TRIBUNALE DI AGRIGENTO

= SEZIONE FALLIMENTARE =

Fallimento [redacted]

N. Gen. Rep. 1629/96

Giudice Delegato: Dr. Silvia Capitano

Curatore: Avv. Antonio Contrino

== RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ==

-- Lotto 4 --

Appartamento sito in Canicatti al piano primo del civico 21 della Via Campania

Elaborati:

- **Relazione introduttiva**
- **Relazione Lotto 4**
- **Relazione Lotto 5**
- **Relazione Lotto 6**
-
-
-
-

Tecnico Incaricato: *Arch. Domenico Gueli*
Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 713
Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento al n. 264
C.F. GLU DNC 69D23 I185G - P.Iva 0199790 0 848

Studio in S. Elisabetta (Ag) nel C/so Umberto I n. 315
Tel. 0922-470142 - 338 9350731
Email: domenico.gueli69@gmail.com
PEC: archd.gueli@archiworl.pec.it

Incarico: 15/05/2026

Data Elaborato: 16/07/2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Canicatti - Agrigento- Via Campania n. 21 _ Piano 1^
--- Lotto 04 ---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento sito nel comune di Canicatti al primo piano del civico 21 della Via Campania.

L'immobile è costituito da un cinque vani più accessori della superficie utile complessiva di mq. 103.45, ubicato al piano primo di un complesso immobiliare di tipo condominiale di quattro elevazioni fuori terra. *(Cfr. Foto 01÷ 03)*,

Alla data del sopralluogo (17/06/2026), i locali dell'appartamento al primo piano, erano nella disponibilità del fallito, nonchè proprietario dell'immobile per una quota di 1000/1000. Gli stessi si presentavano non abitati da lungo tempo, non allacciati ai pubblici servizi (luce acqua e gas).

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione scarso, del resto emergeva che, alcuni interventi di manutenzione straordinaria erano necessari, altri sono sicuramente opportuni per la buona conservazione dell'immobile e per riportarlo in condizione di normale utilizzo ed abitabilità.



ORTOFOTO maps

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione catastale:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Canicatti		Partita catastale: ----------		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	**Particella**	**Sub.**	**Z.C.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
69	803	1	1	A/3	4	Vani 6,5	€ 335,03

- **Indirizzo:**
  - Via Campania n. 21 Piano primo
- **Intestazione:**
  - [redacted] proprietario per 1000/1000;
- **Coerenze dell'immobile:**
  - Con Via Campania;
  - Con Via Friuli;
  - Con proprietà [redacted] da due lati;
- **Scheda catastale:** Presente
  - *Note:*-- richiesta presso l'Ufficio del territorio di Agrigento in data 03/06/2026

(Cfr. All.ti E01 - E02)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

- **Caratteristiche della zona:**

l'immobile oggetto di stima, è ubicato in una zona centralissima della cittadina di Canicatti (Ag), nella Via Campania, ai margini del centro storico, zona ben collegata al resto della città, in un quartiere abitato in prevalenza da famiglie di impiegati, dove le costruzioni più vecchie sono state realizzate nella seconda metà degli anni sessanta, quelle moderne sono state realizzate per lo più tra gli anni settanta - ottanta, nel periodo di maggior sviluppo urbanistico e demografico della cittadina.

La Via Campania rappresenta un asse viario secondario che si diparte dal Largo Aosta e si collega alla Via Regina Elena, non molto ampia come sede stradale offre buone possibilità di parcheggio, essendo prossima al Largo Aosta, adibito settimanalmente a mercato settimanale. *(Cfr. All.ti C01 - C02)*

La zona dove si trova l'immobile è caratterizzata da un'alta densità edilizia, dove le tipologie più ricorrenti sono gli edifici multipiano, con i piani terra destinati prevalentemente ad attività commerciali/artigianali o di deposito ed i piani superiori ad abitazioni.

Risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature etc…) ben servita con regolarità dai servizi pubblici di trasporto (prevalentemente autolinee), dove nel raggio di 300÷400 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

- **Caratteristiche zone limitrofe:** centro storico e zone residenziali

La zona e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

- **Principali collegamenti pubblici (Km):**

autobus (0,1), ferrovia (1), superstrada (1,5)

>>Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (ottimo), polizia (buono), scuola media superiore (buono), strutture sportive (sufficiente), mercato settimanale (ottimo), strutture di culto (buono), uffici postali (ottimo), uffici ASL (buono).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risultava non occupato ma in disponibilità al nucleo familiare del fallito Sig. [redacted] proprietario per intero dell'immobile.

All. A01 (Verbale di sopralluogo)

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. assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***

4.1.3 ▪ *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

4.1.4 ▪ *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

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

4.2.1 ▪ *Iscrizioni:*

Ipoteca Giudiziale iscritta n. 165 Reg. Particolare e n. 2995 Reg. Generale del 14 Febbraio 1985 - derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento in data 12 Febbraio 1985, per la somma di Lire 113.779.609 a favore del **BANCO DI CREDITO SICILIANO spa** e a carico dei signori: [redacted]

rinnovata in data 9 febbraio 2005 ai nn. 881 Reg. Particolare e 2955 Reg. Generale. Oggi non più rinnovata entro i termini di scadenza con cessazione degli effetti di vincolo. *All. D01 (Certificazione Notarile)*

Ipoteca Giudiziale iscritta n. 181 Reg. Particolare e n. 3334 Reg. Generale del 01 Marzo 1986 - derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento in data 22 Gennaio 1986, per la somma di Lire 26.000.000 a favore del **BANCO DI CREDITO SICILIANO spa** e a carico dei signori: [redacted], **rinnovata** in data 18 febbraio 2005 ai nn. 1118 Reg. Particolare e 3691 Reg. Generale. Oggi non più rinnovata entro i termini di scadenza con cessazione degli effetti di vincolo. *All. D01 (Certificazione Notarile)*

Ipoteca Volontaria iscritta in rinnovazione in data 11/06/2008 ai nn.14670/2535 derivante da mutuo del 29/07/1982 ai rogiti del notaio già di Canicatti rep. 8677, capitale euro 41.316,55 a favore della BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO con sede in Canicatti (ex Cassa Rurale ed Artigiana San Francesco) e contro [redacted] per ½ indiviso ciscuno gravante sull'immobile distinto con la particella 803 sub. 1. Come riportato in certificazione dal Notaio Maria Orlando l'originaria ipoteca era stata iscritta in data 19/08/1982 ai nn. 24245/595 e che ex art. 2847 del codice civile, la rinnovazione avrebbe dovuto essere iscritta entro venti anni

All. D01 (Certificazione Notarile)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.2. ▪ *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare a favore del **BANCO DI CREDITO SICILIANO spa**. - con atto trascritto ad Agrigento in data 6 Agosto 1986 ai nn. 10073 Reg. Particolare e 11683 Reg. Generale a carico dei signori: [redacted] Oggi non più rinnovato entro i termini di scadenza con cessazione degli effetti di vincolo. ***All. D01 (Certificazione Notarile)***

Pignoramento immobiliare a favore del **BANCO DI SICILIA spa**. - con atto trascritto ad Agrigento in data 24 Novembre 1986 ai nn. 15410 Reg. Particolare e 17736 Reg. Generale a carico dei signori: [redacted] Oggi non più rinnovata entro i termini di scadenza con cessazione degli effetti di vincolo. ***All. D01 (Certificazione Notarile)***

4.2.3. ▪ *Altri oneri:*

Sentenza dichiarativa di fallimento n. 1629 del 4 dicembre 1995, depositata in data 18 gennaio 1996, a favore della massa dei creditori del Fallimento [redacted] --- con atto trascritto ad Agrigento in data 15 Febbraio 1996 ai nn. 2725 Reg. Particolare e 3014 Reg. Generale.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 ▪ *Conformità urbanistico edilizia:*

--- Non riscontrate difformità --- In ordine alla conformità urbanistica-edilizia per l'appartamento in questione è da rilevare che il piano terra ed il piano primo dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in questione sono stati realizzati nel 1965, giusto "Nulla Osta per esecuzioni di lavori edili n. 824/65" , rilasciato dal Sindaco del Comune di Canicatti in data 15 Giugno 1965.
Successivamente con Nulla osta n. 494/68, è stata realizzata la sopraelevazione dei piani secondo e terzo.

Nel corso elle ispezioni effettuate presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Canicatti è stato riscontrato il N.O. avanti cennato corredato dei disegni di progetto. Dalla disamina degli elaborati progettuali e dal confronto con lo stato di fatto, il bene in interesse è da considerasi conforme alla previsioni di progetto originario.

Preso atto dei pareri raccolti presso l'Ufficio urbanistica del comune, nel corso della stesura della originaria perizia e dall''esame della complessa documentazione raccolta, il sottoscritto rileva che non è stato rilasciato il certificato di abitabilità dei locali in questione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.3.2 ▪ *Conformità catastale:*

---Non riscontrate difformità---

Dall'esame della documentazione catastale l'immobile risulta censito agli atti del Catasto, conservati presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento, avendo lo scrivente CTU provveduto nel 2009 all'aggiornamento catastale.

Con ispezione telematiche prot. n. T147538 - in data 03/06/2026 è stata richiesta e rilasciata Planimetria/scheda catastale ***All. E02 (Planimetria Catastale)***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile: ***nessuna***

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ***nessuna***

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Compete all'unità immobiliare la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ***nessuna***
A tal uopo si è rilevato che la l'androne e scala comune, si presentano in cattivo stato e mancanti di opere di finitura

Cause in corso: ***nessuna***

Atti ablativi P.A.: ***nessuno***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

▪ ***Sacheli Calogero*** nato a Canicatti il 01/06/1943 _ proprietario per 1.000/1.000

Il bene appartiene in piena proprietà al [redacted] essendo pervenuto allo stesso per 250/1000 per Successione in morte di [redacted] n data [redacted], giusta Dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Canicatti in data 11/09/1985, n. 511, vol. 146 e per la rimanente quota di 750/1000 per Successione in morte della madre [redacted] e deceduta in data [redacted], giusta Dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Canicatti in data 06/03/2026, al n. 102160, vol. 88888. ***All. D01 (Certificazione Notarile)***

6.2 Precedenti proprietari

▪ [redacted] proprietario per 500/1.000

▪ [redacted] proprietaria per 500/1.000

Per averlo costruito con Nulla osta n. 824 del 15/06/1965 su terreno edificabile nel Rione Macello esteso al lordo del terreno da adibire a sede stradale mq. 254,47 ed al netto edificabile mq. 130,47, giusto atto di compravendita del 09/09/1963 ai rogiti del Notaio Zalapì, trascritto in Agrigento in data 21/09/1963.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n. 824/65 -Pratica Edilizia n. 494/68: Dalle ispezioni effettuate presso gli uffici, in ordine alla conformità urbanistica edilizia dell'appartamento in interesse è da rilevare che l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in questione è stato realizzato in due fasi distinti: nel 1965 con Nulla osta 824 del 15/06/65 relativamente al piano terra e primo e nel 1968 con Nulla osta 494/68, relativamente alla sopraelevazione dei piani secondo e terzo per come è stato possibile mettere in rilievo con gli accertamenti e le ispezioni attivate presso l'U.T. comunale nel corso della redazione della perizia originaria.

Descrizione dell'Appartamento a piano primo di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento sito nel comune di Canicatti al primo piano del civico 21 della Via Campania.

L'immobile è costituito da un cinque vani più accessori della superficie utile complessiva di mq. 103.45, ubicato al piano primo di un complesso immobiliare di tipo condominiale di quattro elevazioni fuori terra. *(Cfr. Foto 01÷ 03)*,

Alla data del sopralluogo, i locali del piano terra un tempo adibiti all'uso abitativo, dalla madre del fallito, oggi si trovano non abitati, da oltre 10 anni, ma nella disponibilità del fallito. Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno scarso stato di conservazione, del resto emergeva che, alcuni interventi di manutenzione straordinaria erano necessari, altri sono sicuramente opportuni per la buona conservazione dell'immobile e per riportarlo in condizione di normale utilizzo ed abitabilità.

--- Tabella superfici locali *(Cfr. All. C03 Planimetria dei locali)*

Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione	condizioni
Locali principali Piano primo	103.45	119.60	1.00	119.60		buone
Balconi e Verande Piano primo	22.20	22.20	0,50.	11.10		buone
Accessori -----	---	---	0,50.	---		-----
	125.65	**141.80**		**130.70**		

(Cfr. All. C05 Planimetria dei locali)

□ Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: dirette – graticci di travi rovesce in c.a.
Strutture verticali (struttura): materiale: telai di cemento armato.
Solai (struttura): tipologia: latero cemento; condizioni: sufficienti.
Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a; condizioni: sufficienti.
Balconi (struttura): materiale: soletta portante in c.a. Note:
Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: alluminio anodizzato tapparelle in pvc condizioni: scarse.
Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente in legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne (comp. edilizia): materiale: muratura di conci di tufo, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavimenti interni (comp. edilizia): materiale: Ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso (comp. edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello condizioni: sufficienti.
Scale (componente edilizia): posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: scarse.
Ascensore (componente edilizia): tipologia: Assente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elettrico (impianto)	tipologia:sottotraccia; tensione 220V; condizioni: sufficienti, conformità: di antica fattura, non a norma necessita di adeguamento
Citofonico (impianto):	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
Gas (impianto):	tipologia: Assente.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: sufficienti.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, alimentazione: a caduta, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

□ **Certificazione energetica**

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le varie cose, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla **certificazione energetica degli edifici** introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91.

In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, ha disposto l'obbligo di dotare, gli edifici di nuova costruzione e quelli che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione, dell'«**Attestato di prestazione energetica**», prevedendo inoltre l'obbligo di allegazione dello stesso agli atti di compravendita che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi.

Sulla base di apposite metodologie di calcolo, si è provveduto a predisporre ed attestare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'edificio, in modo da consentire all'acquirente una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge. L'elaborazione dei dati con apposito software, ha permesso di definire la classe energetica che è risultata di **"Classe G"** ,di consumo dell'edificio e le sue emissioni di CO2.

(Cfr. All. F02 – Attestazione di prestazione energetica)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nel nostro caso, trattandosi di immobili che anche se non hanno caratteristiche di particolari rifiniture, sono ubicati in una zona centralissima di Canicattì, con un grado di appetibilità da parte del mercato è alquanto alto. A tal uopo si è proceduto dapprima, nel ricercare i più probabili valori attribuiti a beni simili ai fabbricato in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori in una libera contrattazione. E' da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, per i fabbricati, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile. Si è proceduto pertanto alla stima dei fabbricati,
col metodo sintetico o del confronto, che si esplica attraverso due fasi:

① Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

② Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per potere applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli interessati, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente.

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati ad uso abitativo è il metro quadrato commerciale. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato l'immobile oggetto della presente stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle indagini svolte nella zona con riferimenti rispetto ad beni immobili simili, risultano dei valori di mercato oscillanti tra 750,00 e 900,00 euro mq., diversamente dalla consultazione dei valori OMI, dai dati rilevati pe la zona in interesse nella cittadina di Canicatti (Ag), trattandosi di zona centrale (Zona B1) con i dati rilevati al 2^semestre 2025 per le abitazioni ti tipo come il nostro, sono emerse quotazioni oscillanti tra 490,00 e 700,00 euro/mq.

Tali quotazioni, sono state poi specializzate in funzione della tipologia edilizia e dello stato di conservazione degl'immobili in capo al fallimento. Se da un lato la buona posizione rispetto al centro della città, contribuisce alla crescita del loro valore, il mediocre stato di conservazione ne stabilizza il grado di appetibilità.

Del resto alcuni interventi di manutenzione straordinaria sono necessariamente opportuni per la buona conservazione e la rifinitura dell'immobile stesso. Sulla scorta di tali considerazioni, dai dati assunti dal mercato immobiliare, e dalla specializzazione degli stessi per gli immobili in oggetto, è risultato che il prezzo medio unitario più probabile può essere assunto pari a: 750,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio del territorio di Agrigento, Ufficio tecnico del Comune di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, colleghi operanti in Canicatti:

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Prezzo medio mq.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento primo piano	130,70	€ 750,00	€ 0,00	**€ 98.025,00**

8.4. 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:
Note: *Si pratica la massima riduzione a seguito del mediocre stato di conservazione e manutenzione che diminuisce l'appetibilità.* **€ 14.703,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 83.321,25**

9. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova, risulta essere pari ad € 83.321,25 i.e. € 83.300,00.

Agrigento, lì 16 Luglio 2026

Il C.T.U.

Arch. Domenico Gueli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009