

N.B.

Con riferimento a quanto specificato al punto 11 del provvedimento 16/01/2024 di nomina del sottoscritto esperto *“indicare al giudice dell’esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell’espletamento dell’incarico”* si precisa che non è stato necessario effettuare alcun accesso agli atti presso il competente ufficio tecnico comunale in quanto le informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica dell’edificio erano già note al sottoscritto CTU per averle accertate in occasione di precedente attività peritale nell’ambito della procedura esecutiva n.33/2016 RGE riguardante altro appartamento del medesimo condominio.

In fede

Agrigento 29/07/2024

Ing. Salvatore Castaldo

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Castaldo Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.  
promossa da

contro

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - via San Biagio 10, piano 4 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Locale terraneo ubicato a Canicattì (AG) - via San Francesco s.n., piano terra.....	5
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti.....	14

<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - via San Biagio 10, piano 4 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Locale terraneo ubicato a Canicattì (AG) - via San Francesco s.n., piano terra.....	17

## INCARICO

---

In data 16/01/2024, il sottoscritto Ing. Castaldo Salvatore, con studio in Via Gela, 20/A - 92100 - Agrigento (AG), email [ingsalvatorecastaldo@alice.it](mailto:ingsalvatorecastaldo@alice.it); [salvatore9970@gmail.com](mailto:salvatore9970@gmail.com), PEC [salvatore.castaldo@ingpec.eu](mailto:salvatore.castaldo@ingpec.eu), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2024 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 San Biagio 10, piano 4
- **Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Canicattì (AG) - via San Francesco s.n., piano terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA SAN BIAGIO 10, PIANO 4**

---

Appartamento sito in Canicattì (AG), via San Biagio 10, piano quarto, composto da: ingresso, salone, n.2 camere da letto, cucina/pranzo, n.2 wc, stileria, ripostiglio e n.4 balconi. L'appartamento sviluppa una superficie netta interna residenziale pari a circa 116 mq oltre a circa 22 mq di superficie esterna non residenziale, suddivisa nei quattro balconi sopra menzionati.

L'appartamento pignorato occupa l'angolo sud-ovest del quarto piano di uno stabile composto da piano terra oltre cinque piani in elevazione, sito in Canicattì, via San Biagio, nella periferia sud della città. L'edificio si trova inserito in un nucleo di una decina di palazzine, per lo più di tipologia edilizia economica (cooperative), realizzate in prossimità della via Monsignor Ficarra, toponimo che identifica il tratto urbano della S.S.410dir che collega Canicattì a Naro. L'edificio è stato oggetto di un intervento di riqualificazione energetica con risorse di cui al c.d. "Bonus 110%".

L'appartamento è ben rifinito e in perfetto stato di manutenzione: i pavimenti sono in gres tranne. Pareti con rifiniture varie di buona qualità, wc con rivestimenti in piastrelle e pezzi sanitari di ottima qualità, infissi esterni in alluminio laccato di colore bianco all'interno e marrone all'esterno, con persiane in alluminio di colore marrone, infissi interni in legno laccato di colore nero, impianti sottotraccia, riscaldamento autonomo a termosifoni alimentato da gas metano, caldaia "Daikin" installata in balcone e funzionante. Nel complesso, l'alloggio si presenta in ottime condizioni generali.

Il quartiere è periferico e povero di esercizi commerciali, è caratterizzato da palazzine residenziali di medio pregio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Ampia disponibilità di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA SAN FRANCESCO S.N., PIANO TERRA**

---

Locale terraneo sito in Canicattì (AG), via San Francesco s.n., composto da un unico vano parzialmente soppalcato, munito di punto acqua con lavabo. Il locale ha una superficie catastale pari a 26 mq ed è ubicato al piano terra, lato sud di uno stabile composto da piano terra oltre cinque piani in elevazione, sito in Canicattì, nella periferia sud della città. L'edificio si trova inserito in un nucleo di una decina di palazzine, per lo più di tipologia edilizia economica (cooperative), realizzate in prossimità della via Monsignor Ficarra, toponimo che identifica il tratto urbano della S.S.410dir che collega Canicattì a Naro. L'edificio è stato oggetto di un intervento di riqualificazione energetica con risorse di cui al c.d. "Bonus 110%".

Il bene è buono stato di manutenzione. Le pareti e il soffitto sono intonacati di colore bianco e la pavimentazione è in piastrelle di grès.

Il quartiere è periferico e povero di esercizi commerciali, è caratterizzato da palazzine residenziali di medio pregio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Ampia diponibilità di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - via San Biagio 10, piano 4

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina a nord con subalterno 210, a est con subalterno 209 e nell'angolo nord est con il vano scala dell'edificio (sub. 195).

I subalterni 210 e 209 sopra menzionati appartengono a terzi estranei alla procedura esecutiva. La parte sud e la parete ovest dell'appartamento sono confinanti con l'esterno.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	22,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	3,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>143,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>143,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella n.56 del Foglio 68, sulla quale venne edificato il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento pignorato, risultava estesa 1620 mq dall'impianto meccanografico del 21.07.1984 fino all'annessione della particella 62, avvenuta in data 12.02.2002. In tale circostanza, la particella n.56 è passata da seminativo di Classe 1 ad ente urbano, con aumento di superficie a 3000 mq. Dalle risultanze catastali emerge infine che la superficie della particella 56 è stata ridotta agli attuali 2984 mq a seguito di frazionamento del 24.09.2009.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	56	208	1	A2	3	6 vani	143 mq	449,32 €	4	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

---

In atto di pignoramento il bene viene indicato come ubicato in via San Biagio s.n., piano T.  
L'indirizzo corretto è via San Biagio 12, sebbene l'indirizzo di residenza degli esecutati risulti essere via San Biagio 10.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Ottimo stato conservativo

### **PARTI COMUNI**

---

L'edificio condominiale è dotato di ascensore funzionante ed è stato recentemente riqualificato dal punto di vista energetico con risorse di cui al c.d. Bonus 110%.  
Il vano scala condominiale è in ottime condizioni, presente impianto di videosorveglianza funzionante.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

nulla

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'appartamento è occupato dagli esecutati e dai loro due figli maggiorenni. Gli esecutati risultano ivi residenti dal 22/10/2010 (v. Certificati storici di residenza allegati alla perizia).

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 24/11/1980 al 14/09/2007		<b>atto di compravendita (terreno)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonino Pecoraro	24/11/1980	5800	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			12/12/1980	5563	
Dal 14/09/2007 al 12/07/2014		<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonino Pecoraro	14/09/2007	70281	23473
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			26/09/2007	25856	7365
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/07/2014	e , proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>atto di assegnazione di immobili da parte di società cooperativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Trento	12/07/2014	32569	11166
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			09/07/2014	11612	9094
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Canicatti (AG)	04/07/2014	2048	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo**  
 Trascritto a Agrigento il 26/09/2007  
 Reg. gen. 25857 - Reg. part. 6403  
 A favore  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Successivo frazionamento in quota pubblicato il 22.11.2012 ai nn. 22620/1804.

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Agrigento il 09/10/2023  
Reg. gen. 20023 - Reg. part. 16641  
A favore di  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato realizzato nei primi anni '80 in assenza di provvedimenti autorizzativi. Presso il Comune di Canicattì è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (prot. 3027/86) e successiva D.I.A. ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.2/2002 (pratica n.176/2005). Il Comune di Canicattì ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n.95/2005 e successiva voltura n.363/07. In data 8 luglio 2010, per ridefinizione pianta di sedime, modifiche di prospetto, modifiche del vano scala e diversa distribuzione interna, venne rilasciata dal comune di Canicattì l'Autorizzazione n. 129/2010.

L'immobile risulta pienamente rispondente alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Il bene, per quanto accertato, risulta pienamente regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Canicattì (AG) - via San Francesco s.n., piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

---

Sul lato sud il locale è prospiciente la via San Francesco con accesso tramite passo carrabile con saracinesca avvolgibile motorizzata in ferro, verniciata di colore marrone.

Il bene immobile confina:

- a ovest con subalterno 170 di altra proprietà estranea alla procedura esecutiva;
- a nord con subalterno 173 di altra proprietà estranea alla procedura esecutiva;
- a est con subalterno 177 di altra proprietà estranea alla procedura esecutiva.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	24,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	4,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

La particella n.56 del Foglio 68, sulla quale venne edificato il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento pignorato, risultava estesa 1620 mq dall'impianto meccanografico del 21.07.1984 fino all'annessione della particella 62, avvenuta in data 12.02.2002. In tale circostanza, la particella n.56 è passata da seminativo di Classe 1 ad ente urbano, con aumento di superficie a 3000 mq. Dalle risultanze catastali emerge infine che la superficie della particella 56 è stata ridotta agli attuali 2984 mq a seguito di frazionamento del 24.09.2009.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	56	178	1	C6	2	24 mq	26 mq	130,15 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala che in catasto l'indirizzo del bene risulta erroneamente via San Biagio 1. Il bene è ubicato in via San Francesco s.n. (salendo sulla destra, terzultimo magazzino).

## STATO CONSERVATIVO

---

Buono stato conservativo

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

nulla

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è utilizzato dagli esecutati come deposito e posto auto al coperto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1980 al 14/09/2007		<b>atto di compravendita (terreno)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonino Pecoraro	24/11/1980	5800	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			12/12/1980	5563	
Dal 14/09/2007 al 12/07/2014		<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonino Pecoraro	14/09/2007	70281	23473
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			26/09/2007	25856	7365
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/07/2014	e  , proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>atto di assegnazione di immobili da parte di società cooperativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Trento	12/07/2014	32569	11166
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			09/07/2014	11612	9094
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Canicatti (AG)	04/07/2014	2048	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo**  
Trascritto a Agrigento il 26/09/2007  
Reg. gen. 25857 - Reg. part. 6403  
A favore di  
Formalità a carico della procedura  
Note: Successivo frazionamento in quota pubblicato il 22.11.2012 ai nn. 22620/1804.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Agrigento il 09/10/2023  
Reg. gen. 20023 - Reg. part. 16641  
A favore di  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato di cui fa parte il locale terraneo pignorato è stato realizzato nei primi anni '80 in assenza di provvedimenti autorizzativi. Presso il Comune di Canicattì è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (prot. 3027/86) e successiva D.I.A. ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.2/2002 (pratica n.176/2005). Il Comune di Canicattì ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n.95/2005 e successiva voltura n.363/07. In data 8 luglio 2010, per ridefinizione pianta di sedime, modifiche di prospetto, modifiche del vano scala e diversa distribuzione interna, venne rilasciata dal Comune di Canicattì l'Autorizzazione n. 129/2010.

L'immobile risulta pienamente rispondente alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Il bene, per quanto accertato, risulta pienamente regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Bene immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE ex art. 3 D.Lgs. 192/05.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - via San Biagio 10, piano 4  
Appartamento sito in Canicattì (AG), via San Biagio 10, piano quarto, composto da: ingresso, salone, n.2 camere da letto, cucina/pranzo, n.2 wc, stireria, ripostiglio e n.4 balconi. L'appartamento sviluppa una superficie netta interna residenziale pari a circa 116 mq oltre a circa 22 mq di superficie esterna non residenziale, suddivisa nei quattro balconi sopra menzionati. L'appartamento pignorato occupa l'angolo sud-ovest del quarto piano di uno stabile composto da piano terra oltre cinque piani in elevazione, sito in Canicattì, via San Biagio, nella periferia sud della città. L'edificio si trova inserito in un nucleo di una decina di palazzine, per lo più di tipologia edilizia economica (cooperative), realizzate in prossimità della via Monsignor Ficarra, toponimo che identifica il tratto urbano della S.S.410dir che collega Canicattì a Naro. L'edificio è stato oggetto di un intervento di riqualificazione energetica con risorse di cui al c.d. "Bonus 110%". L'appartamento è ben rifinito e in perfetto stato di manutenzione: i pavimenti sono in gres tranne. Pareti con rifiniture varie di buona qualità, wc con rivestimenti in piastrelle e pezzi sanitari di ottima qualità, infissi esterni in alluminio laccato di colore bianco all'interno e marrone all'esterno, con persiane in alluminio di colore marrone, infissi interni in legno laccato di colore nero, impianti sottotraccia, riscaldamento autonomo a termosifoni alimentato da gas metano, caldaia "Daikin" installata in balcone e funzionante. Nel complesso, l'alloggio si presenta in ottime condizioni generali. Il quartiere è periferico e povero di esercizi commerciali, è caratterizzato da palazzine residenziali di medio pregio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Ampia diponibilità di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 56, Sub. 208, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.390,00

La stima è stata effettuata assumendo quale riferimento le quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate- Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre 2023, relative ad abitazioni di tipo economico in zona periferica D3 del Comune di Canicattì; zona di ubicazione del bene pignorato.

Tali valori sono stati lievemente incrementati tenendo conto dell'ottimo stato di conservazione del bene e anche fatto che l'edificio condominiale è stato recentemente oggetto di intervento di riqualificazione energetica nell'ambito del c.d. Bonus 110%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Canicattì (AG) - via San Biagio 10, piano 4	143,00 mq	730,00 €/mq	€ 104.390,00	100,00%	€ 104.390,00
				Valore di stima:	€ 104.390,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Canicattì (AG) - via San Francesco s.n., piano terra

Locale terraneo sito in Canicattì (AG), via San Francesco s.n., composto da un unico vano parzialmente soppalcato, munito di punto acqua con lavabo. Il locale ha una superficie catastale pari a 26 mq ed è ubicato al piano terra, lato sud di uno stabile composto da piano terra oltre cinque piani in elevazione, sito in Canicattì, nella periferia sud della città. L'edificio si trova inserito in un nucleo di una decina di palazzine, per lo più di tipologia edilizia economica (cooperative), realizzate in prossimità della via Monsignor Ficarra, toponimo che identifica il tratto urbano della S.S.410dir che collega Canicattì a Naro. L'edificio è stato oggetto di un intervento di riqualificazione energetica con risorse di cui al c.d. "Bonus 110%". Il bene è buono stato di manutenzione. Le pareti e il soffitto sono intonacati di colore bianco e la pavimentazione è in piastrelle di grès. Il quartiere è periferico e povero di esercizi commerciali, è caratterizzato da palazzine residenziali di medio pregio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Ampia diponibilità di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 56, Sub. 178, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.000,00

La stima è stata effettuata assumendo quale riferimento le quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate- Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre 2023, relative a magazzini in zona periferica D3 del Comune di Canicattì; zona di ubicazione del bene pignorato.

Si è tenuto conto, in sede di stima, del buono stato di conservazione del bene e anche fatto che l'edificio condominiale è stato recentemente oggetto di intervento di riqualificazione energetica nell'ambito del c.d. Bonus 110%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Locale terraneo Canicattì (AG) - via San Francesco s.n., piano terra	26,00 mq	500,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 13.000,00



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 12/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Castaldo Salvatore

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto Lotto 1 Appartamento
- ✓ Foto Lotto 2 Locale terraneo
- ✓ Scheda catastale Appartamento
- ✓ Scheda catastale Locale terraneo
- ✓ Risultanze catastali (visure storiche catasto fabbricati e terreni), estratto di mappa, ispezione ipotecaria)
- ✓ Atto di provenienza;
- ✓ APE
- ✓ Autorizzazione edilizia
- ✓ Pianta di progetto appartamento (Lotto 1)
- ✓ quotazioni immobiliari di riferimento (fonte Agenzia delle Entrate)
- ✓ certificati storici di residenza degli esecutati

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA SAN BIAGIO 10, PIANO 4

---

#### *Trascrizioni*

- **ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo**  
Trascritto a Agrigento il 26/09/2007  
Reg. gen. 25857 - Reg. part. 6403  
A favore di  
Formalità a carico della procedura  
Note: Successivo frazionamento in quota pubblicato il 22.11.2012 ai nn. 22620/1804.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Agrigento il 09/10/2023  
Reg. gen. 20023 - Reg. part. 16641  
A favore di  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA SAN FRANCESCO S.N., PIANO TERRA

---

#### *Trascrizioni*

- **ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo**  
Trascritto a Agrigento il 26/09/2007  
Reg. gen. 25857 - Reg. part. 6403  
A favore di  
Formalità a carico della procedura  
Note: Successivo frazionamento in quota pubblicato il 22.11.2012 ai nn. 22620/1804.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Agrigento il 09/10/2023  
Reg. gen. 20023 - Reg. part. 16641  
A favore di  
Formalità a carico della procedura