

**Beni in Canicatt' (Agrigento) via Brasile snc  
Lotto 004**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Canicatt' (Agrigento) via Brasile snc.

Composto da un unico vano con ingresso da via Brasile L'unità immobiliare si trova al piano terzo. Il magazzino sottotetto non abitabile nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione (**foto dalla n°1 alla n°4**), **posto al piano Terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000/1000 foglio **56** mappale **2334** subalterno **14**, categoria C/2, classe 3, superficie catastale totale: 61 mq, composto da vani 91 mq., posto al piano terzo, - rendita: € 422,98, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il magazzino confina a nord ed ad est con altra ditta, ad ovest ed a sud con spazio condominiale di pertinenza sub 1, 2 e 3.

Note: (**allegato n°28**)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

(**satellitare e foto A, B**)

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "B3" (area urbane da completare ) 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 8 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 la Stazione Ferroviaria , 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 magazzino posto al piano terzo, interessato dalla presente procedura esecutiva. L'unità immobiliare de quo prospetta su di uno spazio di pertinenza dello stabile sub 1. Gli immobili fanno parte di un fabbricato edificato nei primi anni del 2000, libero da tutti i lati. Il Condominio è composto da quattro elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Brasile. L'intero fabbricato, si presenta in ottime condizioni ed 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 (8 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da xxxxxxxxxx in qualità di proprietario del bene alla data del sopralluogo del C.T.U., il magazzino risultava occupato dall' esecutato.



#### 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 xxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000/1000, a firma di GIUDICE TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 12/12/2013 ai nn. 778 iscritto a 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 xxxxxxxx, 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 a 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 contro Lxxxxxxx, 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 a 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.** regolarizzabili mediante

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Canicattì in via Brasile, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.lla 2334 sub 14, posta al piano terzo;

**4.3.2. Conformità catastale:**

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

Riferito limitatamente a: Magazzino ubicato a Canicattì in via Brasile, individuato al N.C.E.U. di Canicattì al fg. 56 part.lla 2334 sub 14, posta al piano terzo;

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

xxxxxxx diritto di proprietà per 1000/1000 proprietario dal 24/12/2003 ad oggi in forza di atto di PERMUTA a firma di notaio Antonina Ferraro da Canicattì in data 24/12/2003 ai nn. 56214 di rep. registrato a Canicattì in data 13/01/2004 ai nn. 23, serie 1T trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento in data 23/01/2004 ai nn. 1754/1338 (**allegato n°14 e 14/a**). Rettificato da atto dell'01-03-2006 n. rep. 64661 not. Ferraro Antonina sede Canicattì; trascritto il 22-03-2006 nn.8284/5461

**Riferito limitatamente a: -Terreno edificabile ubicato a Canicattì, individuato al N.C.T. di Canicattì al fg. 56 part.lla 2290 e 2288**

**6.2 Precedenti proprietari:**



xxxxxx, diritto di proprietà per 72/1000,  
Dxxxxxxx, diritto di proprietà per 72/1000,  
xxxxxxx, diritto di proprietà per 856/1000,  
proprietario dal 24/12/2003 al 24/12/2003 in forza di atto di DONAZIONE a firma di  
notaio Antonina Ferraro da Canicattì in data 24/12/2003 ai nn. 56214 di rep. trascritto a  
Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/01/2004 ai nn. 1462/1165 (**allegato di  
cancelleria**)

**Riferito limitatamente a: -Terreno edificabile ubicato a Canicattì, individuato al  
N.C.T. di Canicattì al fg. 56 part.IIa 2290 e 2288**

xxxxxxxx, diritto di proprietà per 1000/1000, da data antecedente il ventennio al  
24/12/2003 in forza di denuncia di successione a firma di xxxxxxx in data 30/01/1988  
registrato a Canicattì in data 23/07/1988 ai nn. 579 di rep., 149 di vol trascritto a  
Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/04/1988 ai nn. 5180/4768 la sopra  
citata proprietà è stata devoluta per testamento olografo reg. a Canicattì il  
24-03-1988 al n.499 notaio Pecoraro Antonino in morte del marito Vinci Salvatore,  
si fa presente inoltre che risulta trascritta in data 15/01/2007 ai nn. 1330/1055  
accettazione tacita dell'eredità in morte di xxxxxxx(allegato di cancelleria)

**Riferito limitatamente a: -Terreno edificabile ubicato a Canicattì , individuato al  
N.C.T. di Canicattì al fg. 56 part.IIa 2290 e 2288**

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 167/2000** per lavori di costruzione di numero tre fabbricati denominati rispettivamente  
A,B,C, composti da piano semicantinato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto  
non abitabile copertura a falde, in Canicattì via Brasile angolo via Grecia e via Cile intestata a  
xxxxxxxx. Concessione Edilizia presentata in data 22/12/2000- n. prot. 167 rilasciata in  
data 25/03/2004- n. prot. avente C.E. n. 21/2004 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 15**)

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in Canicattì via Brasile angolo via Grecia e via Cile ,  
individuato in Catasto Terreni al fg. 56 part.IIa 2288

**P.E. n. 60/2007** per lavori di D.I.A in variante in Corso D'opera alla C.E. 21/04 inerente la  
costruzione di numero tre fabbricati denominati rispettivamente A,B,C, composti da piano  
semicantinato, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile copertura a  
falde, in Canicattì via Brasile angolo via Grecia e via Cile intestata a xxxxxxxxxx. DIA in  
variante in corso d'opera presentata in data 01/03/2007- n. prot. 10225 rilasciata in data  
06/03/2007- n. prot. 60/2007 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 16**)

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno in Canicattì via Brasile angolo via Grecia e via Cile,  
individuato in Catasto Terreni al fg. 56 part.IIa 2288

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Canicattì' (Agrigento) via Brasile snc.



Composto da un unico vano con ingresso da via Brasile L'unità immobiliare si trova al piano terzo. Il magazzino sottotetto non abitabile nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione (**foto dalla n°1 alla n°4**). **posto al piano Terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxx diritto di proprietà per 1000/1000 foglio **56** mappale **2334** subalterno **14**, categoria C/2, classe 3, superficie catastale totale: 61 mq, composto da vani 91 mq., posto al piano terzo, - rendita: € 422,98, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il magazzino confina a nord ed ad est con altra ditta, ad ovest ed a sud con spazio condominiale di pertinenza sub 1, 2 e 3.

Note: (**allegato n°28**)

L'edificio è stato costruito nel dal 2004 al 2007.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,80.

(**allegato n°27, 28 e 29**)

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006 l'immobile è identificato nella zona "B3"- Area urbane da completare. (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°3, 4 e 17)

Norme tecniche ed indici: *Zone B3 - Aree urbane da completare*

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B3 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 10,40 m. e dell'indice di densità fondiario negli stessi lotti, che non può superare il valore di 4 mc/mq.

Nelle zone B3 localizzate a monte del prolungamento della via Vittorio Emanuele, indicate con apposito segno grafico negli elaborati n. 12 B e 13 A, l'attività edificatoria resta subordinata alla definitiva delimitazione delle aree a rischio di esondazione da parte dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
	Volume reale	204,60	1,00	204,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>66,00</b>		<b>66,00</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>204,60</b>		<b>204,60</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:*

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: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### **Accessori:**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

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. magazzino**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del magazzino dalla n°1 alla n°4)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona B3 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.

- **Valore corpo:** **€35.000,00**

- Valore accessori: **€0,00**

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



- Valore complessivo intero: **€35.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€35.000,00**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°30)** Per quando riguarda il magazzino 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 **€ 530,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	66,00	€530,00	€34.980,00
- Valore corpo:			<b>€34.980,00</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€34.980,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€34.980,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>magazzino</b>	66	€34.990,00	<b>€34.990,00</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: **€5.248,50**  
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: **€29.741,50**

Relazione lotto 004 creata in data 27/02/2022  
Codice documento: E002-21-000018-004

