
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia LOTTO n.1, dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. ***** *****, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.

promossa da

Cribis Credit Management S.R.L. procuratrice di AMCO – Asset Management Company S.P.A.

contro

***** *****

Codice fiscale: ****OMISSIS ****

Nato a ****OMISSIS ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto N.1	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	24
Patti	24
Stato Conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità Pregiudizievoli.....	25
Normativa Urbanistica	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione del lotto.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	30
Elenco Allegati	31
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto N.1	32
Schema riassuntivo Lotto n.1 Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.....	33
Lotto N.1 - Prezzo base d'asta: € 79.250,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34

INCARICO

All'udienza del 23/04/2025 il sottoscritto Ing. ***** , PEC *****@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal GE Dott. Matteo De Nes.
In data 05/05/2025, con il deposito dell'apposito Verbale, lo scrivente prestava giuramento di rito e accettava l'incarico.

PREMESSA

Il Lotto è costituito dal seguente bene:

- **Bene N° 1/1** - Appartamento ubicato nel centro abitato del comune di Canicattì (AG) nella via Nilde Iotti (Coord. Geografiche: 37.35149405; 13.82880165).

DESCRIZIONE

Il bene è ubicato nella zona di estrema periferia del centro abitato del comune di Canicattì.

La zona (periferia sud-ovest del comune di Canicattì), priva di servizi degni nota, dotata delle principali opere di urbanizzazione, ha una buona accessibilità veicolare e offre ampie possibilità di parcheggio.

In virtù della necessaria articolazione, la descrizione del bene è effettuata con separato riferimento al condominio e all'appartamento, inoltre, per una visione sintetica delle dimensioni dei vani e della loro distribuzione planimetrica si rimanda alla planimetria e ai vari allegati di cui la presente relazione è corredata.

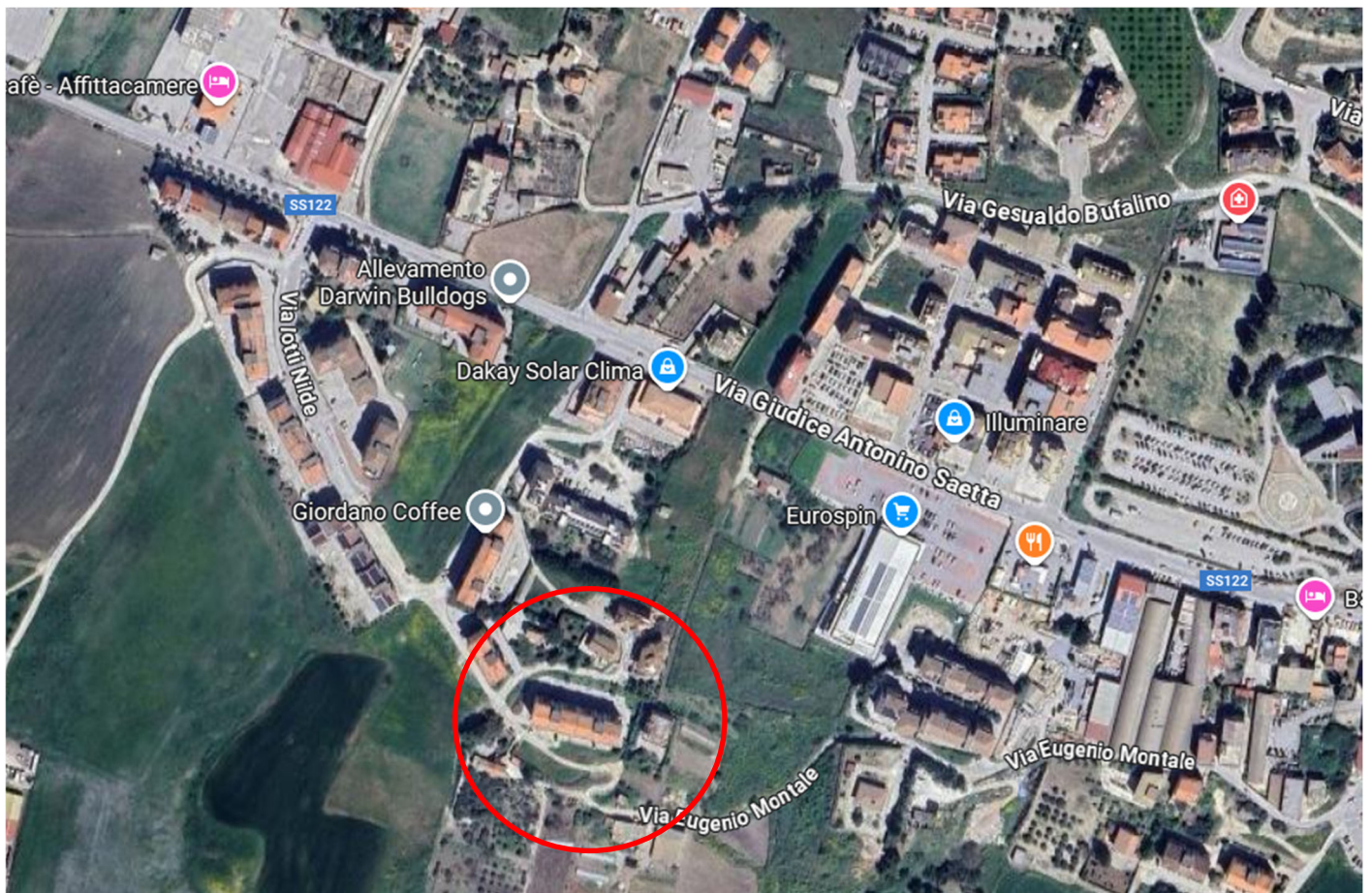
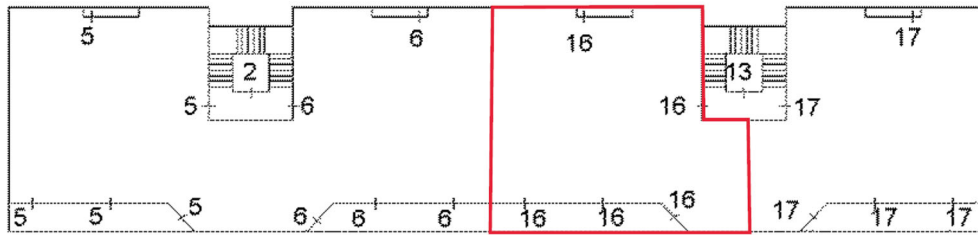


Foto 1-Ortofoto di Zona



PIANO PRIMO

Via Nilde Iotti



Figura 3-Posizione del cespite all'interno del Fabbricato (Stralcio dell'elaborato planimetrico catastale)



Foto 2-Prospetto principale su via Nilde Iotti (03.01.2026)



Foto 3-Prospetto principale su via Nilde Iotti (24.07.2025)



Foto 4-Prospetto Posteriore (03.01.2026)



Foto 5-Prospetto posteriore (24.07.2025)



Foto 6-Vasche idriche in corrispondenza del prospetto posteriore (quella cerchiata in rosso è a servizio dell'appartamento costituente il lotto e di un altro appartamento di proprietà di soggetti terzi)



Foto 7-Vasche idriche ubicate nel sottotetto condominiale (lato destro salendo le scale). La vasca cerchiata in rosso è a servizio dell'appartamento costituente il lotto.

Parti Condominiali, Prospetti Esterni e Dotazioni Comuni

Il cespite oggetto di stima, come già evidenziato, è ubicato in un ampio fabbricato condominiale denominato "Cooperativa Edilizia CASA MIA" - "Edificio B".

Il fabbricato, completato nel 2004 con un programma costruttivo di edilizia convenzionata, è ubicato nella periferia sud - ovest del comune di Canicattì nella via Nilde Iotti.

La "Edificio B" in toto ad un'altra palazzina aderente ("Edificio A"), costituisce un unico fabbricato di forma rettangolare (Foto 1, Figura 1, Figura 2 e Figura 3) che insiste su un appezzamento di terreno concesso in "Diritto di Superficie" dal Comune di Canicattì.

Il fabbricato ("Edificio A" e "Edificio B"), realizzato con regolare concessione edilizia, successivamente alla sua realizzazione non è stato oggetto di ulteriori pratiche edilizie.

L' "Edificio B", il cui accesso condominiale è posto in adiacenza alla via Nilde Iotti, è costituito da un piano terra occupato da portici e autorimesse, e da n.4 piani destinati a civile abitazione (sono assenti attività di tipo commerciale e/o professionale).

I vari piani, oltre che da una scala, sono collegati anche da un ascensore, questo in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione, contestualmente al sopralluogo era in "servizio e perfettamente funzionante" (Foto 12, Foto 13 e Foto 14).

Il fabbricato, nel suo insieme, è in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione, in particolare si evidenzia che:

- i prospetti, gli aggetti, e i balconi sono privi di segni di degrado degni di nota;
- le pavimentazioni del vano scala, in marmo, sono in ottime condizioni (Foto 8, Foto 9, Foto 10 e Foto 11);
- gli intonaci interni, in corrispondenza del vano scala, sono in ottime condizioni.

Il fabbricato, nel suo insieme:

- è privo di allacci alla rete idrica comunale;
- è allacciato alla rete fognaria comunale per lo smaltimento delle acque reflue.

In riferimento al sistema di distribuzione dell'acqua all'interno del fabbricato si evidenzia l'esistenza di vasche

prefabbricate (della capacità di circa 10.000 litri, sono interrate all'esterno del fabbricato *Foto 6*) e di serbatoi "autonomi" a servizio di ogni appartamento ubicati nel sottotetto (*Foto 7*).

Ogni appartamento, con proprio impianto di sollevamento, attinge l'acqua dalla propria vasca interrata e approvvigiona il proprio serbatoio posto nel sottotetto condominiale del fabbricato (quello a destra salendo le scale). In dettaglio il cespite oggetto di perizia condivide con l'appartamento individuato dal sub 18 (di proprietà di soggetti terzi) la vasca idrica interrata.



Foto 8-Finiture condominiali



Foto 9-Finiture condominiali



Foto 10-Finiture condominiali



Foto 11-Finiture condominiali



Foto 12-Interni ascensore



Foto 13-Interni ascensore



Foto 14-Caratteristiche dell'ascensore

Descrizione Appartamento

È posto al piano primo (a destra chi giunga dalle scale al pianerottolo di piano. Per individuare la sua posizione all'interno dell'edificio condominiale si veda la *Figura 3*) ed è costituito da quattro ambienti abitabili, da una cucina (è abitabile e consente il consumo dei pasti al suo interno), da un piccolo ripostiglio e da due servizi igienici (entrambi completi di tutti i sanitari).

Tutti gli ambienti sono disimpegnati a mezzo di un unico corridoio (si veda la planimetria del cespite *Figura 4*). L'abitazione è dotata di una veranda in corrispondenza del prospetto principale del fabbricato e di un balcone in corrispondenza del prospetto posteriore.

Tutte le finiture e gli impianti dell'abitazione, ad eccezione delle pavimentazioni che in varie porzioni sono "scollate" dal sottostante massetto, sono in buone condizioni.

Nel dettaglio si evidenzia quanto di seguito:

- i servizi igienici, completi di tutti i sanitari, sono esenti da segni di degrado degni di nota (*Foto 19, Foto 20, Foto 21 e Foto 22*);
- il balcone la veranda e sono dotati di pavimentazioni in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione (*Foto 23, Foto 24, Foto 35, Foto 36 e Foto 37*);
- gli intonaci interni, sono in buono stato d'uso e manutenzione;
- i serramenti interni, in legno tamburato, sono in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione;
- gli infissi esterni, dotati di avvolgibili in PVC, sono in alluminio verniciato (in ottime condizioni, garantiscono una chiusura "ermetica e stagna");
- l'impianto di riscaldamento, indipendente con caldaia murale esterna ubicata nella veranda (*Foto 38*), ha elementi radianti in alluminio verniciato (*Foto 26*);
- l'impianto elettrico, sottotraccia, è privo del certificato di conformità prescritto dalle vigenti normative;
- l'impianto citofonico è funzionante e privo del certificato di conformità prescritto dalle vigenti normative;
- l'appartamento, privo di allaccio alla rete idrica comunale, è dotato di allaccio alla rete elettrica e di allaccio alla rete del gas.

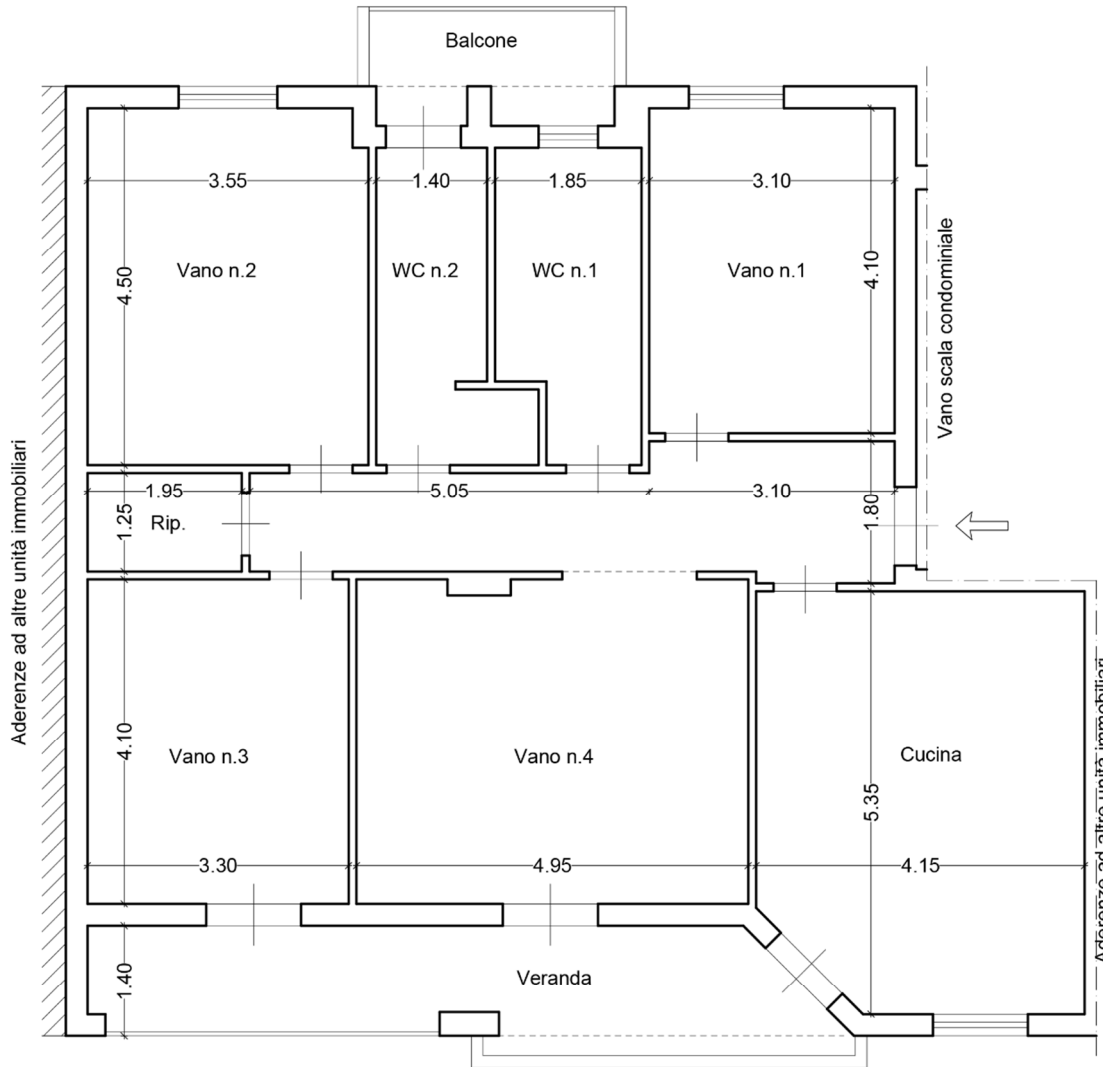
L'appartamento, oltre al vano scala, al sottotetto (*Foto 7*), all'impianto citofonico e gli scarichi sanitari, non ha pertinenze condominiali degne di nota.

Per maggiori dettagli e per i dati metrici dell'appartamento si demanda:

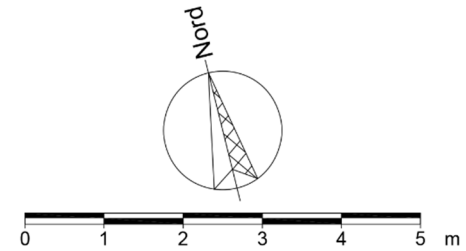
- al rilievo dell'appartamento (*Figura 4 o Allegato 3.1*);
- alla tabella riepilogativa delle "caratteristiche dell'appartamento" nel prosieguo della relazione;
- all'*Allegato 3.2* dove sono riportate le superfici calpestabili dei vari ambienti, la superficie complessiva dell'immobile, le superfici dei balconi e la superficie commerciale complessiva.

Le caratteristiche dell'appartamento vengono riepilogate nella sottostante tabella:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Tipologia: del tipo continuo; Materiale: cemento armato; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti).
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato ordinario; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti, dissesti e/o labilità strutturali).
<i>Strutture Verticali (struttura):</i>	Tipologia: intelaiata per le strutture interne; muratura portante per le strutture esterne; Materiali: cemento armato ordinario e muratura in bocchi di cemento; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti, dissesti e/o labilità strutturali).
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: latero cemento; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono dissesti e/o labilità strutturali)
<i>Scale Condominiali:</i>	Tipologia: a rampe parallele; Materiale: cemento armato; Ubicazione: interna; Condizioni: buone; Rivestimenti: in Marmo; Ringhiere in metallo; Corrimano: in metallo.
<i>Ascensore:</i>	Tipologia: di tipo automatico; Condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	Materiale: cemento armato; Condizioni: ottime (vedi foto).
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura in laterizio; Coibentazione: inesistente; Rivestimento: intonaco di tipo civile; Condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	Tipologia: intonaci in gesso; Condizioni: buone.
<i>Rivestimenti murali della cucina:</i>	Materiali: in parte in ceramica (in prossimità della zona cottura), in parte con semplice intonaco; Condizioni: ottime.
<i>Servizi igienici:</i>	Numero dei servizi igienici: 2; Completi di tutti i sanitari: 2; Rivestimenti Murali: in parte in ceramica e in parte con intonaco; Condizioni: ottime.
<i>Pavimentazioni interne:</i>	Materiale: ceramica per tutti gli ambienti; Condizioni: degradate (in varie porzioni sono scollate dal massetto).
<i>Infissi Esterni:</i>	Tipologia: doppia anta a battente; Materiale: alluminio verniciato; Protezione: avvolgibili in PVC; Condizioni: ottime.
<i>Serramento di ingresso:</i>	Tipologia: anta singola a battente del tipo blindato; Materiali: metallo e legno; Accessori: nessuno degno di nota; Condizioni: accettabili.
<i>Serramenti interni:</i>	Tipologia: a battente; Materiale: in legno; Condizioni: ottime.
<i>Impianto Citofonico:</i>	Tipologia: solo audio; Condizioni: accettabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
<i>Impianto di Condizionamento:</i>	Assente.
<i>Impianto Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: non accertabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
<i>Impianto Idrico:</i>	Tipologia: sottotraccia; Alimentazione: con autoclave; Rete di Distribuzione: presumibilmente con tubi in ferro zincato; Condizioni: non accertabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità. Allaccio idrico alla rete comunale: non esistente.
<i>Impianto Termico:</i>	Tipologia: autonomo; Alimentazione: metano; Rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio verniciato; Allaccio: presente; Condizioni: carenti; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità; Libretto dell'impianto: assente.
<i>Altri Impianti:</i>	Impianto di allarme
<i>Fognatura:</i>	Tipologia: mista; Rete di smaltimento: tubi in PVC; Recapito: impianto di smaltimento condominiale e pubblica fognatura; Possibilità di Ispezione: non possibile; Condizioni: buone (non si sono riscontrati segni di malfunzionamenti).
<i>Materiali Inquinanti:</i>	Assenti.
<i>Inquinamenti:</i>	Assenti.



PLANIMETRIA
Rilievo dell'Appartamento
Piano 1° - Altezza utile 2.70 m



Via NILDE IOTTI (Prospetto Principale)

Figura 4-Rilievo del Cespite



Foto 15-Disimpegno



Foto 16-Disimpegno



Foto 17-Interni del vano n.1



Foto 18-Interni del vano n.1



Foto 19-Interni del WC n.1



Foto 20-Interni del WC n.1



Foto 21-Interni del WC n.2



Foto 22-Interni del WC n.1



Foto 23-Balcone a servizio del WC n.1 e del WC n.2



Foto 24-Balcone a servizio del WC n.1 e del WC n.2



Foto 25-Interni del vano n.2

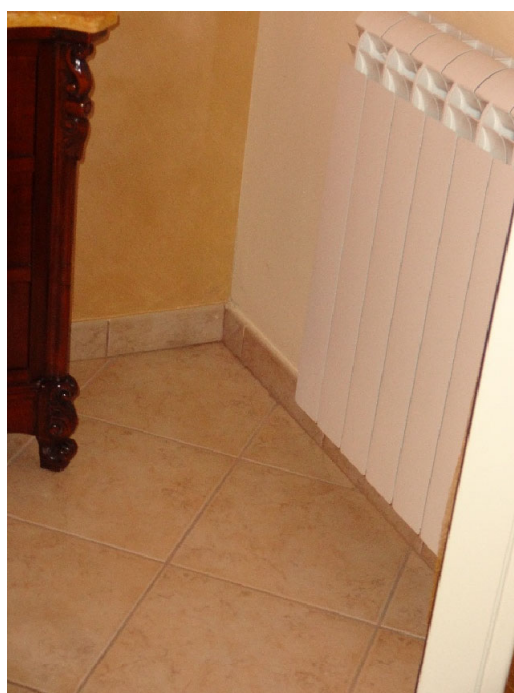


Foto 26-Interni del vano n.2



Foto 27-Interni del vano n.2



Foto 28-Interni del ripostiglio



Foto 29-Interni del vano n.3



Foto 30-Interni del vano n.3



Foto 31-Interni del vano n.4



Foto 32-Interni del vano n.4



Foto 33-Interni della cucina



Foto 34-Interni della cucina



Foto 35-Veranda in corrispondenza del prospetto principale



Foto 36-Veranda in corrispondenza del prospetto principale



Foto 37-Veranda in corrispondenza del prospetto principale



Foto 38-Veranda in corrispondenza del prospetto principale

LOTTO N.1

Il lotto è formato dal seguente immobile:

- **Bene N° 1/1** - Appartamento ubicato nella periferia sud-ovest del centro abitato del comune di Canicattì (AG), nella via Nilde Iotti.

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 viene posto in vendita per il Diritto di Superficie in quote 1/1.

Il diritto di superficie è stato istituito con la convenzione (*Allegato 7.1*) stipulata tra il Comune di Canicattì e la Cooperativa Edilizia Casa Mia con Atto del 17/01/1997 Rep.34845 Racc. 12459 del Notaio Antonino Pecoraro.

Le clausole essenziali di detta convenzione sono elencate di seguito:

- la convenzione ha una durata di 99 anni (art.13);
- decorsi i 99 anni, il diritto di superficie può essere rinnovato a titolo oneroso, per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni (art.14 e art.15);
- alla scadenza della convenzione, fatto salvo il suo primo rinnovo, la proprietà del cespite oggetto di perizia passerà al patrimonio indisponibile del Comune di Canicattì (art.18).

Per maggiori dettagli si demanda alla copia integrale della convenzione che costituisce, come prima evidenziato, l'*Allegato 7.1* della presente relazione.

CONFINI

Prospiciente la via Nilde Iotti in corrispondenza del prospetto principale (lato sud), aderente ad altro fabbricato in corrispondenza della direzione ovest ("Edificio A" della stessa Cooperativa Edilizia Casa Mia), prospiciente a spazi esterni condominiali in corrispondenza del prospetto posteriore (direzione nord), aderente a scala condominiale e a proprietà di terzi in corrispondenza della direzione est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	110,56 m ²	127,76 m ²	86,54%	134,90 m ²	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				134,90 m²		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,90 m²		

(Per maggiori dettagli inerenti le superfici di veda l'*Allegato 3.2*)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/2004 al 30/05/2005	COMUNE DI CANICATTI C.F. 00179660840 Proprietà per l'area per 1000/1000; SOCIETÀ COOPERATIVA CASA MIA A.R.L. sede in Canicatti C.F. 01524180849 Proprietà superficaria 1000/1000;	Catasto Fabbricati Comune di Canicatti: Fg. 66, Part. 907, Sub 16; Categoria: A/2, Cl.4, Cons.: 6,5 Vani; Superficie Catastale: -; Rendita: € 570,68; Indirizzo: Contrada Cannarozzo snc, Lotto C, Scala B, Interno 1, Piano 1°.
Dal 31/05/2005 al 08/11/2015	***** nato a Canicatti il **/**/**** C.F. ****OMISSIS **** Superficie 1/1 in regime di separazione dei beni; SOCIETÀ COOPERATIVA CASA MIA A.R.L. sede in Canicatti C.F. 01524180849 Proprietà superficaria 1000/1000	Catasto Fabbricati Comune di Canicatti: Fg. 66, Part. 907, Sub 16; Categoria: A/2, Cl.4, Cons.: 6,5 Vani; Superficie Catastale: -; Rendita: € 570,68; Indirizzo: Contrada Cannarozzo snc, Lotto C, Scala B, Interno 1, Piano 1°.
Dal 09/11/2015 al 20/06/2022	***** nato a Canicatti il **/**/**** C.F. ****OMISSIS **** Superficie 1/1 in regime di separazione dei beni; SOCIETÀ COOPERATIVA CASA MIA A.R.L. sede in Canicatti C.F. 01524180849; Proprietà superficaria 1000/1000;	Catasto Fabbricati comune di Canicatti: Fg. 66, Part. 907, Sub 16; Categoria: A/2, Cl.4, Cons.: 6,5 Vani; Superficie Catastale: 133 m ² ; Rendita: € 570,68; Indirizzo: Contrada Cannarozzo snc, Lotto C, Scala B, Interno 1, Piano 1°.
Dal 21/06/2022	***** nato a Canicatti il **/**/**** C.F. ****OMISSIS **** Superficie 1/1 in regime di separazione dei beni; SOCIETÀ COOPERATIVA CASA MIA A.R.L. sede in Canicatti C.F. 01524180849; Proprietà superficaria 1000/1000; COMUNE DI CANICATTI C.F. 00179660840 Proprietà per l'area per 1000/1000;	Catasto Fabbricati Comune di Canicatti: Fg. 66, Part. 907, Sub 16; Categoria: A/2, Cl.4, Cons.: 6,5 Vani; Superficie Catastale: 133 m ² ; Rendita: € 570,68; Indirizzo: via Nilde Iotti n.31, Lotto C, Scala B, Interno 1, Piano 1°.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	66	907	16	1	A/2	4	6,5 Vani	133 m ²	570,68 €	Primo	-

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
66	907	-	-	-	Ente Urbano	-	00.20.66	- €	- €	-

Il cespite costituente il lotto occupa una porzione della Particella 907 del Foglio 66 del Catasto Terreni del Comune di Canicatti.

Corrispondenza catastale

Si evidenzia quanto di seguito:

- sussiste la perfetta corrispondenza tra i riferimenti catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- sussiste una lievissima difformità fra la planimetria catastale e la distribuzione degli spazi interni dell'appartamento.

Il costo complessivo per la regolarizzazione catastale (spese tecniche e oneri amministrativi per la redazione di una pratica Docfa) è approssimativamente pari a € 600,00.

Per una migliore comprensione si demanda:

- alla sottostante *Figura 5* o all'*Allegato 2.5* che raffigurano la planimetria catastale;
- alla sottostante *Figura 6* o all'*Allegato 3.3* che confronta la planimetria catastale con la planimetria rilevata.

Data: 11/05/2025 - n. T109434 - Richiedente: CRSSVT65B13B602A

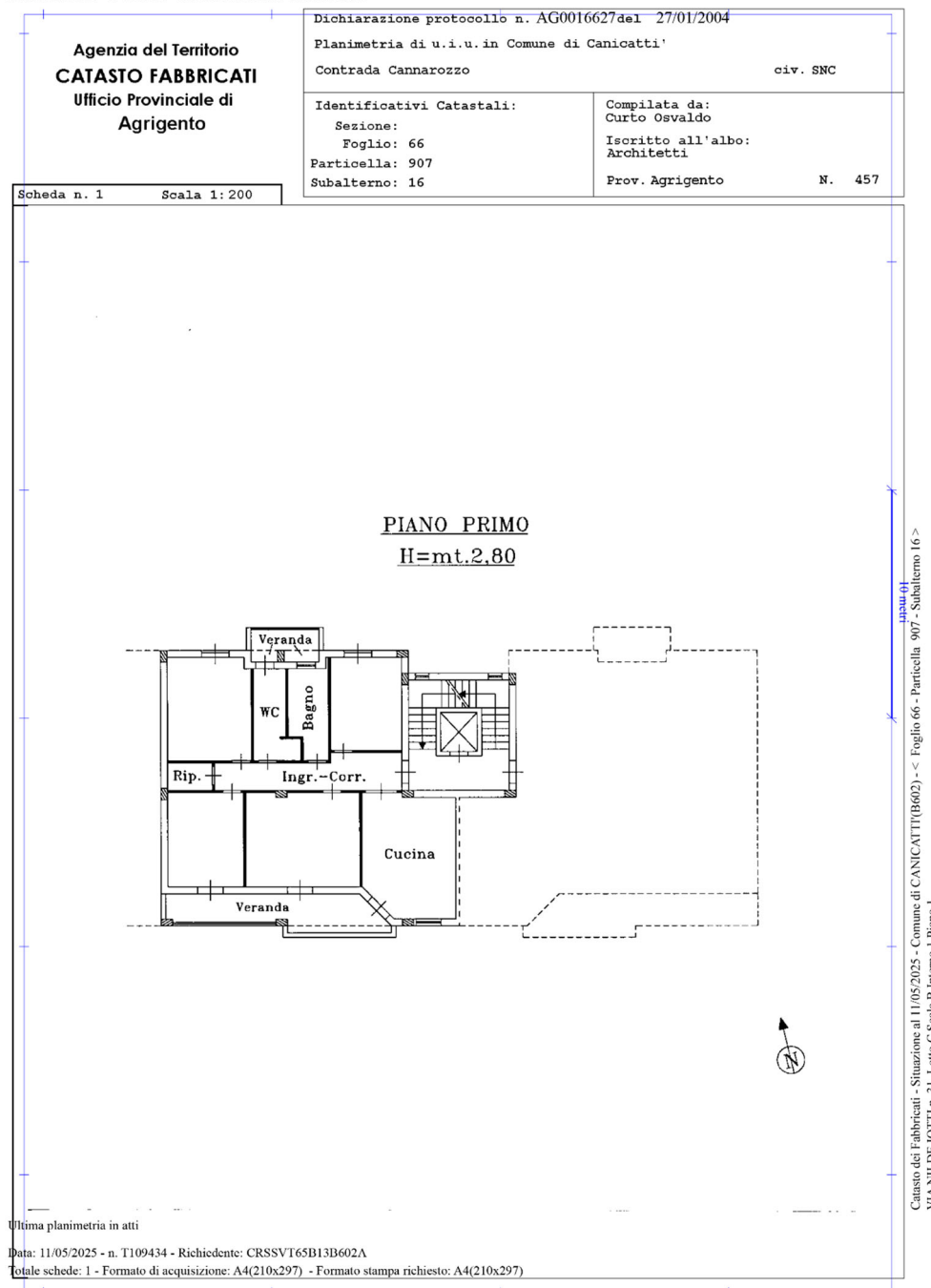
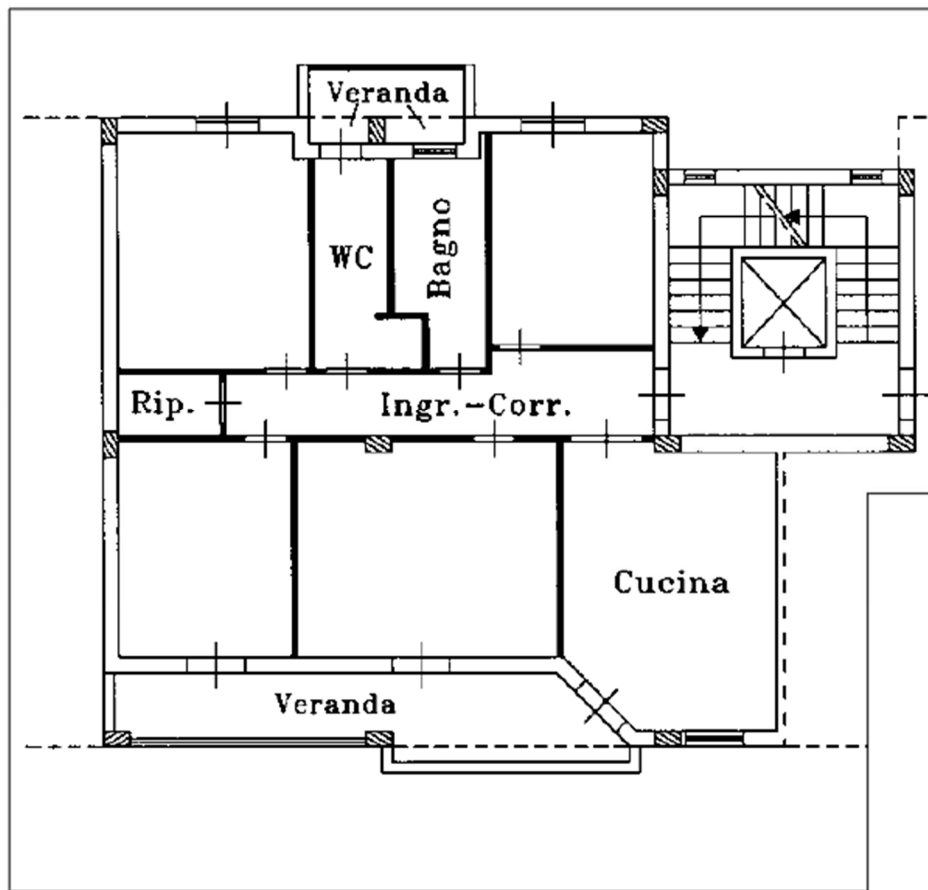


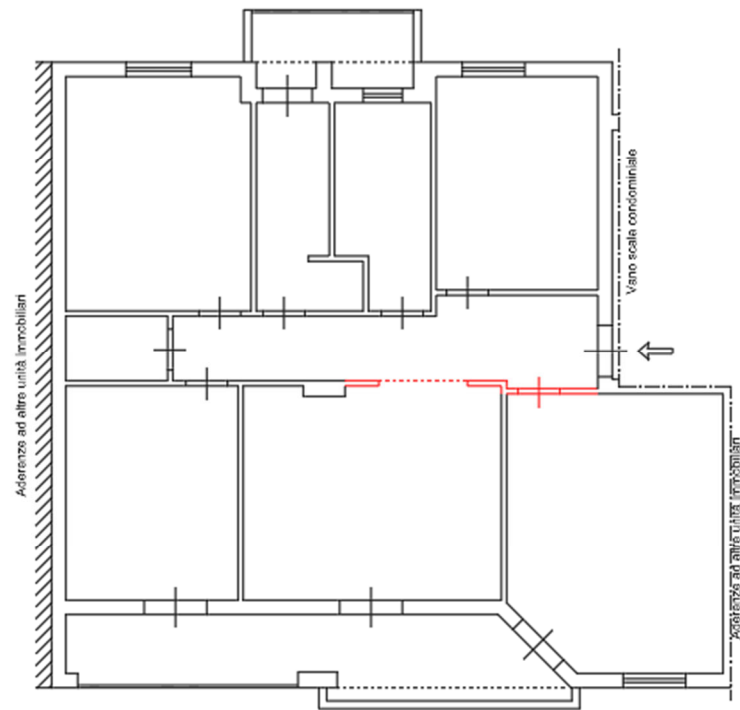
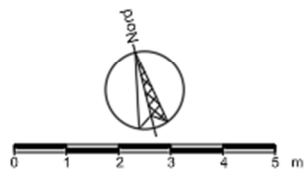
Figura 5-Planimetria Catastale

CONFRONTO DELLA PLANIMETRA CATASTALE CON LA PLANIMETRIA RILEVATA

Le porzioni in rosso rappresentano le difformità catastali



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA RILEVATA

Figura 6-Confronto fra la planimetria catastale e la planimetria rilevata (le porzioni in rosso indicano le difformità riscontrate)

PRECISAZIONI

Nessuna degna di nota.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Come già evidenziato:

- il fabbricato strutturalmente è in buono stato d'uso e manutenzione;
- l'appartamento, ad eccezione delle pavimentazioni, è in buono stato d'uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

Come già evidenziato il cespite, oltre alle normali dotazioni condominiali, è privo di parti comuni degne di nota.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene costituente il lotto non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'appartamento sono state già evidenziate nella precedente tabella riepilogativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite è in possesso della signora ***** ***** , nata a Canicattì il **/**/**** , che vi risiede unitamente alle figlie ***** ***** e ***** *****

La signora ***** ***** , ex coniuge dell'esecutato ***** ***** , occupa il cespite in virtù della sentenza di separazione coniugale [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1997	Diritto di Superficie quote 1/1: SOCIETÀ COOPERATIVA CASA MIA A.R.L. Codice Fiscale: 01524180849	Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Pecoraro (Notaio in Canicatti)	17/01/1997	34845	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	15/02/1997	2898	2604
Dal 31/05/2005	Diritti di Superficie quote 1/1 in regime di separazione dei beni: ***** nato a Canicatti il **/**/**** Codice Fiscale: ****OMISSIS **** (Quindicesima assegnazione)	Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Pecoraro (Notaio in Canicatti)	31/05/2005	64894	20934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	30/06/2005	16032	10452

(gli atti citati costituiscono rispettivamente l'Allegato 7.1 e l'Allegato 5.1 della presente relazione).

Per quanto riguarda l'immobile costituente il lotto:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo del procedimento e dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento (periodo ispezionato: dal 01/01/1999 al 31/01/2026) (Allegato 2.6), si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria iscritta in Agrigento il 07/07/1999 ai n.ri 11355/1107 derivante da Atto di Mutuo Fondiario del Notaio A. Pecoraro del 02/07/1999, Rep. 43627.

Importo: lire 5.323.000.000 oltre interessi e spese per una somma complessiva di lire 10.646.000.000.

A favore di: Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526.

Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicatti (AG) C.F. 01524180849.

Grava, per i Diritti di Superficie 1/1, sul terreno individuato nel Foglio 66 del Catasto Terreni del Comune di Canicatti, dalle Particelle 47, 353, 368, 372, 418, 420, 351, 356, 355, 362 e 371.

Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario.

Trascritta a Agrigento il 01/04/2005 Reg. gen. 7086 - Reg. part. 480.

Rogante: Notaio A. Pecoraro, Rep. 63172 del 17/12/2004.

A favore di: Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526.

Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicatti C.F. 01524180849.

Importo: € 70.489,75 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 140.979,50.

Grava: oltre su altri beni, sul Diritto di Superficie 1/1 del bene individuato in catasto "Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 16".

Formalità a carico della procedura.

Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario da Atto di Mutuo Fondiario del Notaio A. Pecoraro del 02/07/1999, Rep. 43627.

Iscritta a Agrigento il 14/05/2019 Reg. gen. 7422 - Reg. part. 550.

A favore di: Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526.

Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicattì C.F. 01524180849 e ***** nato a Canicattì il **/**/****, C.F. ****OMISSIS ****.

Importo: € 2.749.100,07 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 5.498.200,15.

Grava: oltre che su altro bene, sul Diritto di Superficie quote 1/1 del bene costituente il lotto individuato in catasto "Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 16".

Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare trascritto in Agrigento il 23/02/2024 ai numeri Reg. gen. 3871 - Reg. part. 3341 (Atto del Tribunale di Agrigento del 06/02/2024 Rep. n.207/2024).

A favore di: **Amco Asset Management Company S.p.a.** con sede in **Napoli C.F. 05828330638.**

Contro: ***** nato a Canicattì in data **/**/**** C.F. ****OMISSIS ****.

Grava: oltre ad altri beni, sul Diritto di Superficie su quote 1/1 del bene individuato in catasto "Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 16".

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Come rappresentato nel paragrafo successivo, il cespite costituente il lotto presenta delle difformità al titolo edilizio in riferimento alla distribuzione degli spazi interni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In riferimento al fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di perizia si rappresenta quanto di seguito:

A) è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.30/1997 (Pratica edilizia 253/96);
- Concessione Edilizia n.93 del 1998 - prima variante alla C.E. 30/1997 (Pratica edilizia 124/98);
- Concessione Edilizia n.99 del 2003 - seconda variante alla C.E. 30/1997 (Pratica edilizia 155/03);

B) è privo della certificazione di abitabilità/agibilità;

C) non è stato oggetto di ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle enucleate al precedente punto A).

In riferimento all'appartamento oggetto di perizia si rappresenta quanto di seguito.

Dal confronto di quanto previsto dal titolo edilizio (C.E. 99/2003) con lo stato di fatto, si rilevano delle difformità nella distribuzione degli spazi interni (*Figura 7 o Allegato 3.4*).

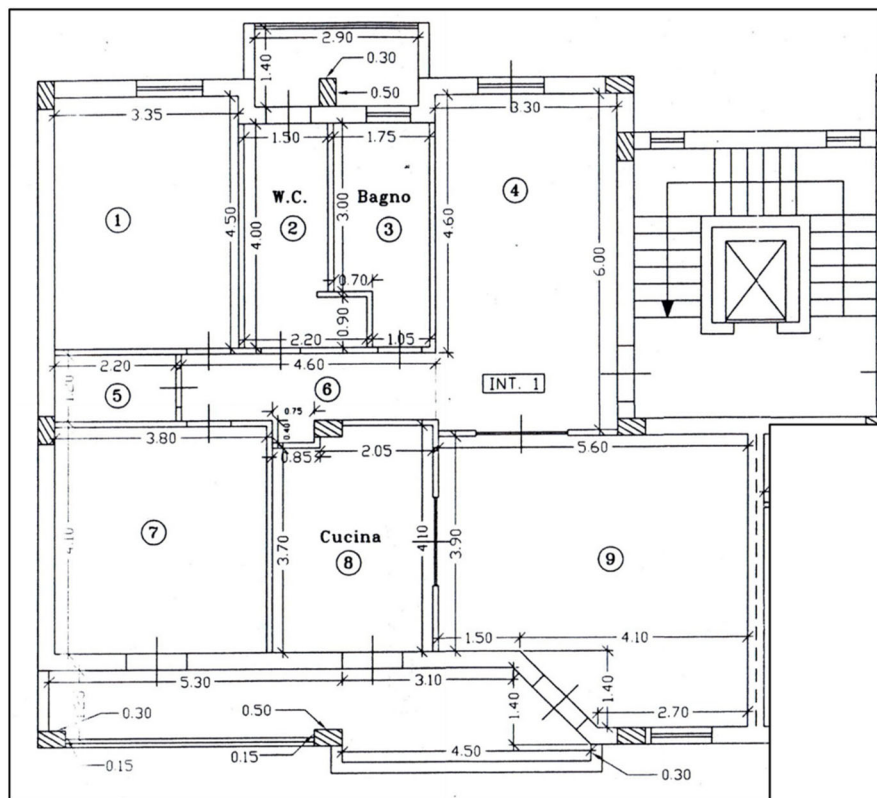
La perfetta regolarità edilizia, inficiata dalle variazioni prima evidenziate, può essere ripristinata con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00, prevista dall'art.4 comma 6 della L.R. n.23 del 06/08/2021 che modifica la L.R. n.16 del 10/08/2016.

Considerando, in aggiunta alla sanzione di € 1.000,00, il costo delle spese tecniche ed eventuali diritti/valori bollati, il costo complessivo per la regolarizzazione edilizia è, approssimativamente, pari a € 1.900,00.

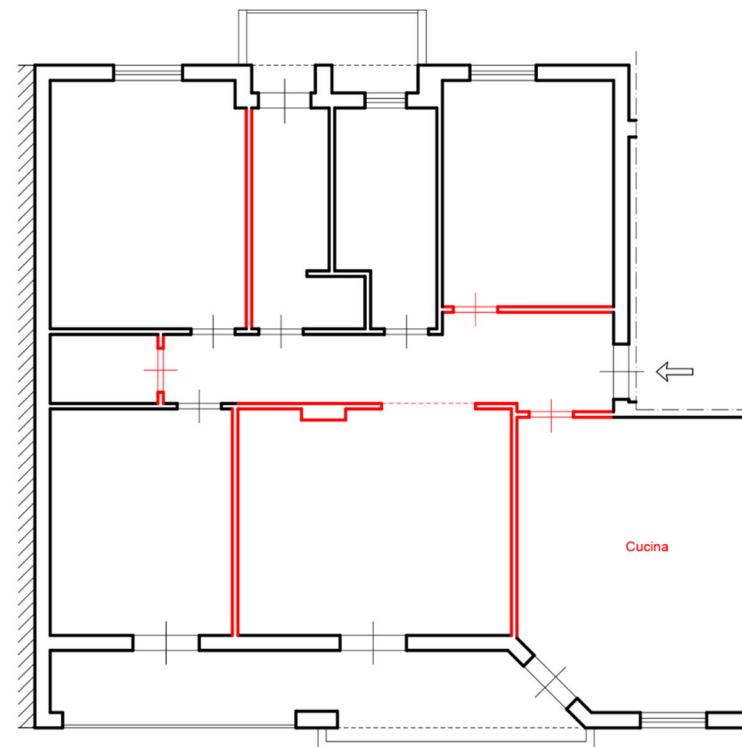
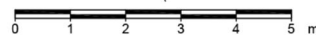
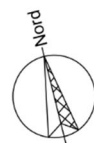
Per una migliore comprensione di quanto rappresentato si veda la *Figura 7* nel prosieguo della presente relazione o l'*Allegato 3.4*.

CONFRONTO DELLA PLANIMETRA DEL TITOLO EDILIZIO CON LA PLANIMETRIA RILEVATA

Le porzioni in rosso rappresentano le difformità edilizie



PLANIMETRIA DEL TITOLO EDILIZIO



PLANIMETRIA RILEVATA

Figura 7-Confronto fra la planimetria del titolo edilizio e la planimetria rilevata (le porzioni in rosso indicano le difformità riscontrate)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è il documento informativo inerente le prestazioni energetiche dell'edificio, cioè la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti degli ascensori e delle scale mobili.

In riferimento al cespite costituente il lotto l'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità – Dipartimento Regionale dell'Energia, in data 31/10/2025 Prot.37892, su richiesta dello scrivente del 25/10/2025 (Prot. 37505 del 30/10/2025; si vedano gli *Allegati 6.1 e 6.2*), ha certificato che *"l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Canicattì, foglio n.66, particella n.907 subalterno n.16, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE-SICILIA"*.

In conformità a quanto disposto dal Signor Giudice nella nota di incarico non si procede alla redazione dell'APE ancorché prevista dalle norme vigenti per la tipologia del bene costituente il lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nessuno degno di nota (gli attuali proprietari delle unità immobiliari poste all'interno del fabbricato gestiscono il condominio in "economia" e senza l'intervento di persone terze).

STIMA / FORMAZIONE DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un solo appartamento individuato come di seguito.

Bene N° 1/1

Appartamento al P.1°, munito di accesso condominiale su viabilità pubblica, ubicato nell'abitato del comune di Canicattì (AG) nella via Nilde Iotti.

Il bene è ubicato nella zona di estrema periferia del centro abitato del comune di Canicattì.

La zona (periferia sud-ovest del comune di Canicattì), priva di servizi degni nota, dotata delle principali opere di urbanizzazione, ha una buona accessibilità veicolare e offre ampie possibilità di parcheggio.

Le coordinate satellitari che individuano il bene costituente il lotto, ovvero latitudine e longitudine, sono rappresentate dalla seguente coppia ordinata: 37.35149405; 13.82880165.

Identificato al Catasto Fabbricati del comune di Canicattì al Fg.66, Part. 907 Sub 16.

L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Superficie Quote 1/1.

Valore di stima del bene: € 79.250,00 (al netto dei deprezzamenti inerenti il ripristino della regolarità edilizia, il ripristino della regolarità catastale e dell'abbattimento forfettario del 10% per la possibile presenza di vizi occulti).

Criteri di Stima

Per determinare il valore di mercato di un immobile, esistono varie modalità estimative, tutte, in qualche modo, riconducibili al metodo della stima "sintetica" e a quello della stima "analitica". Qualunque procedimento di stima, comunque, si fonda sul principio della comparazione fra la situazione specifica e situazioni analoghe conosciute, in modo, così, da porre il bene in una scala di valori. Le comparazioni, inoltre, devono essere fatte, secondo il cosiddetto principio o criterio dell'ordinarietà; ossia, bisogna considerare il bene come se fosse ordinario, rispettando, quindi, la situazione e le caratteristiche che un imprenditore ordinario, o qualunque persona di ordinarie capacità, ritiene debba avere quel bene. Orbene, tale principio porta ad esprimere un giudizio valido nel presupposto che i beni si trovino in condizioni di ordinarietà e che ci si riferisca ad un mercato costituito da imprenditori ordinari, tralasciando di prendere in considerazione, come elementi ininfluenti sul valore del bene, quelle condizioni che lo fanno discostare dalla ordinarietà, per effetto della maggiore o minore capacità dell'imprenditore, o da altre condizioni particolari che lo fanno comportare in modo diverso dall'ordinario. Il bene oggetto di stima, in sintesi, deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto basandosi su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali.

Metodo di Valutazione

Nel caso di cui trattasi il valore oggetto di stima è il diritto di superficie istituito con atto del Notaio Antonio Pecoraro Rep.34845 in data 17/01/1997 con una durata di 99 anni.

Trattandosi di diritto di superficie di durata limitata il suo valore coincide con l'accumulazione dei canoni di locazione futuri ritraibili dall'immobile.

Pertanto il valore del diritto di superficie è massimo contestualmente alla sua istituzione e diminuisce nel tempo fino ad annullarsi giungendo alla data di scadenza.

Operativamente il diritto di superficie si può determinare con la seguente espressione:

$$V_{DS} = \frac{R}{r} \cdot \frac{q^n - 1}{q^n}$$

dove:

- V_{DS} , rappresenta il valore del diritto di superficie (accumulazione all'attualità dei canoni di locazione);
- R, rappresenta il reddito annuo netto ritraibile dall'immobile;
- r, rappresenta il saggio di attualizzazione;
- $q = 1 + r$, rappresenta il montante;
- n, rappresenta la durata residua del diritto di superficie.

Premettendo che:

- la superficie del cespite oggetto di stima è pari a m^2 134,90 (*Allegato 3.2*);
- l'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la via Nilde Iotti (anno 2025-1° semestre), in riferimento ad
 - a) abitazioni di "tipo economico" riporta un canone di locazione mensile variabile da 1,6 a 2,4 €/($m^2 \cdot$ mese);
 - b) abitazioni di "tipo civile" riporta un canone di locazione mensile variabile da 2,0 a 3,0 €/($m^2 \cdot$ mese);
- il saggio di attualizzazione, per un orizzonte temporale
 - a) di 0÷30 anni si può ritenere variabile tra 2,5%÷3,5%;
 - b) di 30÷70 anni si può ritenere variabile tra 1,0%÷2,0%;
 - c) maggiore di 70 anni si può ritenere pari a 1,0%;
- dalla data di istituzione del diritto di superficie ad oggi sono decorsi 29 anni e conseguentemente alla sua estinzione mancano 70 anni (si trascurano le frazioni di anno);

si possono assumere i seguenti valori:

- $R = 134,90 m^2 \cdot (1,6 + 2,4) / 2 \text{ €/}(m^2 \cdot \text{mensilità}) \cdot 12 \text{ mensilità} \cdot 65\% = \text{€ } 2.104,44$
(il reddito annuo netto, viste anche le condizioni del cespite, si considera pari al 65% del canone annuo lordo. Detta riduzione tiene conto che l'immobile deve essere mantenuto in ordinario stato di manutenzione e assoggettato a periodici interventi di manutenzione in modo da consentire il suo normale utilizzo per ulteriori 70 anni);
- $r = (1\% + 2\%) / 2 = 1,50\%$ (valore medio nel periodo 30÷70 anni);
- $n = 70$ anni.

Il valore del diritto di superficie, per quanto prima rappresentato, risulta pari a: € 90.816,84 (valore del diritto di superficie quote 1/1 al lordo dei costi per la regolarizzazione catastale ed edilizia e del deprezzamento cautelativo del 10% per la presenza di eventuali vizi occulti).

Considerando inoltre:

- che il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale del cespite è pari a € 600,00;
- che il costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia del cespite è pari a € 1.900,00;
- un deprezzamento del 10% dei valori di stima per l'assenza di garanzie per vizi occulti e inoltre per la differenza esistente tra il prezzo di vendita di un immobile nel libero mercato e il prezzo di vendita in una procedura esecutiva;

il prezzo di vendita forzata del lotto risulta pari a € 79.250,00.

Detto importo è ripartito come di seguito:

a) valore di stima del diritto di superficie del cespite (senza alcuna deduzione):	90.816,84 €
b) a dedurre spese per la regolarizzazione catastale:	- 600,00 €
c) a dedurre spese per la regolarizzazione edilizia:	- 1.900,00 €
d) a dedurre abbattimento del 10% del valore di stima di cui al precedente punto a):	- 9.081,68 €
e) arrotondamento:	<u>+ 14,84 €</u>
Sommano:	79.250,00 €.

Valore finale di stima: € 79.250,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità degna di nota.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima del Lotto n.1 presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Canicatti, li 05/02/2026

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

Elenco Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 1.1. Foto dell'appartamento.
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA
 - 2.1. Estratto della Mappa Catastale del Foglio 66 del Comune di Canicattì;
 - 2.2. Stralcio dell'Elaborato Planimetrico, Comune di Canicattì Foglio 66 Part.907 sub 16;
 - 2.3. Visura storica Catasto Terreni, Comune di Canicattì Foglio 66 Part.907;
 - 2.4. Visura storica Catasto Fabbricati, Comune di Canicattì Foglio 66 Part.907 sub 16;
 - 2.5. Planimetria catastale del cespite, Comune di Canicattì Foglio 66 Part.907 sub 16 (Difforme dallo stato di fatto);
 - 2.6. Ispezione Ipotecaria (periodo ispezionato 01/01/1999 al 31/01/2026).
3. ELABORATI GRAFICI
 - 3.1. Rilievo dell'appartamento;
 - 3.2. Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento;
 - 3.3. Elaborato grafico inerente le difformità catastali;
 - 3.4. Elaborato grafico inerente le difformità edilizie.
4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
 - 4.1. Concessione Edilizia n.99 del 2003;
 - 4.2. Concessione Edilizia n.99 del 2003 (stralcio progetto - difforme dallo stato di fatto).
5. TITOLI DI PROPRIETÀ
 - 5.1. Atto del 31/05/2005 Rep.64894 del Notaio A. Pecoraro.
6. CATASTO ENERGETICO REGIONE SICILIA
 - 6.1. Accesso agli atti del 25/10/2025 (Prot. 37505 del 30/10/2025) al sistema della Regione Sicilia per la gestione degli APE;
 - 6.2. Nota di risposta dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità Dipartimento Regionale dell'Energia della Regione Sicilia del 31/10/2025 (Prot. 37892).
7. ALTRE DOCUMENTAZIONI
 - 7.1. Convenzione Comune-Cooperativa Edilizia (Atto Rep.34845 Notaio A. Pecoraro del 17/01/1997);
 - 7.2. Sentenza di separazione coniugale n.564 del 15/05/25 emessa dal Tribunale di Agrigento.
8. VERBALI
 - 8.1. Verbale di accesso del 24/07/2025.
9. CORRISPONDENZA.
 - 9.1. Richiesta documentazione all'UTC comune di Canicattì del 29/10/2025;
 - 9.2. Sollecito all'UTC del Comune di Canicattì del 26/01/2026.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N.1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - via Nilde Iotti
Appartamento al P.1° munito di accesso condominiale autonomo su viabilità pubblica.
Il cespite ricade in zona periferica del comune di Canicattì.
La zona è urbanizzata e accessibile agli autoveicoli.
Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì - Fg. 66, Part. 907, Sub 16, Categoria A/2; nel Catasto Terreni occupa una porzione dell'Ente Urbano individuato al Fg. 66 dalla Part. 907;
L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Superficie per quote pari a 1/1;
L'immobile è oggetto della Concessione Edilizia n.30/1997, della Concessione Edilizia n.93/1998 (1^a variante alla C.E. 30/97) e della Concessione Edilizia n.99/2003 (2^a variante alla C.E. 30/97).

Prezzo base d'asta: € 79.250,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
LOTTO N.1 ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2024 DEL R.G.E.

LOTTO N.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.250,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - via Nilde Iotti		
Diritto reale:	Diritto di Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al Catasto Fabbricati del comune di Canicattì - Fg. 66, Part. 907, Sub 16, Categoria A/2 Identificato al Catasto Terreni come porzione dell'Ente Urbano individuato al Fg. 66 dalla Part. 907	Superficie	134,90 m ²
Stato conservativo:	l'immobile, ad eccezione delle pavimentazioni, è in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento al P.1° munito di accesso condominiale su viabilità pubblica. Il cespite ricade in zona di estrema periferia sud-ovest del centro abitato del comune di Canicattì. La zona è urbanizzata e accessibile agli autoveicoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La signora ***** occupa il cespite in virtù della sentenza di separazione coniugale [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritta in Agrigento il 07/07/1999 ai n.ri 11355/1107.
 Quote 1/1 del Diritto di Superficie.
 Importo: lire 5.323.000.000 oltre interessi e spese per una somma complessiva di lire 10.646.000.000;
 A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526.
 Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicattì (AG) C.F. 01524180849.
 Formalità a carico della procedura.
- **Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota** derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario.
 Trascritta a Agrigento il 01/04/2005 Reg. gen. 7086 - Reg. part. 480.
 Rogante: Notaio A. Pecoraro, Rep. 63172 del 17/12/2004.
 A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526.
 Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicattì (AG) C.F. 01524180849;
 Importo: € 70.489,75 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 140.979,50.
 Grava: oltre su altri beni, su Quote 1/1 del Diritto di Superficie del bene individuato in catasto "*Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 16*".
 Formalità a carico della procedura.
- **Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** da Atto di Mutuo Fondiario del Notaio A. Pecoraro del 02/07/1999, Rep. 43627.
 Iscritta a Agrigento il 14/05/2019 Reg. gen. 7422 - Reg. part. 550.
 A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526;
 Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicattì (AG) C.F. 01524180849 e ***** nato a Canicattì il **/**/****, C.F. ****OMISSIS ****.
 Importo: € 2.749.100,07 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 5.498.200,15;
 Grava: oltre che su altro bene, su Quote 1/1 del Diritto di Superficie del bene individuato in catasto "*Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 16*".
 Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
 Trascritto a Agrigento il 23/02/2024 Reg. gen. 3871 - Reg. part. 3341.
 Quote 1/1 del Diritto di Superficie.
 A favore di: **Amco Asset Management Company S.p.a.** con sede in **Napoli C.F. 05828330638**;
 Contro: ***** nato a Canicattì (AG) in data **/**/**** C.F. ****OMISSIS **** per quote 1/1 del Diritto di Superficie.
 Grava: oltre che su altro bene, su Quote 1/1 del Diritto di Superficie del bene individuato in catasto "*Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 16*".
 Formalità a carico della procedura.