
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **60/2024**

Giudice Dr. Laura Torregrossa
Custode Giudiziario Avv. Alfonso Ciotta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali

Heimdall Studio - www.hestudio.it



INTRODUZIONE

Il sottoscritto architetto Mario Di Pasquali, nella qualità di esperto nominato nella procedura esecutiva immobiliare n. 60/2024 RGE presso il Tribunale di Agrigento, rappresenta quanto segue.

Nella detta procedura esecutiva è stato sottoposto a pignoramento un immobile sito in Canicatti (Agrigento), facente parte di maggiore edificio condominiale costituito di 4 piani fuori terra, con accesso dalla Via Modena civ. 31. Di tale cespite, che verrà meglio descritto nel seguito, sarà determinato il più probabile valore di mercato.



Figura 1: Inquadramento Territoriale.

Al fine di rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita nei paragrafi a seguire, sono state inserite, in formato ridotto, alcune delle immagini fotografiche più significative, estratte dal più completo “Allegato D” (con identica numerazione).

Beni in Canicatti' (Agrigento) Via Modena civ. 31 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti (Agrigento) Via Modena civ. 31.
Composto da Soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio, disimpegno e due balconi.

L'immobile non è dotato di un attestato di prestazione energetica. È ipotizzabile una

Giudice Dr. Laura Torregrossa
Curatore/Custode: Avv. Alfonso Ciotta
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

classe energetica pari a "G".
È, tuttavia, possibile migliorarne la prestazione energetica procedendo con la coibentazione dell'involucro esterno e la sostituzione degli infissi esistenti con serramenti più performanti. L'intervento, se realizzato correttamente, potrebbe garantire un notevole miglioramento della prestazione energetica ;
posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **112**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 56 mappale 925 subalterno **, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 104, composto da vani 5, posto al piano 3, - rendita: 189,02.
Coerenze: Via Modena a Est, Via E. De Amicis a Nord; Vano scala, pozzo luce e altro subalterno della stessa particella, a Sud, particella 941 a Ovest.

Note:
La superficie lorda complessiva di cui sopra, include le superfici di locali, balconi e murature.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili pignorati fanno parte di maggior edificio condominiale con accesso dalla Via Modena, civ. 31.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (2), ferrovia (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di ***** , contro "A", con atto iscritto ad Agrigento in data 18/03/2010 ai nn. *****
importo ipoteca: €. 95.325,00
importo capitale: €. 63.550,00
- 4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da atto di precetto in virtù di contratto di mutuo fondiario a favore di ***** **, contro "A" a firma di UNEP Tribunale Agrigento in data 23/02/2024 ai nn. ***** trascritto ad Agrigento in data 17/04/2024 ai nn. *****
- 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti



interni, per diversa giacitura di alcuni tramezzi (Figura 2).

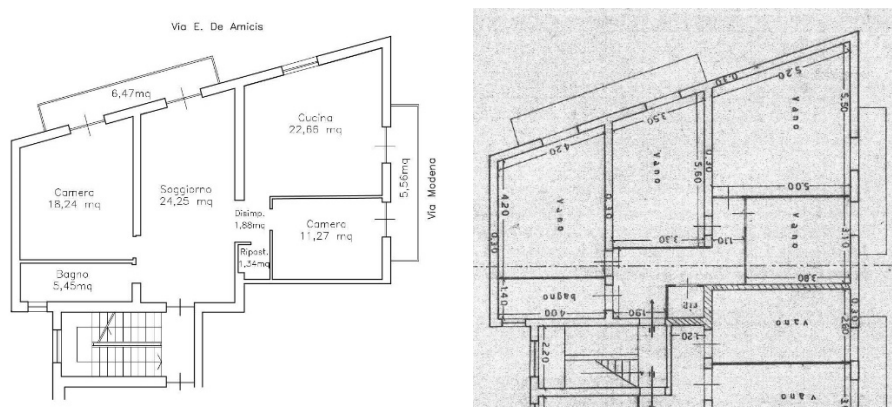


Figura 2: Confronto fra stato di fatto (a sinistra) e grafico di progetto (a destra)

Nell'ambito dell'incarico peritale conferito dal Tribunale di Agrigento, finalizzato alla stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, lo scrivente ha proceduto alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare, nei limiti delle indagini consentite e sulla base della documentazione reperita.

4.3.1.1. Titoli edilizi e stato legittimo originario.

Dalla documentazione acquisita risulta che:

l'immobile è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia rilasciata in data 23/06/1967 dal Comune di Canicattì; i lavori risultano ultimati nell'agosto 1968; la planimetria catastale coeva (All. C2) risulta conforme al progetto assentito e rappresenta la configurazione originaria dell'unità immobiliare.

La suddetta documentazione consente di individuare lo stato legittimo originario dell'immobile, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001.

4.3.1.2. Stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo

In sede di sopralluogo peritale è stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria catastale storica.

Tale circostanza lascerebbe presumere che siano state eseguite delle opere interne consistenti in:

- demolizione di un tramezzo divisorio tra due locali adiacenti;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi interni relativi a un piccolo ambiente, con lieve spostamento planimetrico dello stesso.

Le modifiche riscontrate non hanno comportato:

- incrementi di superficie o volume;
- alterazioni della sagoma o dei prospetti;
- interventi rilevanti sulle strutture portanti;
- mutamenti della destinazione d'uso.

4.3.1.3. Inquadramento urbanistico-edilizio delle difformità

Le difformità riscontrate sono, pertanto, riconducibili a interventi di natura esclusivamente interna e non strutturale, privi di rilevanza urbanistica.

Si rileva che tali opere risultano verosimilmente realizzate in epoca antecedente all'introduzione della CILA nell'ordinamento regionale siciliano, avvenuta con la Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16, entrata in vigore il 3 settembre 2016.

Nel periodo di riferimento, ai sensi della normativa regionale allora vigente (in particolare L.R. 71/1978), gli interventi di mera redistribuzione interna, privi di incidenza su volumi, superfici, sagoma e destinazione d'uso, non risultavano ordinariamente assoggettati a specifico titolo edilizio.

In ogni caso, alla luce della normativa attualmente vigente, le difformità riscontrate risultano riconducibili alle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del

DPR 380/2001¹, come modificato dalla legge 105/2024 di conversione del DL 69/2024², trattandosi di modifiche interne prive di effetti urbanistici ed edilizi sostanziali.

4.3.1.4. *Considerazioni ai fini della procedura esecutiva*

Alla luce delle verifiche svolte e nei limiti propri dell'incarico peritale:

- non emergono elementi tali da configurare un abuso edilizio sostanziale;
- le difformità rilevate sono di natura esclusivamente interna;
- le stesse non appaiono ostative alla commerciabilità dell'immobile nell'ambito della procedura esecutiva;
- non si rileva la necessità di interventi di regolarizzazione edilizia ai fini della vendita, fermo restando l'eventuale aggiornamento catastale, ove richiesto.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piccole difformità, consistenti nella diversa distribuzione degli ambienti interni, con diversa giacitura di alcuni tramezzi (Figura 3; Allegati A1 e C2).

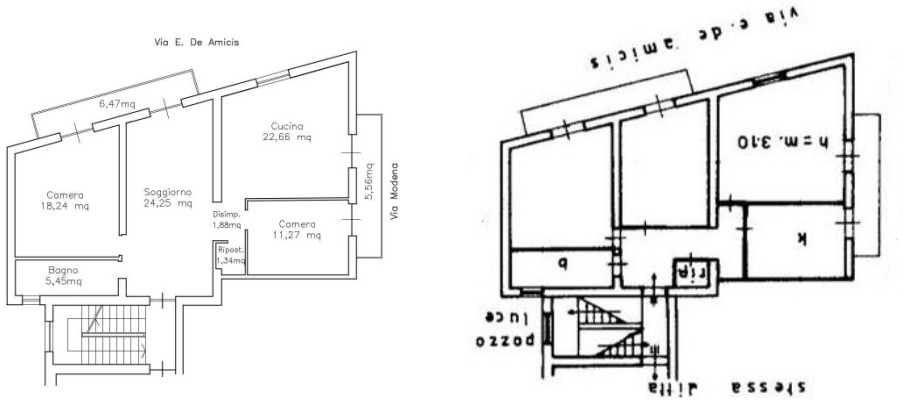


Figura 3: Confronto fra stato di fatto (a sinistra) e planimetria catastale (a destra)

Attesa la lieve entità, non dovrebbe necessitare alcuna regolarizzazione ai fini del trasferimento poiché tali difformità non sono in grado di incidere sulla variazione della rendita catastale.

Regolarizzabili mediante variazione DOCFA, non necessaria ai fini della vendita.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"A" proprietario dal 17/03/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notar S. Abbruscato in data 17/03/2010 ai nn. *****/*****, trascritto ad Agrigento in data 18/03/2010 ai nn. *****/*****. Con il suddetto titolo "A" acquista da "B" e "C" l'immobile staggito

¹ articolo recepito dinamicamente in Sicilia ai sensi dell'art. 1, L.R. 16/2016.

² La legge N. 105/2024, di conversione del "Decreto Salva Casa" (recepita in Sicilia con L.R. N. 27/2024) ha ampliato il catalogo delle tolleranze esecutive per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, includendo il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale.(cfr.: <https://www.ingenio-web.it/articoli/tolleranze-costruttive-ed-esecutive-post-salva-casa-lo-studio-del-notariato/>)

6.2 Precedenti proprietari:

"B" e "C" proprietari dal 05/03/2002 al 17/03/2010 in forza di atto di compravendita a firma di notar A. Pecoraro in data 05/03/2002 ai nn. *****, trascritto ad Agrigento in data 22/03/2002 ai nn. *****/***** (Cfr. All. G).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1470/1967 per lavori di Costruzione di un fabbricato per abitazione intestata a "D" ed "E". Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciata in data 23/06/1967- n. prot. 150 (UT/E)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicattì (Agrigento) Via Modena civ. 31.

Composto da Soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio, disimpegno e due balconi.

L'immobile non è dotato di un attestato di prestazione energetica. È ipotizzabile una classe energetica pari a "G".

È, tuttavia, possibile migliorarne la prestazione energetica procedendo con la coibentazione dell'involucro esterno e la sostituzione degli infissi esistenti con serramenti più performanti. L'intervento, se realizzato correttamente, potrebbe garantire un notevole miglioramento della prestazione energetica ;

posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 112.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 56 mappale 925 subalterno **, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 104, composto da vani 5, posto al piano 3, - rendita: 189,02.

Coerenze: Via Modena a Est, Via E. De Amicis a Nord; Vano scala, pozzo luce e altro subalterno della stessa particella, a Sud, particella 941 a Ovest.

Note:

La superficie lorda complessiva di cui sopra, include le superfici di locali, balconi e murature.

L'edificio è stato costruito nel 1968 e consta di quattro piani fuori terra. Presenta barriere architettoniche la cui rimozione o superamento, risultano di difficile realizzazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,05 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup. reale netta	24,25	1,00	24,25
cucina	Sup. reale netta	22,66	1,00	22,66
bagno	Sup. reale netta	5,45	1,00	5,45
camera	Sup. reale netta	18,24	1,00	18,24
camera	Sup. reale netta	11,27	1,00	11,27
disimpegno	Sup. reale netta	1,88	1,00	1,88
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,34	1,00	1,34
balcone	Sup. reale netta	6,47	0,30	1,94
balcone	Sup. reale netta	5,56	0,30	1,67
murature	Sup. reale netta	14,88	1,00	14,88
	Sup. reale netta	112,00		103,58

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: cordoli continui, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,

Giudice Dr. Laura Torregrossa
Curatore/Custode: Avv. Alfonso Ciotta
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



<i>Copertura:</i>	servoscala: assente, condizioni: buone. tipologia: a terrazzo, materiale: solaio misto c.a. e laterizio, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse. Note: necessitano di intervento manutentivo
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di conci di pietra arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Note: necessitano di qualche intervento di manutenzione ordinaria
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker o grès, condizioni: buone. Note: solo per una parete
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: wc, materiale: monocottura o grès, condizioni: buone.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: porta blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime. Note: Ci si riferisce alla porta di accesso all'immobile (il portone di accesso condominiale è in legno massello).
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: sembra rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: non presenti, condizioni: sufficienti, conformità: incompleto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato o polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.





01



04



05



06



15



24

Giudice Dr. Laura Torregrossa
Curatore/Custode: Avv. Alfonso Ciotta
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato è stato scelto il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti, relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tengono conto di determinate caratteristiche specifiche quali posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, vetustà, etc., si è pervenuti a determinare il più probabile valore di mercato illustrato in tabella.

Più in particolare, compatibilmente con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, quali la localizzazione, lo stato generale dell'unità immobiliare e del fabbricato, il livello di piano, l'assenza di ascensore e la collocazione sottostante una copertura piana non coibentata e in modesto stato manutentivo, si è ritenuto opportuno applicare un valore unitario lievemente inferiore rispetto al valore minimo di zona per le abitazioni di tipo economico rilevato dall' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate in €/mq ***,00 (coefficiente correttivo pari a ***).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Canicattì e O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	112	€ 30.000,00	€ 30.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per rendere competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.000,00
--	-------------

Relazione lotto 001 creata in data 17/01/2026
Codice documento: E002-24-000060-001

il perito
Arch. Mario Di Pasquali

Giudice Dr. Laura Torregrossa
Curatore/Custode: Avv. Alfonso Ciotta
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

