

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari



**Procedura Esecutiva N.R.G.E. 68/2013**

**Giudice delle Esecuzione**  
**Dott.ssa Domenica Spanò**

Creditore procedente



Contro



**LOTTO 3**

**ELABORATO PERITALE**

**Locale destinato ad attività commerciale sito in Canicatti (Agrigento) via  
Alcide De Gasperi n° snc, censito al Catasto Fabbricati al  
foglio 69 particella 1462 sub 37 (ex sub 31) piano terra lato monte e piano  
primo lato valle.**

L'esperto  
**Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti**



**PREMESSA**

Il sottoscritto **Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti**, nominato C.T.U. in data 18/03/2016, prestava giuramento in data 31/03/2016 nell'ambito del procedimento Esecutivo promosso

Lo scrivente, in seguito alla quinta convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, in data 18/07/2017 ha avuto la possibilità di iniziare le operazioni e in data 28/07/2017 e 03/08/2017 i relativi sopralluoghi di rito nei cespiti oggetto di pignoramento, censiti al N.C.E.U. del comune di Canicattì al foglio 69 particella 1462 sub 10, sub 26, sub 35 (ex 30) graffato con il sub 38 (ex 32), sub 36 (ex 33) graffato con il sub 39 (ex 34) e sub 37 (ex 31), siti in via De Gasperi n° snc.

Considerato tutto quanto in premessa, la descrizione dei luoghi e le foto allegate alla presente relazione peritale, fanno riferimento alla data di sopralluogo nei cespiti avvenuto in data 28/07/2017 e 03/08/2017.

**Beni in Canicattì (Agrigento) via Alcide De Gasperi n° snc  
Lotto 3**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Il fabbricato, ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da cinque livelli fuori terra lato monte, sei piani lato valle e un piano totalmente interrato. L'intero immobile è composto di ventitré unità immobiliari, di cui, dieci con destinazione a civile abitazione, dieci destinati a box auto, due destinate ad attività commerciale e uno a magazzino deposito.

L'intero fabbricato è un lotto di un piano di lottizzazione ed è identificato come "Lotto 2", i restanti lotti alla data odierna non sono stati ancora iniziati. L'accesso al piano di lottizzazione avviene, in questo momento, da via della Costituzione mentre da progetto è previsto, anche un accesso sia da via Madonna delle Rocce sia accessi diretti da via De Gasperi.

All'interno corte esterna del fabbricato, sono presenti quattro aree vincolate a parcheggio per i locali non destinati a uso non residenziali, che sono gli unici spazi esterni pavimentati.

La viabilità interna al lotto in esame è quasi del tutto in terra battuta, mentre le aree destinate al verde sono, di fatto, aree allo stato di abbandono con nessuna traccia di verde attrezzato.

All'interno dell'immobile è presente un corpo scala con ascensore a uso esclusivo delle unità immobiliari destinati ad abitazione.

La costruzione del fabbricato risale al 2007.

Il cespite in esame, facente parte della procedura esecutiva, è costituito da un locale destinato ad attività commerciale censito al N.C.E.U. al foglio 69 particella 1462 sub 37 (ex 31), che è stato identificato come "Lotto 3" della relazione peritale.

**A.** Locale destinato ad attività Commerciale, sito in Canicattì (Agrigento) via Alcide De Gasperi n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 69 particella 1462 sub 37, piano terra lato monte e piano primo lato valle.

Il cespite oggetto di Esecuzione Immobiliare è un locale destinato ad attività commerciale e in fase di sopralluogo, era in corso di costruzione, di fatto, l'impianto elettrico era incompleto, gli infissi e le porte interne dei servizi erano mancanti, come anche il sistema di riscaldamento/raffrescamento.

All'interno alla corte esterna dell'immobile, sono presenti quattro aree vincolate a parcheggio per i locali non destinati ad uso non residenziali.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina sul lato interno (lato nord) in parte con l'androne scala e corpo scala (sub 29) e in parte con l'altro cespite oggetto di pignoramento, facente parte di altro lotto, attualmente in corso di costruzione ma destinato ad attività commerciale (sub 35 ex sub 30). Il cespite è aperto su tre lati e confina con corte comune.

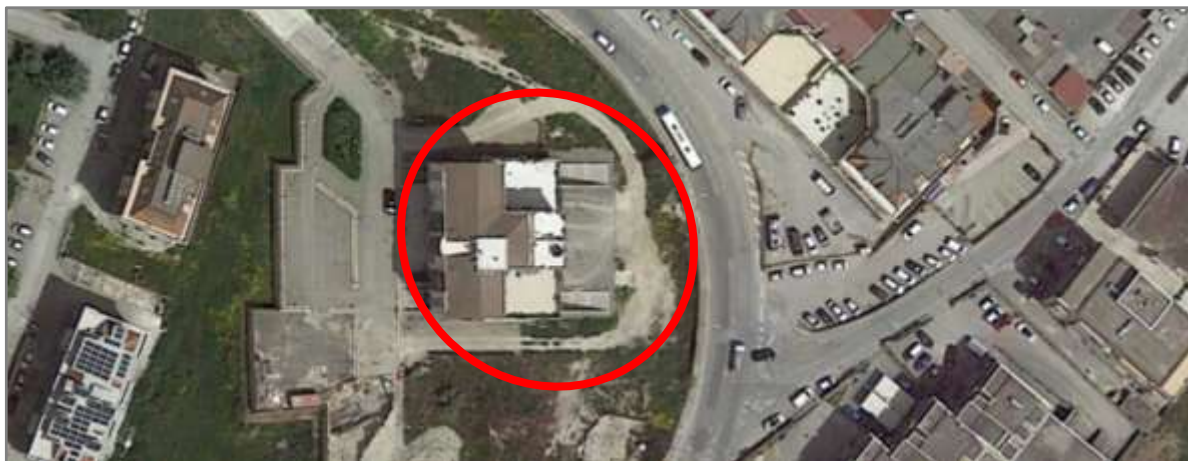


L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **m<sup>2</sup> 324,60**, con altezza interna di ml 4,00.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
		Proprietà per 1000/1000

Catasto dei Fabbricati Comune di Canicatti									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
69	1462	37	-	-	F/3	-	-	-	-

Caratteristiche zona: centrale periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.  
 Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
 Collegamenti pubblici (km): autobus (1)



#### STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono utilizzati dalla

#### 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

2.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

##### 2.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 2.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

firma del Notaio Antonino Pecoraro in data 25/05/2006 repertorio 67791 iscritta in data 09/06/2006 ai nn. 15523/3794, gravante sul terreno censito al foglio 69 particelle 899 e 903, sulle quali insistono fra l'altro i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva.

Importo ipoteca: € 1.950.000,000

Importo capitale: € 1.300.000,00

- Annotazione del 16/09/2006 ai nn. 1907/24419 di erogazione parziale di somma;
- Annotazione del 23/03/2007 ai nn. 674/7896 di rogazione parziale di somma;
- Annotazione del 30/05/2007 ai nn. 1326/14394 di rogazione parziale di somma;
- Annotazione del 03/11/2007 ai nn. 29140/2477 di rogazione parziale di somma;
- Annotazione del 08/11/2007 ai nn. 29540/2526 di rogazione parziale di somma;
- Annotazione del 08/01/2008 ai nn. 507/45 di rogazione parziale di somma;
- Annotazione del 13/03/2008 ai nn. 6980/725 di rogazione parziale di somma;
- Annotazione del 18/12/2008 ai nn. 34620/3510 di rogazione parziale di somma;
- Annotazione del 18/12/2008 ai nn. 34619/3509 di rogazione parziale di somma;
- Annotazione del 14/11/2011 ai nn. 24448/2011 di restrizione relativa agli immobili in via De Gasperi censiti al foglio 69 particella 1462 sub 24-5-21-7 (altra proprietà non facente parte della procedura esecutiva);
- Annotazione del 14/11/2011 ai nn. 23450/2013 di riduzione si somma da Importo capitale € 1.300.000,00 ad € 1.119.211,10







## 7.3 Storia catastale:

Dal 24/10/2022 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1462	37		F/3					Frazionamento e fusione del 23/10/2022 Pratica n. AG0085569

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. SNC - Piano T

Note: Il sub 37 deriva dal frazionamento e fusione del sub 31 con sub 30 graffiato con sub 32  
Sub 31

Dal 16/12/2013 al 24/10/2022									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1462	31		F/3					Variazione del 16/12/2013 Pratica n. AG0218282

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. SNC - Piano T

Dal 22/04/2011 al 16/12/2013									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1462	31		F/3					Variazione di toponomastica-FRAZ-FUSVSI-VDE-AMP-RID.COST. BCNC del 22/04/2011 Pratica n. AG0131860

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. SNC - Piano T

Note: Il sub 31 deriva dal frazionamento e fusione del sub 17 graffiato con il sub 18

Sub 17 graffiato con il sub 18

Dal 29/06/2009 al 22/04/2011									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1462	17 18		F/3					Costituzione del 29/06/2009 Pratica n. AG0212862

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. SNC - Piano T

Sub 30 graffiato con il sub 32

Dal 16/12/2013 al 24/10/2022									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1462	30 32		F/3					Variazione del 16/12/2013 Pratica n. AG0218282

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. SNC - Piano T

Dal 22/04/2011 al 16/12/2013									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1462	30 32		F/3					Variazione di toponomastica-FRAZ-FUSVSI-VDE-AMP-RID.COST. BCNC del 22/04/2011 Pratica n. AG0131860

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. SNC - Piano T

Note: Il sub 30 graffiato con il sub 32 deriva dal frazionamento e fusione del sub 14 graffiato con il sub 16 con il sub 2

Sub 14 graffiato con il sub 16

Dal 29/06/2009 al 22/04/2011									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1462	14 16		F/3					Costituzione del 29/06/2009 Pratica n. AG0212862

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. SNC - Piano T

Sub 2

Dal 29/06/2009 al 22/04/2011									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
69	1462	14 16		B.C.N.C.					Costituzione del 29/06/2009 Pratica n. AG0212862

Indirizzo: via Alcide De Gasperi n. SNC - Piano T -1-2-3-4

Note: Bene comune non censibile B.C.N.C.

*Costituzione della particella al catasto fabbricati n 1462*

Dal 05/06/2009 a oggi							Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
69	1462		-	Ente Urbano	21	58			
								Tipo Particella del 05/06/2009 Pratica n. AG0184056	

Note: Costituzione di fabbricato su particella terreni n 1427

Dal 19/02/2008 al 05/06/2009							Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
69	1462		-	Seminativo 3	16	18	€ 4,60	€ 1,50	
								Frazionamento del 19/02/2008 Pratica n. AG0054348	

Note: sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:69 Particella:899 e Foglio:69 Particella:903

Dal 07/04/2000 al 19/02/2008							Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
69	899		-	Seminativo 3	17	16	€ 4,87	€ 1,60	
								Frazionamento del 10/12/1993 Pratica n. 43637	

Dal 07/04/2000 al 19/02/2008							Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m <sup>2</sup> )		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
69	903		-	Seminativo 3	5	40	€ 1,53	€ 0,50	
								Frazionamento del 10/12/1993 Pratica n. 43637	

## 8. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti presso il Comune:

**Piano di Lottizzazione** [redacted] di cui alla urbanistica n. 3/87, approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Canicattì con Verbale n 507 del 16/03/1990 ed alla relativa Convenzione Urbanistica in Notar Pecoraro repertorio 22053 del 02/07/1992, trascritta il 14/08/1992 ai nn. 15625/13400, prorogata giusta Delibera di Giunta Municipale n 73 del 03/03/2003 e successiva Convenzione ricevuta dal Notaio Pecoraro il 06/10/2005 con atto repertorio 65830 registrato a Canicattì il 0/10/2005 al n 1228 e trascritto il 31/10/2005 ai nn. 28499/18639

**Denuncia di inizio attività ( DIA )** protocollo 18380 del 19/04/2007 (pratica edilizia n 94/07) per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione "Lotto 2" P.d.L. C.da Rovitelli via De Gasperi Canicattì intestata alla [redacted]

**Denuncia di inizio attività ( DIA )** protocollo 3779 del 24/01/2012 (pratica edilizia n 15/12) "ai sensi della L.R. 26/03/2002 n. 2 art.14, afferente le opere di completamento e modifiche alla distribuzione interna dell'edificio realizzato con DIA 94/07 sito in via De Gasperi" [redacted]

## 9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", appendice A "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica al punto G: "i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;"

Considerato il punto G dell'appendice A, per il cespite non si è potuto redigere l'attestazione di prestazione energetica (APE).

## 10. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 69 particella 1462, ricade in zona omogenea C1 Aree di completamento edilizio - del P.R.G. vigente del comune di Canicattì.

## 11. Descrizione del cespite al punto A

Locale destinato ad attività Commerciale, sito in Canicattì (Agrigento) via Alcide De Gasperi n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 69 particella 1462 sub 37, piano terra lato monte e piano primo lato valle.

Il cespite oggetto di Esecuzione Immobiliare è un locale destinato ad attività commerciale e in fase di sopralluogo, era in corso di costruzione.

Il locale commerciale ha un accesso unico posto al piano terra lato monte (lato est).

Il cespite si sviluppa in unico livello e ha una forma a L, composto da un unico ambiente più i locali servizi composti da antibagno e bagno.

All'interno corte estera dell'immobile, sono presenti quattro aree vincolate a parcheggio per i locali non destinati ad uso non residenziali.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina sul lato interno (lato nord) in parte con l'androne scala e corpo scala (sub 29) e in parte con l'altro cespite oggetto di pignoramento, facente parte di altro lotto, attualmente in corso di costruzione ma destinato ad attività commerciale (sub 35 ex sub 30). Il cespite è aperto su tre lati e confina con corte comune.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **m<sup>2</sup> 324,60**, con altezza interna di ml 4,00.

Per quanto riguarda le finiture, alcune aperture presentano la solo saracinesche in metallo senza infissi, le porte interne dei servizi igienici non sono presenti, le pareti e i soffitti sono intonacati con gesso; i pavimenti in gres, l'impianto elettrico è incompleto; l'antibagno oltre a essere piastrellato è presente all'interno un lavabo e l'adiacente wc è predisposto per handicap con vaso, lavandino e maniglioni; L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è assente.



#### Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra	Locale 1	Sup. netta	292,70	1	292,70
	Ant.WC-WC	Sup. netta	6,82	1	6,82
<b>Sup. totale netta</b>			<b>299,52</b>		<b>299,52</b>

#### Caratteristiche strutturali condominiali:

- Fondazioni:* tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Strutture verticali:* tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., presenza di ascensore, condizioni: ottime.  
*Solai:* tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.  
*Copertura:* tipologia: falda, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Parete esterna:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: cappotto esterno con polistirene da 6 cm, condizione: ottime.  
*Soffitto:* materiale: intonaco di gesso, condizioni: ottime.  
*Infissi esterni:* assenti  
*Pavim. Interna:* materiale: gres, condizioni: ottime

#### Impianti:



- Idrico:** Sotto traccia. Per dichiarazione del Sig. [REDACTED] il cespite è provvisto di cisterna di accumulo idrico privata di circa 12.000 litri posta interrata nella corte comune.
- Elettrico:** Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento al valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima si fa riferimento a osservatori dei valori immobiliari e intermediari della compravendita presenti nel territorio come OMI, agenzie immobiliari operanti nel territorio di Canicattì, eseguendo una ricerca di valori di mercato d'immobili similari nella zona ove è ubicato il cespite oggetto di stima.

Ai fine della stima, l'unità immobiliare è stata considerata, in un primo momento rifinita in ogni sua parte, tali poter applicare i coefficienti qualitativi e in un secondo momento sono state calcolate le spese per le rifiniture necessarie e sottratte al valore dell'immobile.

Le spese quantificate (Sp), con prezzi unitari desunti dal prezzario unico Regionale per i lavori pubblici in Sicilia anno 2022, ammontano a € 23.000,00 (Fornitura e collocazione di infissi e completamento dell'impianto elettrico).

#### LOCALE COMMERCIALE

##### V<sub>m</sub> Valore unitario medio

OMI	min	900,00	€/mq	max	1.400,00	€/mq
agenzie immobiliari	min	1.000,00	€/mq	max	1.500,00	€/mq
					<b>1.200,00</b>	<b>€/mq</b>

$$V_{ba} = V_{m} \cdot S_{ba} = 1.200,00 \text{ €/mq} \cdot 299,52 \text{ mq} = \text{€ } 359.424,00$$

$$V_{lotto} = V_{ba} - S_p = \text{€ } 359.424,00 - \text{€ } 23.000,00 = \text{€ } \mathbf{336.424,00}$$

Immobilie	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
<b>Appartamento con box-auto</b>	<b>336.424,00 €</b>	<b>336.424,00 €</b>

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 33.642,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

### 9.2 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 302.781,60**

*Il perito*  
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

