

# **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari



## **Procedura Esecutiva N.R.G.E. 2/2019**

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

Creditore procedente

**DOVALUE S.p.a.**

Contro

**OMISSIS**

**LOTTO 1**

**ELABORATO PERITALE**

**Immobile residenziale sito in Canicattì via Gian Battista Vico n° 15**  
**consisto al Catasto Fabbricati al**  
**foglio 55 mappale 8897 sub 4 piano secondo e terzo**

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



**Beni in Canicattì (Agrigento) via Gian Battista Vico n° 15**

**Lotto 1**

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



**A.** Appartamento residenziale sito in Canicattì (Agrigento) via Gian Battista Vico n° 15, censito al Catasto Fabbricati al foglio 55 mappale 8897 sub 4 piano secondo e terzo dalla porta di accesso del corpo scala.

Il cespite si trova a nord-ovest della città di Canicattì è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al secondo e terzo piano (da via Gian Battista Vico) di un immobile sprovvisto di ascensore. Coerenza con i confini: l'unità immobiliare posta al piano terzo confina solo con il corpo scala condominiale poiché è l'unica unità presente nel piano. L'elemento accessorio posto al piano quarto si trova a sinistra salendo le scale.

L'appartamento posto al piano secondo è composto da cucina/pranzo, corridoio, due stanze da letto, due wc oltre a due balconi, mentre il copro accessorio posto al piano terzo è composto da due locali deposito e un terrazzo scoperto. L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **127,00** con un'altezza utile di ml 2,85.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
OMISSIS nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx	xxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto dei Fabbricati Comune di Canicattì									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
55	8897	4	1		A/4	3	5,5 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 90 m <sup>2</sup>	Euro 161,91

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da quattro livelli fuori terra da via via Gian Battista Vico, mentre cinque livelli da via Vittorio Emanuele con quattro unità immobiliari destinati ad abitazione e una unità immobiliare destinati ad attività commerciale. Il corpo di fabbrica si affaccia su tre vie pubbliche (cortile, via Gian Battista Vico e via Vittorio Emanuele), l'accesso esclusivamente pedonale al condominio si ha dal corpo scala da via Gian Battista Vico n 15.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (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 occupati dalla famiglia di OMISSIS.

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

3.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

##### 3.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Family Financing Bank S.P.A. con sede a Milano (domicilio ipotecario eletto in via Tortona n°33 – Milano), contro OMISSIS nato a xxxxxxxx (AG) il xx/xx/xxxx, a firma del Notaio Abbruscato Salvatore in data xx/xx/xxxx repertorio xxxx/xxxxxx iscritta in data xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxx .

Importo ipoteca: € 79.500,00

Importo capitale: € 53.000,00

##### 3.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di Unicredit SPA, con sede in Milano, contro OMISSIS nato a xxxxxxxx (AG) il xx/xx/xxxx a firma di Ufficiale Giudiziario in data xx/xx/xxxx n° xxxx/xxxx e trascritto in data xx/xx/xxxx ai nn. xxxx/xxxx.

3.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

3.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 3.3.1 *Conformità urbanistica edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente agli atti una Licenza di Costruzione n 422 del xx/xx/1963 rilasciata alla sig.ra "xxxxxxx xxxxxx nata xxxxxxxxxxx residente a xxxxxxxx via xxxxxxx n xx/x" per "sopraelevazione e sistemazione di un fabbricato in via V. Emanuele e via G.B. Vico", rinnovata in data xx/xx/1966 e un Nulla osta per esecuzione lavori edili n xxx/xx del xx/xx/1968 rilasciata alla sig.ra "xxxxxxxx r xxxxxx" per "essere autorizzato a costruire un piano attico".

A. Nell'elaborato grafico presente per il Nulla osta per esecuzione lavori edili n xxx/xx è rappresentato il "3° piano esistente" che raffigura il cespite oggetto del pignoramento, ed è riprodotto in modo diverso rispetto allo stato dei luoghi trovato durante il sopralluogo di rito effettuati il 31/01/2020.

B. Dall'elaborato grafico presente per il Nulla osta per esecuzione lavori edili n xxx/xx si evince che la sopraelevazione oggetto di rilascio, costituiva la realizzazione di un attico e nello specifico nella porzione dichiarato da OMISSIS di sua proprietà, è rappresentato un piccolo disimpegno con wc e una stanza. In fase di sopralluogo si è potuto rilevare un'unica stanza che accede al terrazzo scoperto e da quest'ultimo si accede ad un piccolo locale.

Considerando il punto A, si ritiene che gli abusi commessi siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente nel comune di Canicattì e può essere applicato l'art. 3 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" e successiva modifica e integrazione L.R. 6 agosto 2021, n. 23 "Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica" art 3 comma 2 lettera b. Pertanto i costi per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo per le opere in esame, possono

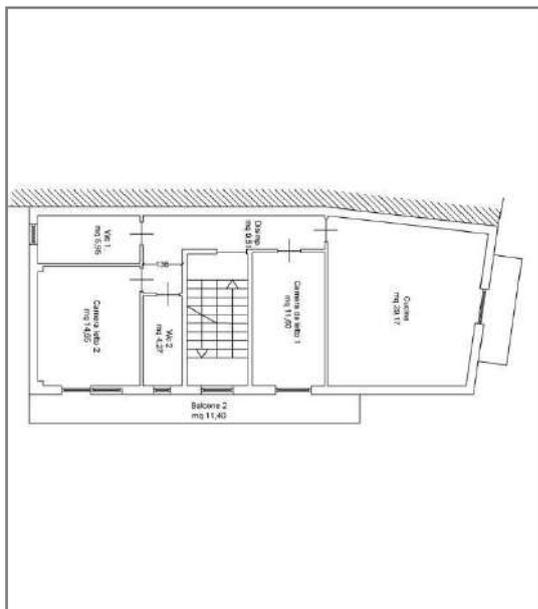
essere regolarizzati con la presentazione di una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) al comune di Canicattì con il pagamento della sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'articolo 3, comma 6 della L.R. 23/2021.

Considerando il punto B, la realizzazione del piccolo locale rappresenta un aumento di cubatura e modifica di sagoma non compatibile con la disciplina urbanistica oggi vigente nel comune di Canicattì, pertanto deve essere rimossa. Si sottolinea che il manto di copertura di questo piccolo ambiente è costituito da onduline in eternit.

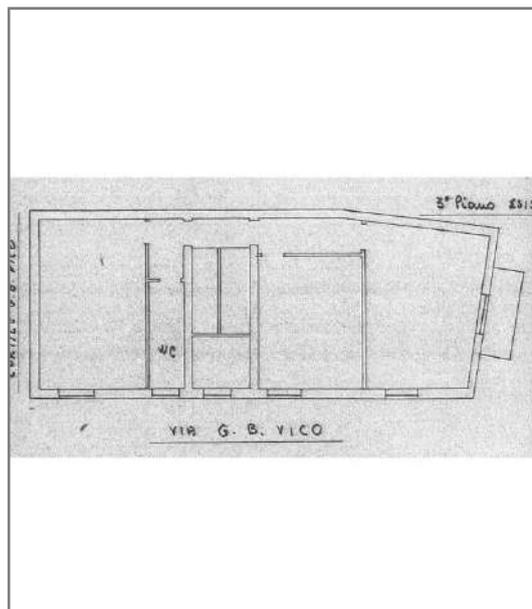
Punto A Sanzioni amministrative pari a: € 1.000,00  
Presunte spese tecniche pari a: € 1.000,00

Punto B Messa in pristino: € 2.200,00

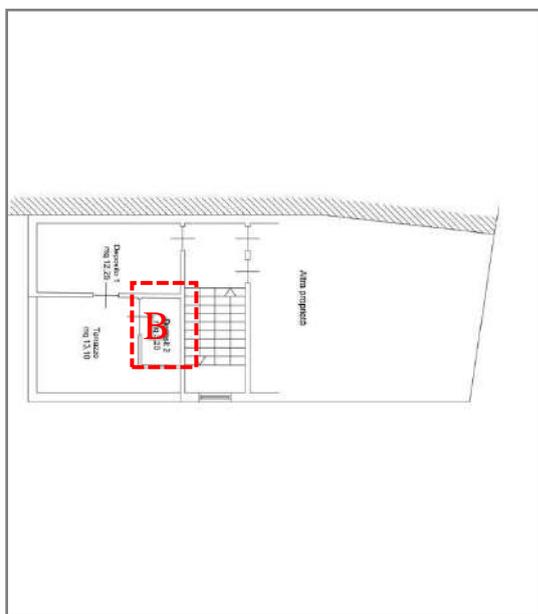
**Per un costo totale pari a € 4.200,00**



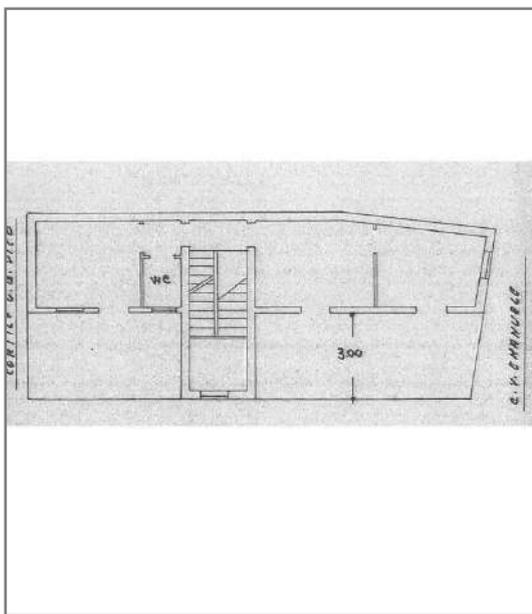
*Pianta piano secondo  
Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU*



*Nulla Osta per esecuzione lavori edili  
n 355 del 26/08/1968*



*Pianta piano terzo  
Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU*



*Nulla Osta per esecuzione lavori edili  
n 355 del 26/08/1968*

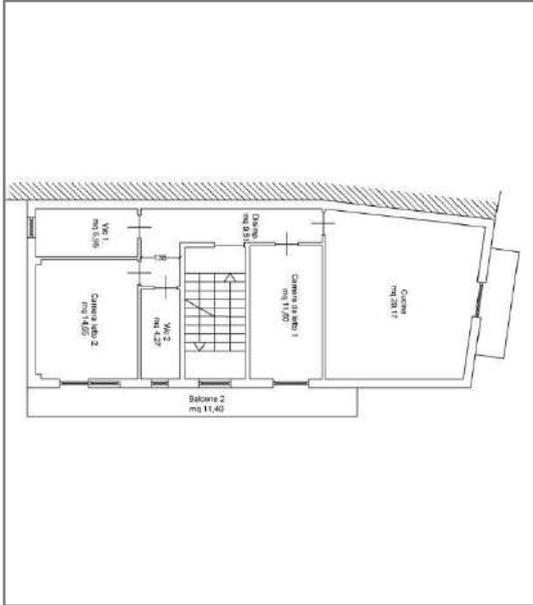
### 3.3.2 Conformità catastale:

Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per l'immobile in esame, evidenzia la non conformità catastale per quanto concerne la distribuzione degli spazi, confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo in data 31/01/2020, con la planimetria presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento con data di presentazione del 01/01/1972.

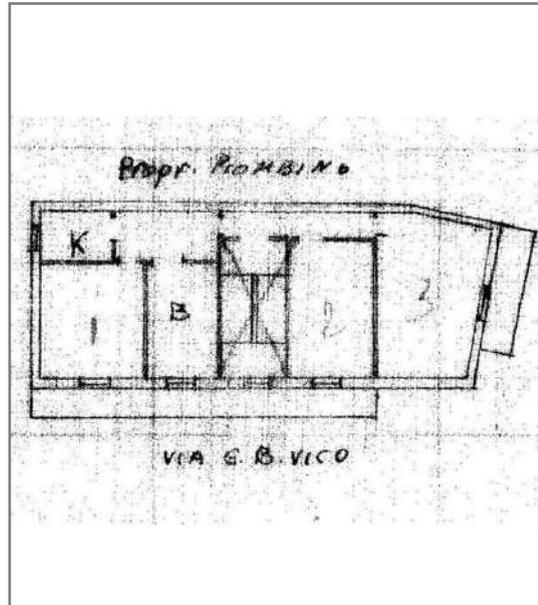
Le difformità che si evidenziano rientrano nella diversa distribuzione interna, infatti come si può evincere dal confronto, alcune pareti sono state demolite e altre realizzate. Oltre a una diversa distribuzione si nota che nella visura catastale il cespite risulta su due livelli "piano 3-4" mentre la planimetria catastale rappresenta solamente la distribuzione del piano terzo non dando indicazioni della porzione di cespite posto al piano quarto.

Al fine di regolarizzare catastalmente il cespite necessita presentare pratica Docfa all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

**I presunti Costi: € 750,00**



Pianta piano secondo  
Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU



Planimetria catastale del 01/01/1972

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € ----  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: € ----  
Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € ----

**5. STORIA DEL BENE:**

**5.1 Attuali proprietari:**

Proprietario dal 04/08/2010 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	OMISSIS nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Abbruscato Salvatore in data xxxxxxxx/2010, Repertorio n. xxxxxxxx trascritto in data xxxxxxxx n. xxxxxx/xxxxxx.

**5.2 Precedenti proprietari:**

Proprietario dal 07/03/2003 al 04/08/2010			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	xxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 500/1000
2	xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 500/1000

Note: Successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxx deceduto il xxxxxxxx (den. xxx vol. xxx dell'Ufficio del Registro di Canicattì del xxxxxxxx, trascritta il xxxxxxxx ai nn. xxxxx/xxxx).

Proprietario dal 08/03/1994 al 07/03/2003			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	xxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 167/1000
2	xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 167/1000
3	xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 666/1000

Note: Successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxx deceduto il xxxxxxxxxxxx (den. xxx vol. xxx dell'Ufficio del Registro di Canicattì del xxxxxxxx, trascritta il xxxxxxxx ai nn. xxxxx/xxxx).

### 5.3 Storia catastale:

Dal 09/11/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
55	8897	4	1	A/4	3	5,5 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 90 m <sup>2</sup>	Euro 161,91	<i>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>
Indirizzo: via Gian Battista Vico n. 21 piano: terzo e quarto									
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).									
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
55	8897	4	1	A/4	3	5,5 vani		L. 313.500	<i>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994</i>
Indirizzo: via Gian Battista Vico n. 21 piano: terzo e quarto									
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
55	8897	4	1	A/4	3	5,5 vani		L. 330.000	<i>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</i>
Indirizzo: via Gian Battista Vico n. 21 piano: terzo e quarto									
Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
55	8897	4	1	A/4	3	5,5 vani		L 913	<i>Impianto meccanografico</i>
Indirizzo: via Gian Battista Vico n. 21 piano: terzo e quarto									

### 6. 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:

- 6.1 Licenza di Costruzione n xxx del xx/xx/1963** rilasciata alla sig.ra "xxxxxxxxxxxx nata xxxxxxri residente a xxxxxxxx via xxxxx n xx/x" per "sopraelevazione e sistemazione di un fabbricato in via V. Emanuele e via G.B. Vico". La Licenza di Costruzione n xxx è stata rinnovata in data /xx/1966.
- 6.2 Nulla osta per esecuzione lavori edili n xxx/xx del xx/xx/1968** rilasciata alla sig.ra "xxxxxxxxxxxx" per "essere autorizzato a costruire un piano attico".

### 7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.\

### 8. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 55 particella 8897 sub 4, ricade in zona omogenea B0 Area urbana centrale- del P.R.G. vigente del comune di Canicattì.

### 9. Descrizione del cespite al punto A

Appartamento residenziale sito in Canicattì (Agrigento) via Gian Battista Vico n° 15, censito al Catasto Fabbricati al foglio 55 mappale 8897 sub 4 piano secondo e terzo dalla porta di accesso del corpo scala.

Il cespite si trova a nord-ovest della città di Canicattì è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al secondo e terzo piano (da via Gian Battista Vico) di un immobile sprovvisto di ascensore. Coerenza con i confini: l'unità immobiliare posta al piano terza confina solo con il corpo scala condominiale poiché è l'unica unità presente nel piano. L'elemento accessorio posto al piano quarto si trova a sinistra salendo le scale.

L'appartamento posto al piano secondo è composto da cucina/pranzo, corridoio, due stanze da letto, due wc oltre a due balconi, mentre il copro accessorio posto al piano terzo è composto da due locali deposito e un terrazzo scoperto. L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **127,00** con un'altezza utile di ml 2,85.



**Caratteristiche descrittive:**

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
Disimpegno	Sup. netta	9,51	1	9,51
Cucina	Sup. netta	29,17	1	29,17
Camera da letto 1	Sup. netta	11,60	1	11,60
Camera da letto 2	Sup. netta	14,65	1	14,65
Wc 1	Sup. netta	5,95	1	5,95
Wc 2	Sup. netta	4,27	1	4,27
Balcone 1	Sup. netta	3,70	0,5	1,85
Balcone 2	Sup. netta	11,40	0,5	5,70
Deposito 1	Sup. netta	12,25	0,5	6,13
Deposito 2	Sup. netta	3,20	0,5	1,60
Terrazzo	Sup. netta	13,10	0,25	3,28
<b>Sup. totale netta</b>		<b>118,80</b>		<b>93,70</b>

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:*

tipologia: continua, materiale: muratura, condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

tipologia: muratura portante, materiale: in parte con muratura informe e in parte con conci di pietra squadrata arenaria, condizioni: sufficiente

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., senza ascensore.

*Solai:*

tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: piana, materiale: latero cemento condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Parete esterna:*

materiale: muratura portante, coibentazione: inesistente, condizione: sufficiente.

*Soffitto:*

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente con vetro a singolo, materiale: metallo, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: sufficiente.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di gres, condizioni: sufficienti.

*Porta di ingresso:*

tipologia: anta battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Idrico:*

Sotto traccia, per dichiarazione del proprietario: allacciato ai serbatoi privati posti sul tetto pari 1.500 litri circa. Sempre per dichiarazione l'immobile non è allacciata alla rete idrica pubblica

*Elettrico:*

Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

*Citofono*

Tipologia: audio, condizioni: scarse

**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. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 530,00.

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: operanti nel Comune di Canicattì.

## 12.2 Valutazione corpi

### A. Immobile residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti: 530,00 €

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Disimpegno	9,51	530,00 €	5.040,30 €
Cucina	29,17	530,00 €	15.460,10 €
Camera da letto 1	11,60	530,00 €	6.148,00 €
Camera da letto 2	14,65	530,00 €	7.764,50 €
Wc 1	5,95	530,00 €	3.153,50 €
Wc 2	4,27	530,00 €	2.263,10 €
Balcone 1	1,85	530,00 €	980,50 €
Balcone 2	5,70	530,00 €	3.021,00 €
Deposito 1	6,13	530,00 €	3.248,90 €
Deposito 2	1,60	530,00 €	848,00 €
Terrazzo	3,28	530,00 €	1.738,40 €
<b>Terrazzo</b>	<b>93,70</b>		<b>49.666,30 €</b>
- Valore corpo:			<b>49.666,30 €</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>49.666,30 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>49.666,30 €</b>
<b>Riepilogo:</b>			
Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A. Immobile residenziale</b>	127	49.666,30 €	<b>49.666,30 €</b>
		49.666,30 €	<b>49.666,30 €</b>

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

**7.449,95 €**

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

**0,00 €**

Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**4.950,00 €**

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

**0,00 €**

### 8.4 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 dell'aggiudicatario:

**37.266,36 €**

*Il perito*  
*Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti*

