TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N°176/2025 R.G.E.

promossa da

OMISSIS

nei confronti di

OMISSIS

PERIZIA

LOTTO UNICO

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2692f7

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzione immobiliare N.176/2025 RGE promossa da
OMISSIS.
nei confronti di OMISSIS

Bene in CANICATTI'
Via GAETANO RAO n.19
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO CON CANTINOLA AL PIANO SEMICANTINATOO, SITO IN VIA GAETANO RAO N.19, NEL COMUNE DI CANICATTI'

in ragione di:

1000/1000 di OMISSIS

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è un appartamento per civile abitazione al primo piano di un fabbricato sito in una zona semiperiferica del comune di Canicattì ad angolo tra le vie Gaetano Rao e Pellitteri, servito da una cantinola al piano semicantinato dove si trova un'autorimessa collettiva, alla quale si accede tramite ascensore o dalla via Pellitteri attraverso una grande apertura carrabile e una rampa a scivolo.
L'edificio, di forma ad L, è costituito da tre piani oltre il piano terra e il semicantinato, ed è servito da un vano scala centrale con ascensore, con ingresso su via Gaetano Rao n.19, a cui si accede dalla via San Vincenzo. L'appartamento in oggetto, costituito da salone, cucina/pranzo, disimpegno, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno, doppio servizio, occupa una superficie commerciale di mq.133 e una superficie utile di circa mq109, mentre la cantinola ha una superficie utile non residenziale di circa mq 4.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PRIMO PIANO CON CANTINOLA AL PIANO SEMINTERRATO

foglio 68 del comune di CANICATTI'
part.lla 751 sub 2 graffata sub 10, cat.A/2, cl.5 cons. 6,5 vani, rendita € 688,18
via Gaetano Rao n.21 piano T-1
dati superficie totale 132mq totale escluse aree scoperte 128mq

intestati:
OMISSIS

Coerenze:
L'appartamento al piano primo si affaccia a nord su via Pellitteri, confina ad ovest con appartamento di proprietà OMISSIS, a sud si affaccia su terreno retrostante l'edificio.
La cantinola al piano cantinato confina con il vano ascensore e con spazio comune di pertinenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona residenziale
Fascia OMI codice zona periferica D3 residenziale
Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, Ospedale e attività commerciali

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2692f7

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare al piano primo con annessa cantinola è in possesso del debitore che lo abita con la propria famiglia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Vincoli urbanistici: nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Abbruscato Salvatore del 20 aprile 2010 repertorio n. 58688/18769 ed iscritta presso la CC.RR.II. di Agrigento in data 21 aprile 2010 al numero generale 9590 e al numero particolare 1381 a favore di OMISSI, per capitale di € 60.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000,00, durata 20 anni, a carico di OMISSIS sull'immobile in oggetto.

4.2.2 Pignoramenti:

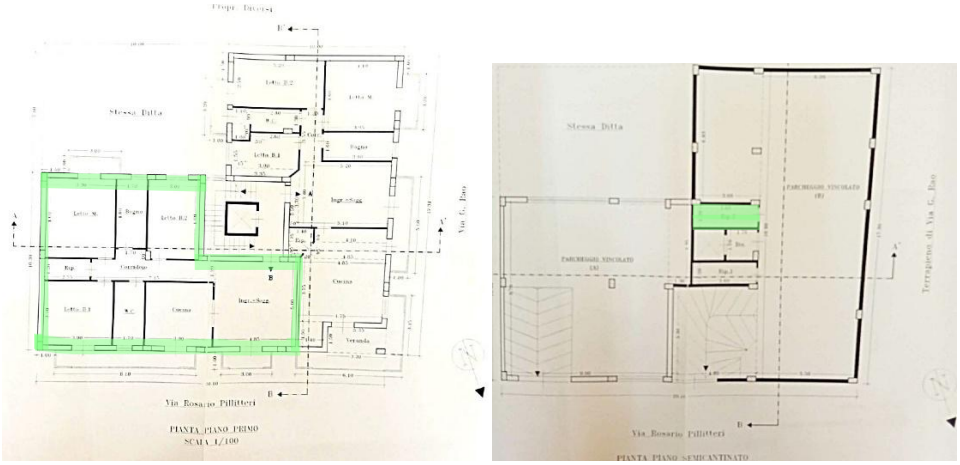
1)Atto di pignoramento immobiliare del 10 ottobre 2025 repertorio n. 3063 e trascritto presso la CC.RR.II. di Agrigento in data 4 novembre 2025 al numero generale 21698 e al numero particolare 18571 a favore di OMISSIS, a carico di OMISSIS sull'immobile in oggetto.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

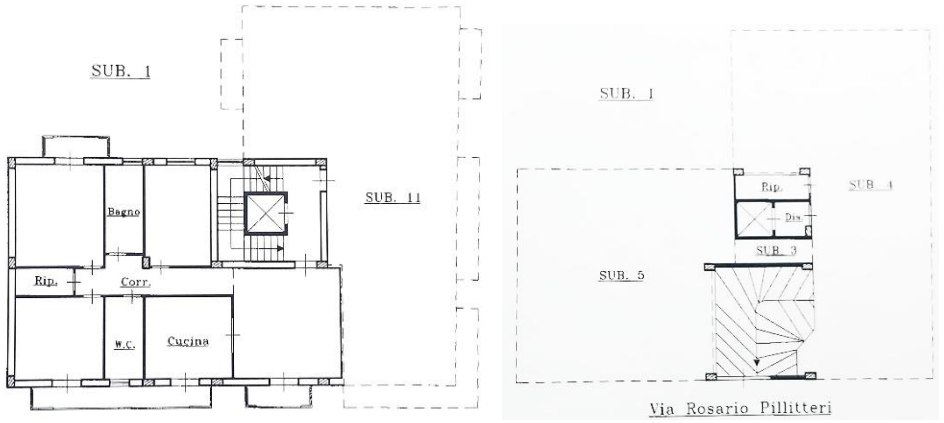
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In merito alla regolarità edilizia del fabbricato di cui fa parte il cespite, dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Canicattì risulta presente la pratica edilizia del progetto per la realizzazione di un edificio residenziale di tre piani oltre i magazzini al piano terra e autorimessa al piano semicantinato per il rilascio della Concessione Edilizia n.23 del 14/03/2003 e della variante n. 15 del 25/02/2005 a nome di OMISSIS. Per l'intero fabbricato sono stati rilasciati: certificato di abitabilità n.96 del 1/12/2005, certificato di collaudo delle opere in cemento armato del 17/12/2003 prot.n.886 e certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Agrigento in data 01/12/1983. La distribuzione interna dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione risulta conforme alla pianta di progetto illustrata di seguito ad eccezione del vano ripostiglio che nello stato di fatto è cabina armadio all'interno della camera, pertanto sarà considerato il costo per la regolarizzazione tramite presentazione di una CILA da defalcare dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

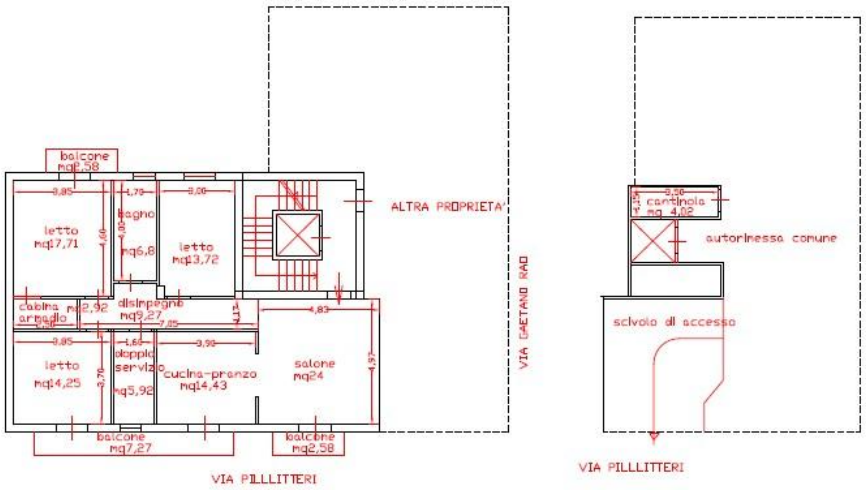
Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2692f7



PIANTA DI PROGETTO PIANO PRIMO E SEMICANTINATO



PLANIMETRIE CATASTALI PIANO PRIMO E SEMICANTINATO



PLANIMETRIE STATO DI FATTO PIANO PRIMO E SEMICANTINATO

4.3.2. Conformità catastale: la scheda della planimetria catastale necessità di un aggiornamento per una piccola variazione nella distribuzione interna che comunque non incide sulla rendita catastale dell'immobile. Il costo della pratica catastale DOCFA sarà detratto dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2692f7

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *quota condominiale mensile di € 25,00*

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile NCEU Foglio 68 Particella 751 Subalterno 2 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Abbruscato Salvatore del 1giugno 2005 repertorio n. 51292/14656 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 10 giugno 2005 al numero di registro generale 13846 e numero di registro particolare 9209 da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Canicattì

6.2 Proprietari precedenti

OMISSIS per avere costruito il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, su terreno acquistato con atto di compravendita rogato dal notaio Antonino Pecoraro il 9/01/2001 repertorio n.49084/16368, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 07/02/2001 ai nn. 2194/1942.

Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al primo piano con cantinola al piano semicantinato di cui al punto A

L'appartamento ha un'altezza utile interna di m.2,70. All'interno è composto da un salone di mq 24, cucina-pranzo di mq 14,43 disimpegno di mq 9,27, tre camere da letto ciascuna rispettivamente di mq 13,72, mq 14,25 e mq 17,71 con vano cabina armadio di mq 2,92, un bagno di mq 6,80, un doppio servizio di mq 5,92. La cantinola al piano semicantinato ha una superficie di mq 4,02.
L'appartamento ha due balconi che si affacciano su via Pillitteri di mq 7,27 e mq2,58 e un altro balcone di mq 2,58 sul retro dell'edificio.

Superficie utile mq 109,02

Superficie lorda mq 125,00

Superficie utile non residenziale mq 16,45

Totale superficie commerciale mq125,00+mq 16,45x0,50= mq 133,22

Caratteristiche descrittive appartamento per civile abitazione al piano terzo

Struttura	*materiale*: struttura in cemento armato, solai in latero cemento *condizioni*: buone
Intonaco esterno	*materiale*: prospetti con intonaco e strato di rifinitura *condizioni: buone*
Intonaco interno	*materiale:* Intonaco interno in tonachina e idropittura *condizioni:* buone
Pavim. interna	*materiale:* monocottura *condizioni:*buone
Infissi interni	*materiale:* porte in legno *condizioni:*buone

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2692f7

Infissi esterni	*materiale:* infissi in alluminio preverniciato e vetro camera *condizioni:* buone
Impianto termico e idro-sanitario	Termosifoni con caldaia a gas
Impianto idrico e fognario	Collegato alla vasca interrata relativa a ciascun proprietario
Impianto elettrico	Impianto collegato dalla rete cittadina, non presente certificato ai sensi della normativa vigente

Area di pertinenza comune
Al piano semicantinato oltre alla cantinola si trova un ampio spazio di pertinenza realizzato come da progetto per parcheggio a servizio delle unità immobiliari, ma ad oggi risulta utilizzato soltanto come deposito comune a tutte le unità per difficoltà riscontrate nell'attraversare la rampa di accesso carrabile, ripida e stretta e poco agevole per le manovre

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima
metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione
Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzia immobiliare omissis di Canicattì, Osservatorio del mercato immobiliare e borsino immobiliare di Canicattì.

8.3. Valutazioni delle superfici
Nella valutazione si è tenuto conto dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare, le cui rifiniture interne sono buone, altresì si è reso necessario considerare la tipologia edilizia dell'edificio, la collocazione in una zona semiperiferica del paese e la posizione al primo piano con ascensore. Valutando i prezzi sul mercato di immobili similari, nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'immobile si colloca tra i valori delle abitazioni di fascia media compresi tra €580/mq ed €613/mq, per cui può oscillare intorno ad € 600 al mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento piano primo con cantinola al piano cantinato	**mq 133**	€ 79.800,00	**€ 79.800,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costi per regolarizzazione catastale	€	300,00
Costi per regolarizzazione urbanistica	€	516,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	€	7.980,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni:	€	71.004,00
arrotondato	**€**	**71.000,00**

Agrigento lì 30 marzo 2026

IL PERITO
Arch.Giovanna Maria Casalicchio

Firmato Da: CASALICCHIO GIOVANNA MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2692f7