

**Beni in Canicattì (Agrigento) via Rosario Pillitteri  
Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata a Canicattì (Agrigento) via Rosario Pillitteri.

Composta da un unico vano con una ripida rampa di accesso dalla via Pillitteri. L'unità immobiliare si trova al piano terra. L'autorimessa vincolata a parcheggio nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione (**foto dalla n°1 alla n°4**).

**Posta al piano Terra (seminterrato) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 169,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxx diritto di proprietà per 1000/1000 foglio **68** mappale **751** subalterno **4**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale totale: 158 mq, composto da vani 148 mq., posto al piano terra, - rendita: € 680,28, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'autorimessa confina ad nord con via Rosario Pillitteri, ad ovest con via G. Rao a sud ed ad est con altra ditta.

Note: (**allegato n°38**)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

(satellitare e foto A, B)

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "Br" (area di riqualificazione) dell'abitato del Comune di Canicattì. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, etc. A circa 7 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 640 in direzione Agrigento. Nelle immediate vicinanze troviamo l'Ospedale, negozi al dettaglio, attività commerciali di vario genere ed Istituti Scolastici. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

Il bene in perizia, è un'autorimessa posta al piano terra (seminterrato), interessato dalla presente procedura esecutiva. L'unità immobiliare de quo prospetta su via Pillitteri. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato nei primi anni del 2000, libero da tutti i lati. Il Condominio è composto da cinque elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Pillitteri. L'intero fabbricato, si presenta in ottime condizioni ed è dotato di ascensore, il vano scala a rampe parallele è posto all'interno ed è munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), cinema (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Canicattì, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (6 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da xxxxxxxxxxxx in qualità di proprietario del bene, alla data del sopralluogo del C.T.U., l'autorimessa risultava occupata dall'esecutato.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Armenio Arianna  
Perito: Geom. Angelo Monachello



#### 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 giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA SEDE VERONA (C.F. 03700430238)**, contro xxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000/1000, a firma di GIUDICE TRIBUNALE di AGRIGENTO in data 12/12/2013 ai nn. 778 iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 17/12/2013 ai nn. 22537/1144  
importo ipoteca: €650.000,00  
importo capitale: €506.063,18

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.16, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.Illa 751 sub 4, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.18, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.Illa 751 sub 5, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via da denominare snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 4, posta al piano terra;-Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 9, posto al piano terra; Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 14, posto al piano terzo; Autorimessa ubicata a Canicattì in via da Gugino snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 54 part.Illa 1797 sub 4, posta al piano terra.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di RED SEA SPV s.r.l. con sede in via V. Alfieri n. 1 a Conigliano (Tv) c.f. 04938320266 contro xxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000/1000 a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 04/02/2021 ai nn. 227/2021 di rep. trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 18/02/2021 ai nn. 2509 reg.part. e nn. 2794 reg. gen.

(Allegato di cancelleria e relazione notarile)

Riferito limitatamente a: -Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.16, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.Illa 751 sub 4, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.18, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.Illa 751 sub 5, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via da denominare snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 4, posta al piano terra;-Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 9, posto al piano terra; Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.Illa 2334 sub 14, posto al piano terzo; Autorimessa ubicata a Canicattì in via da Gugino snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 54 part.Illa 1797 sub 4, posta al piano terra.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Esecutivo o Cautelativo derivante da Decreto di Sequestro Conservativo a favore di xxxxxxxx



xxxxxxxxx diritto di proprietà per 1000/1000 a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 13/07/2016 ai nn. 849/2016 di rep. trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 22/07/2016 ai nn. 11505 reg.part. e nn. 9762 (Allegato di cancelleria e relazione notarile)

Riferito limitatamente a: -Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.16, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.lla 751 sub 4, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via Pillitteri n.18, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.lla 751 sub 5, posta al piano terra;-Autorimessa, ubicata a Canicattì in via da denominare snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.lla 2334 sub 4, posta al piano terra;-Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.lla 2334 sub 9, posto al piano terra; Magazzino, ubicato a Canicattì in via da denominare snc, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.lla 2334 sub 14, posto al piano terzo; Autorimessa ubicata a Canicattì in via da Gugino snc, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 54 part.lla 1797 sub 4, posta al piano terra.

#### 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: **non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

Riferito limitatamente a: Autorimessa ubicata a Canicattì in via Pillitteri, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.lla 751 sub 4, posta al piano terra (seminterrato);

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

Riferito limitatamente a: Autorimessa ubicata a Canicattì in via Pillitteri, individuata al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 68 part.lla 751 sub 4, posta al piano terra (seminterrato);

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
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:

xxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000/1000 proprietario dal 09/01/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonino Pecoraro da Canicattì in data 09/01/2001 ai nn. 49084 di rep. 16368 di raccolta registrato a Canicattì in data 26/01/2001 ai nn. 138, serie 1T trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 07/02/2001 ai nn. 2194/1942 (allegato n°31)

Riferito limitatamente a: -Lotto edificabile, individuato in catasto terreni al fg. 68 part.lla 297 c.da Giarra-Mulinello a Canicattì;

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 53/2001** per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano semicantinato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile copertura a falde, in Canicattì via G.Rao angolo via R. Pillitteri.



Intestata a xxxxxxxxxx.

Concessione Edilizia presentata in data 10/05/2001- n. prot. 53 rilasciata in data 14/03/2003- avente C.E. n. 23/2003.

L'ufficio Tecnico del Comune di Canicattì in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 11-08-2021 prot. n°0034432, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".  
**(allegato n°1, 2 e 32)**

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in Canicattì via G.Rao angolo via R. Pillitteri, individuato in Catasto Terreni al fg. 68 part.lla 297.

**P.E. n. 222/2004** per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n°23/2003 inerente i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano semicantinato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile copertura a falde, in Canicattì via G.Rao angolo via R. Pillitteri.

Intestata a xxxxxxxx, Titolare della ditta xxxxxxxx Concessione Edilizia in Variante presentata in data 09/08/2004- n. prot. 23481 rilasciata in data 25/02/2005- avente C.E. in variante n. 15/2005.

L'Agibilità è stata rilasciata in data 01/12/2005- n. prot. 96/05.

L'ufficio Tecnico del Comune di Canicattì in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 11-08-2021 prot. n°0034432, rilasciava le copie della Concessione Edilizia, in loro possesso".  
**(allegato n°1, 2 e 33, 34)**

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in Canicattì via G.Rao angolo via R. Pillitteri, individuato in Catasto Terreni al fg. 68 part.lla 297.

#### Descrizione **autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata a in Canicattì (Agrigento) via Rosario Pillitteri.

Composto da un unico vano con una ripida rampa di accesso dalla via Pillitteri. L'unità immobiliare si trova al piano terra. L'autorimessa vincolata a parcheggio nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione **(foto dalla n°1 alla n°4)**.

**Posta al piano Terra (seminterrato) sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 169,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per 1000/1000 foglio **68** mappale **751** subalterno **4**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale totale: 158 mq, composto da vani 148 mq., posto al piano terra, - rendita: € 680,28, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'autorimessa confina ad nord con via Rosario Pillitteri, ad ovest con via G. Rao a sud ed ad est con altra ditta.

Note: **(allegato n°38)**

L'edificio è stato costruito nel dal 2003 al 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16, ha un'altezza interna di circa ml. 2,625 in media.  
**(allegato n°36, 37, 38, 39)**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006. L'immobile è identificato nella zona "Br"- Aree di riqualificazione.

**(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°3, 4 e 35)**

Norme tecniche ed indici: Art. 21

*Zone Br - Aree di riqualificazione*

Rientrano in tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione abusiva.

La maggior parte delle aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state già interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985.

Nelle zone Br perimetrate con linea a tratteggio negli elaborati progettuali di zonizzazione (Tavole 13) continuano ad applicarsi gli indici ed i parametri fissati nei Piani di Recupero, con le relative



previsioni di destinazione e planivolumetriche che, limitatamente a tali aree perimetrate, si intendono recepite nella Variante.

Nelle zone Br esterne al perimetro di cui al comma precedente sono ammessi, compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti in materia di sanatoria e di sanzioni edilizie, per singola concessione od autorizzazione, gli interventi di cui alle lett.a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. E' altresì ammessa, per singola concessione, la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che costituiscono elementi di particolare dequalificazione spaziale e funzionale, nel rispetto della volumetria preesistente.

Le aree libere dovranno essere mantenute a verde e spazi di pertinenza.

Ai fini della riqualificazione urbanistica di ambiti, classificati come zone Br ed esterne al perimetro dei Piani di recupero, che presentano caratteristiche di particolare degrado igienico-sanitario è ammessa la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, all'interno dei quali, oltre agli interventi di recupero funzionale ed urbanistico degli spazi ineditati, possono essere previsti interventi di demolizione di edifici esistenti ovvero integrazioni volumetriche nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a quello medio della zona e comunque a 3,0 mc/mq. Nel caso in cui, in applicazione delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanzioni edilizie, nell'ambito delle zone Br, un edificio realizzato abusivamente venga acquisito al patrimonio comunale, con la relativa area di pertinenza, esso dovrà essere prioritariamente destinato agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968.

All'interno delle zone perimetrate dai piani di recupero approvati ai sensi della l.r. 37/85, per quelle costruzioni che risultino già sanate e che non abbiano usufruito dell'intera cubatura assegnata dai rispettivi piani di recupero, è possibile sopraelevare, entro i limiti di cubatura fissati dal piano di recupero e nel rispetto dell'altezza massima di m 11,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	169,40	1,00	169,40
	Sup. reale netta	149,51	1,00	149,51
	Volume reale	494,64	1,00	494,64
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>169,40</b>		<b>169,40</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>149,51</b>		<b>149,51</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>494,64</b>		<b>494,64</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
-------------------	---

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Armenio Arianna  
Perito: Geom. Angelo Monachello



### Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

#### Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: La Tecno Casa

Assitour Immobiliare, di via IV novembre

**Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

- **Mediatori Locali.**

## 8.3. Valutazione corpi

### A. autorimessa

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto dell'autorimessa dalla n°1 alla n°4)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona Br dell'abitato del Comune di Canicattì), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€60.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€60.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€60.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°40)**

Per quanto riguarda l'autorimessa in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 350,00** al mq si superficie lorda.

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	169,40	€350,00	€59.290,00
- Valore corpo:			<b>€59.290,00</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€59.290,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€59.290,00</b>



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa	169,4	€59.645,00	<b>€59.645,00</b>

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€8.946,75**  
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**  
Giudizio di comoda divisibilità: il lotto risulta avere una comoda vendibilità nella sua interezza.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€50.698,25**

Relazione lotto 005 creata in data 27/02/2022  
Codice documento: E002-21-000018-005

