TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. ****, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis *****

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 4
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 5
Confini 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 7
Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 7
Precisazioni 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 8
Patti 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 8
Stato conservativo 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 8
Parti Comuni 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 9
Stato di occupazione 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 10
Provenienze Ventennali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 11
Formalità pregiudizievoli 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 12
Normativa urbanistica 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 14
Regolarità edilizia 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 15
Vincoli od oneri condominiali 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0 15
Stima / Formazione lotti 16

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

L'appartamento di civile abitazione di tipo sociale, è ubicato al secondo piano di edificio denominato "B" con 12 alloggi e 12 box, facente parte di un più ampio complesso di quattro fabbricati. L'immobile è di recente costruzione e così composto: soggiorno, cucina abitabile, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio e 2 balconi e una piccola loggia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Il garage è ubicato al piano terra di edificio denominato "B" con 12 alloggi e 12 box, facente parte di un più ampio complesso di quattro fabbricati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Canicattì l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Canicattì l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

L'immobile confina a nord con il vano scala condominiale, a est e a ovest con l'area libera condominiale e a sud con gli edifici A1 e A2 adiacenti, parte del complesso sociale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Il garage confina con il vano scala, il box di **** Omissis **** e con il portico.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	14,90 mq	17,75 mq	0,25	4,44 mq	0,00 m	2
Loggia	6,60 mq	7,50 mq	0,40	3,00 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**131,44 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**131,44 mq**		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,15 mq	20,75 mq	1	20,75 mq	2,48 m	0
			Totale superficie convenzionale:	**20,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**20,75 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2009** al **28/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 1651, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 486,76 Piano 2
Dal **28/12/2009** al **07/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 1651, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 135 mq

		Rendita € 486,76 Piano 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2009** al **28/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 1651, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 97,61 Piano 0
Dal **28/12/2009** al **07/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 1651, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 97,61 Piano 0

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1651	26	1	A2	3	6.5 vani	135 mq	486,76 €	2	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1651	6	1	C6	2	18	21 mq	97,61 €	0	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Nessuna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Nessuna.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Non esistono contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Non esistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

L'appartamento di civile abitazione di tipo sociale, risulta essere in buone condizioni di manutenzione ed è ubicato al secondo piano (raggiungibile mediante ascensore) di edificio denominato "B" con 12 alloggi e 12 box, facente parte di un più ampio complesso di quattro fabbricati. L'unità immobiliare è distribuito in 5 vani più accessori ed è composta da ingresso-soggiorno di circa mq 22,50 con balcone esterno posto ad est di circa mq 8,00, cucina abitabile di circa 18 mq con accesso alla loggia posta a sud est, di circa mq 6.60, due bagni rispettivamente di mq 6 e di circa mq 5.40, un disimpegno, tre camere da letto, di cui due con accesso al balcone posto ad ovest.
Sono presenti le seguenti finiture: pavimenti in piastrelle del tipo in gres porcellanato, Tutte le pareti del wc sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate per un'altezza di m.1,20 mentre la cucina, per la sola parete attrezzata, risulta rivestita fino ad un'altezza di m.1,60. I pavimenti dei balconi sono rivestiti con piastrelle di monocottura.
Gli infissi esterni sono ad una, più ante apribili, sono del tipo monoblocco in alluminio preverniciato a fuoco invece il cassettone copri rullo avvolgibile e antine in profilato di alluminio anodizzato preverniciato a fuoco, con avvolgibile di plastica del tipo pesante, con cinghie guida rullo con cuscinetti a sfera, vetri lucidi doppi.
Tutte le porte interne degli appartamenti e delle cantine sono del tipo industriale con impiallacciatura di noce Tanganika, mentre all'ingresso dell'appartamento è presente una porta blindata di sicurezza. L'impianto idrico di
adduzione dalla vasca alla palazzina e di distribuzione interna agli appartamenti e del tipo sottotraccia con tubi di ferro zincato. L'impianto elettrico è sottotraccia con tubi e conduttori di adeguata sezione di ogni appartamento, box, e cantine e locali condominiali di adeguata potenza come previsto dalla legge 37/08.
L'impianto di riscaldamento e del tipo autonomo con caldaia a gas per produrre acqua calda sanitaria e di riscaldamento. - La palazzina è provvista di ascensore oleodinamico conforme in base al D.M. 236 del 14/06/1989 con
successive modifiche - L'impianto elettrico è conforme alla legge 46/90 e s.m.i. -
Nel sottoscala del piano terra di ogni palazzina e previsto un armadio in alluminio preverniciato con sportelloni, munito di serratura, per la collocazione dei singoli contatori ENEL e quadro elettrico generale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Il garage si presenta in buono stato di conservazione, mentre il portico condominiale si presenta in alcune parti ammalorato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche e in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti, compreso quello di riscaldamento, risultano a norma.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. L'impianto elettrico è a norma e il portone basculante è risulta essere di buona funzionalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato stesso, dal coniuge e dai figli.
Debitore: **** Omissis ****
Coniuge: **** Omissis ****
Figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato stesso, dal coniuge e dai figli.
Debitore: **** Omissis ****
Coniuge: **** Omissis ****
Figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/12/2009**	**** Omissis ****	**ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		****	28/12/2009	73683	25893
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ag. del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento	27/01/2010		1658
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		****	26/01/2010	275	
Dal **30/09/2026** al **28/12/2009**	**** Omissis ****	**COSTITUZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		****	09/04/2002	53602	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Agrigento	04/05/2002		6913
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 30/09/2009 al 28/12/2009</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COSTITUZIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 30/09/2009</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>27/01/2010</td><td>73683</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 07/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Agrigento il 31/03/2006
  Reg. gen. 228 - Reg. part. 2489
  Quota: 28
  Importo: € 124.545,19
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 82.969,46
  Note: Atto di fusione "Banco di Sicilia" e "Unicredit S.p.A": Repertorio n. 19430 (Atti n. 12674) registrato a Torino il 19.10.2010 n. 6755 serie IT.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Agrigento il 25/03/2009
  Reg. gen. 230 - Reg. part. 858
  Quota: 28
  Importo: € 17.435,22
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.717,63
  Note: Atto di fusione "Banco di Sicilia" e "Unicredit S.p.A": Repertorio n. 19430 (Atti n. 12674) registrato a Torino il 19.10.2010 n. 6755 serie IT.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Agrigento il 19/02/2026
  Reg. gen. 3136 - Reg. part. 203
  Importo: € 124.454,19
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2489 del 2006

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a Agrigento il 16/01/2025
  Reg. gen. 856 - Reg. part. 692
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Repertorio 3404/2024 del 18/12/2024

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 07/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Agrigento il 31/03/2006
  Reg. gen. 228 - Reg. part. 2489
  Quota: 28
  Importo: € 124.545,19
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 82.969,46
  Note: Atto di fusione "Banco di Sicilia" e "Unicredit S.p.A": Repertorio n. 19430 (Atti n. 12674) registrato a Torino il 19.10.2010 n. 6755 serie IT.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Agrigento il 25/03/2009
  Reg. gen. 230 - Reg. part. 858
  Quota: 28
  Importo: € 17.435,22
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.717,63
  Note: Atto di fusione "Banco di Sicilia" e "Unicredit S.p.A": Repertorio n. 19430 (Atti n. 12674) registrato a Torino il 19.10.2010 n. 6755 serie IT.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Agrigento il 19/02/2026
  Reg. gen. 3136 - Reg. part. 203
  Importo: € 124.454,19
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2489 del 2006

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a Agrigento il 16/01/2025
  Reg. gen. 856 - Reg. part. 692
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Repertorio 3404/2024 del 18/12/2024

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Canicattì in data 03.06.2026, l'immobile ricade:
- zona "B3" (aree urbane da completare): si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.
- aree soggette a rischio di esondazione: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.
-"Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento.
Il terreno, la cui particella 1651 individua l'area di sedime di fabbricato con relativa corte, rientra tra le "componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.) tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.) e ulteriori componenti no individuabili in legenda del Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e precisazioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Canicattì in data 03.06.2026, l'immobile ricade:
- zona "B3" (aree urbane da completare): si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.
- aree soggette a rischio di esondazione: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.
-"Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento.
Il terreno, la cui particella 1651 individua l'area di sedime di fabbricato con relativa corte, rientra tra le "componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.) tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.) e ulteriori componenti no individuabili in legenda del Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e precisazioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare è individuata al N.C.E.U. di Canicattì nel foglio n° 45 particella n° 1651 al sub 26. L'appartamento, posto al secondo piano, è stato realizzato in forza delle relative concessioni, rilasciate a nome di **** in qualità di presidente della cooperativa "****"
- Concessione Edilizia n° 89/2002 di progetto rilasciata in data 22/11/2002.
- Variante Prot. 14225 del 18/03/2008.
- DIA n° 48/08 del 27/05/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad un'attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e le planimetrie depositate presso gli uffici comunali, non sorgono difformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare è individuata al N.C.E.U. di Canicattì nel foglio n° 45 particella n° 1651 al sub 6. Il box è stato realizzato in forza delle relative concessioni, rilasciate a nome di **** in qualità di presidente della cooperativa "****"
- Concessione Edilizia n° 89/2002 di progetto rilasciata in data 22/11/2002.
- Variante Prot. 14225 del 18/03/2008.
- DIA n° 48/08 del 27/05/2008.

In seguito ad un'attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la planimetria depositata presso gli uffici comunali, non sorgono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sulla base della richiesta di determinazione prezzo massimo di cessione alloggio edilizia convenzionata prodotta dal CTU, il 29.05.2026, l'Amministrazione Comunale comunica, in data 11.06.2026, di non essere tenuta a rilasciare alcuna certificazione, in quanto non prevista dalla **** stipulata con il Comune stesso in data 17.09.2002 (Rep. n. 55210, Racc. n. 17995 in Notaio Antonino Pecoraro, registrata a Canicattì il 18.09.2002 al n. 774, redatta ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77). E pertanto il valore di cessione è determinato direttamente dalle parti; in difetto di accordo fra le parti interessate alla compravendita il giudizio definitivo sarà rimesso ad un collegio peritale, che potrà decidere a maggioranza, composta da un tecnico del Comune, un tecnico del concessionario ed un terzo nominato d'intesa fra i primi due.

Si precisa inoltre che, in quanto a oneri condominiali, sono da corrispondersi con cadenza mensile € 32,00.
L'esecutato, al momento del primo accesso dichiara di essere in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA L'AQUILA N. 21, 92024, PIANO 0

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sulla base della richiesta di determinazione prezzo massimo di cessione alloggio edilizia convenzionata prodotta dal CTU, il 29.05.2026, l'Amministrazione Comunale comunica, in data 11.06.2026, di non essere tenuta a rilasciare alcuna certificazione, in quanto non prevista dalla **** stipulata con il Comune stesso in data 17.09.2002 (Rep. n. 55210, Racc. n. 17995 in Notaio Antonino Pecoraro, registrata a Canicattì il 18.09.2002 al n. 774, redatta ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 8 della Legge 10/77). E pertanto il valore di cessione è determinato direttamente dalle parti; in difetto di accordo fra le parti interessate alla compravendita il giudizio definitivo sarà rimesso ad un collegio peritale, che potrà decidere a maggioranza, composta da un tecnico del Comune, un tecnico del concessionario ed un terzo nominato d'intesa fra i primi due.

Si precisa inoltre che, in quanto a oneri condominiali, sono da corrispondersi con cadenza mensile € 32,00.
L'esecutato, al momento del primo accesso dichiara di essere in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2
  L'appartamento di civile abitazione di tipo sociale, è ubicato al secondo piano di edificio denominato "B" con 12 alloggi e 12 box, facente parte di un più ampio complesso di quattro fabbricati. L'immobile è di recente costruzione e così composto: soggiorno, cucina abitabile, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio e 2 balconi e una piccola loggia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1651, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 95.951,20

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0
  Il garage è ubicato al piano terra di edificio denominato "B" con 12 alloggi e 12 box, facente parte di un più ampio complesso di quattro fabbricati.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1651, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 8.922,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 2	131,44 mq	730,00 €/mq	€ 95.951,20	100,00%	€ 95.951,20
Bene N° 2 - Garage Canicattì (AG) - Via L'Aquila n. 21, 92024, piano 0	20,75 mq	430,00 €/mq	€ 8.922,50	100,00%	€ 8.922,50
				Valore di stima:	€ 104.873,70

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Agrigento, li 17/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. ****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Report fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Pratica Edilizia
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota trascrizione
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto assegnazione accollo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale primo accesso
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta determinazione prezzo massimo di cessione