattì (AG)
Via Vincenzo Gioberti




Individuazione

LOTTO n° 2

Garage, Canicattì (AG)
Via Vincenzo Gioberti nn. 54/56
NCEU: FGL 54 PART 1335 SUB 3




Pianta Piano Terra - Scala 1:100

LOTTO n° 2



Foto 1




Foto 2

LOTTO n° 2



Foto 3

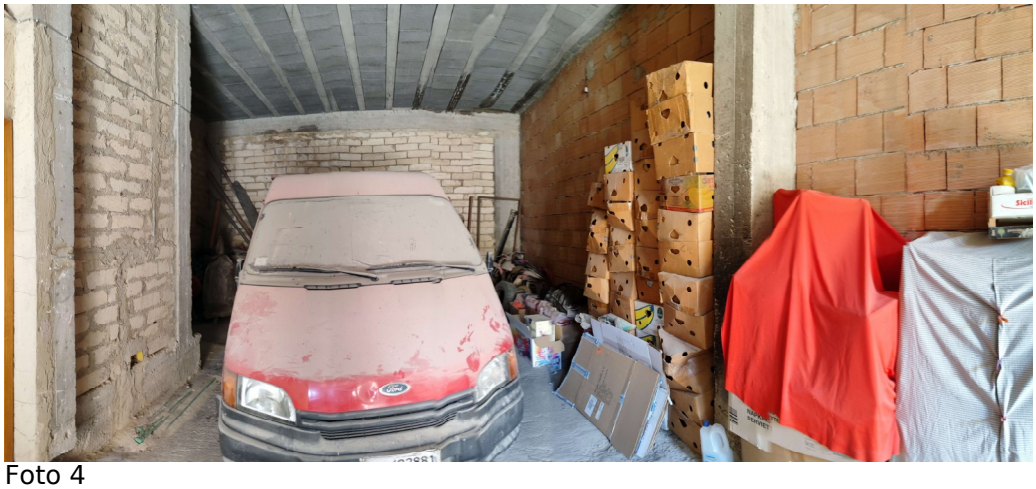


Foto 4

LOTTO n° 2



Foto 5



Foto 6

LOTTO n° 2



Foto 7



Foto 8