

Esecuzione immobiliare n.121/2024 R.G.Es.

Giudice D.ssa Vitalba Marina Pipitone
Perito : Geom.Gaetano Ritacco

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. D.SSA PIPITONE VITALBA MARINA

Consulenza Tecnica d'Ufficio per Esecuzione immobiliare promossa da

PROCEDURA ESECUTIVA N. 121/2024 R.G.Es.

PERIZIA

LOTTO UNICO

Canicattì, 08/05/2025

Geom.Gaetano Ritacco



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N. 121/2024 R.G.Es.

G.E. : Dott.ssa Vitalba Marina Pipitone (in sost. D.ssa Beatrice Ragusa)

ESPERTO : Geom. Gaetano Ritacco

CUSTODE GIUDIZIARIO : Dott. Antonio Li Calzi

PREMESSA

Il sottoscritto *Geom. Gaetano Ritacco*, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Agrigento n°1839, è stato nominato dal **G.E. Dott.ssa Beatrice Ragusa**, Esperto Tecnico nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al ruolo generale al n°121/2024 promossa da

Lo scrivente è stato nominato all'udienza del 08/11/2024 e in data 18/11/2024 ha prestato giuramento di rito, attraverso comunicazione PEC trasmessa alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Agrigento, accettando l'incarico.

In data 14/01/2025, congiuntamente con il Custode Giudiziario *Dr. Antonio Li Calzi*, è stato effettuato l'accesso presso l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare ed in tale sede è stato eseguito il rilievo dello stesso, l'accertamento dello stato dei luoghi oltre che il rilievo fotografico.

N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

I diritti reali sul bene immobile oggetto del pignoramento sono di :

PIENA PROPRIETA' 1000/1000

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento **CORRISPONDE** a quello in titolarità all'esecutato (Atto notaio Fabio Cutaia repertorio 173080 del 23/06/2010);

Oggetto del pignoramento è una unità immobiliare, adibita a deposito, i cui dati catastali sono i seguenti:

Comune di CANICATTI(AG) – catasto FABBRICATI

foglio : 56

particella : 1799

sub : 503

categoria : C2 cl.4

rendita : € 1.035/75

indirizzo : via Menfi n.10 – Piano Terra

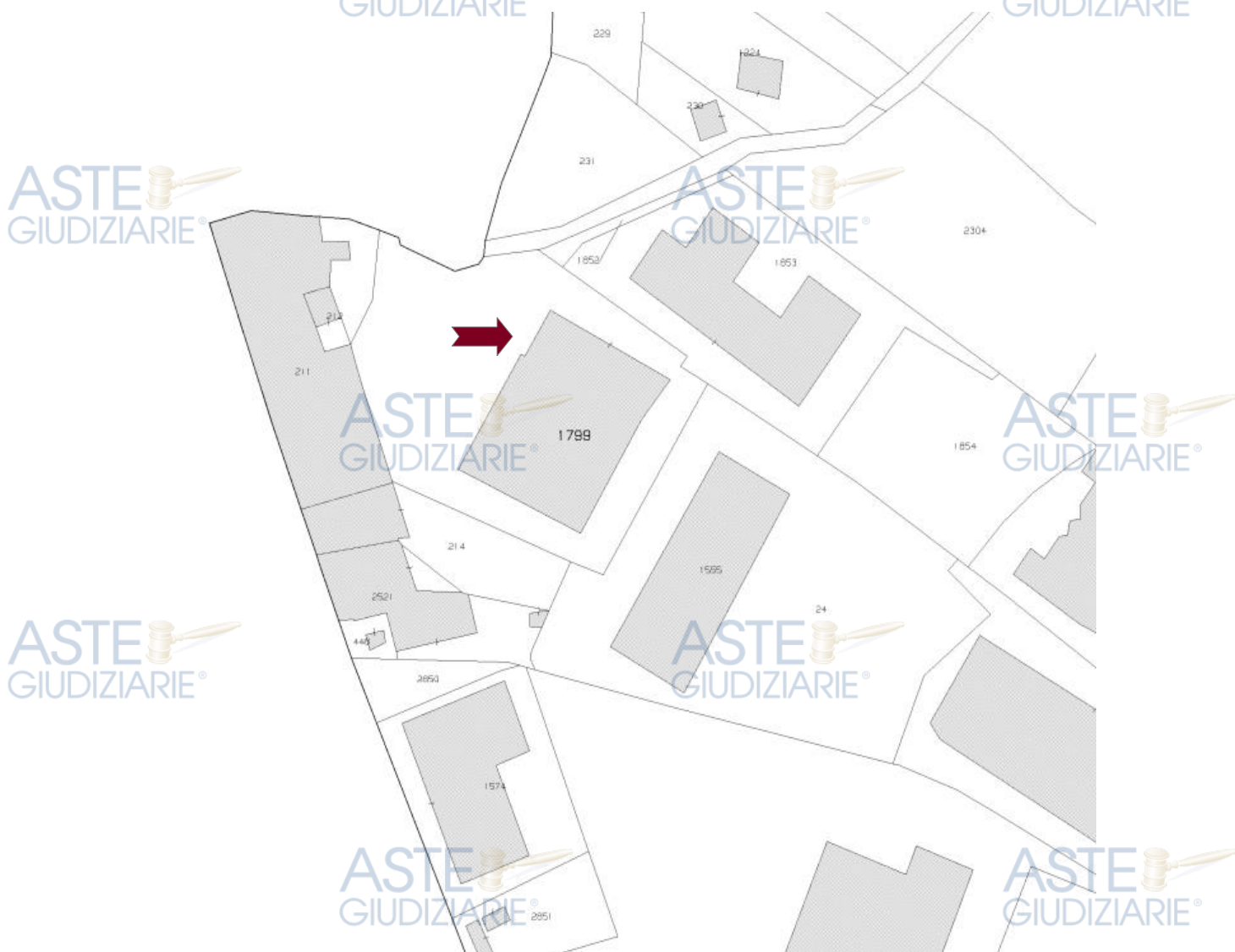
Provenienza : Atto notaio Fabio Cutaia repertorio 173080 del 23/06/2010(All,11)
(Vedi Visura catastale storica – All.1)

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento **CORRISPONDONO** con i dati catastali rilevati dall'Agenzia delle Entrate – Uff.prov.le Territorio di Agrigento;

Dal raffronto tra l'estratto di mappa catastale(all.2) e la foto area (all.3), non si sono riscontrate significative incongruenze nell'ubicazione del fabbricato

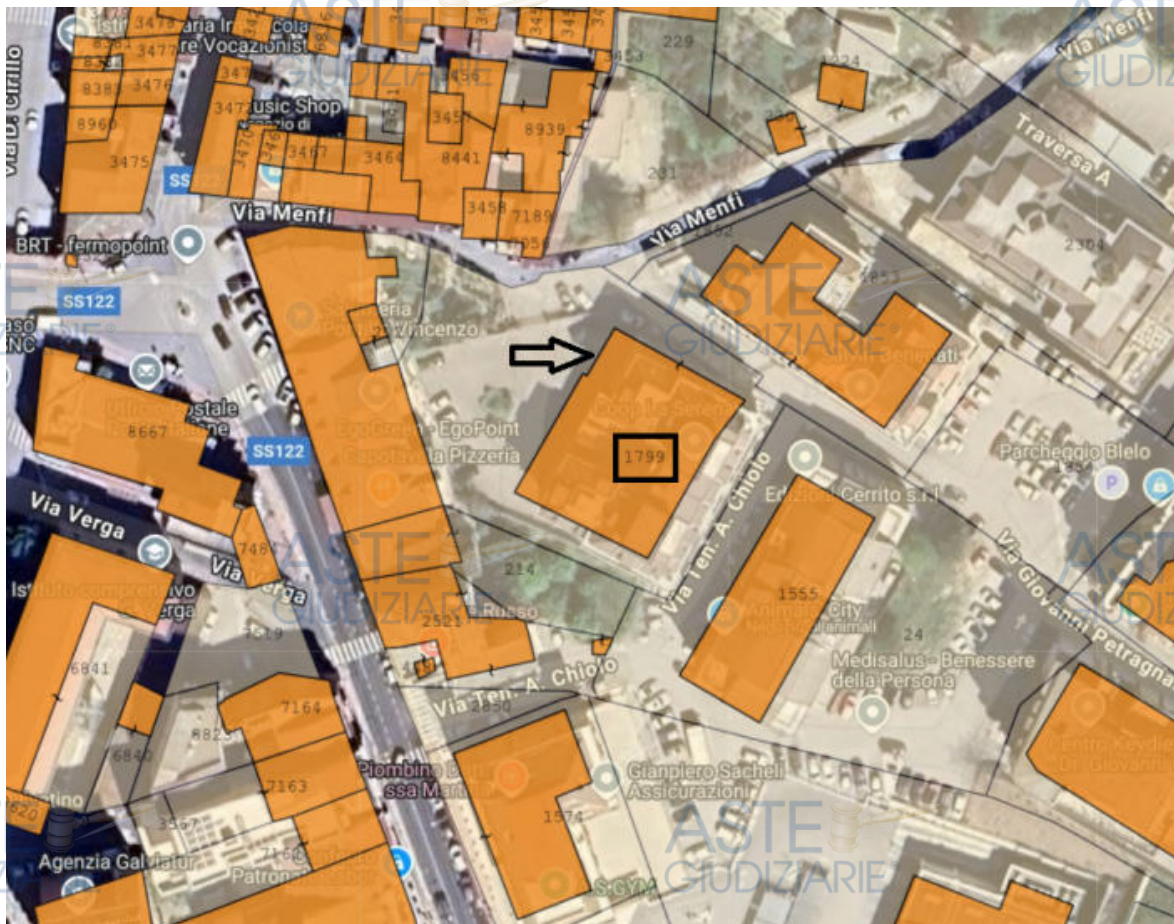
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

CANICATTI FOGLIO 56 PART.1799



ripresa Satellitare (Google Earth)



Ripresa satellitare / estratto di mappa

Si è accertata la **CONFORMITA'** tra la planimetria catastale (all.5) e lo stato dei luoghi(all.6).

N. 2: INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE -UNICO LOTTO

Il bene immobile oggetto della presente relazione è costituito da un'unica ed autonoma unità immobiliare, posta al piano terra, adibita a deposito.

In catasto fabbricati è identificato al comune di Canicattì(AG) fg.56 part.1799 sub.503 cat.C2 cl.4.

Risulta ubicato nel comune di Canicattì(AG) nella via Menfi n.10, area centrale urbanizzata.

L'immobile ricade al piano terra di un edificio condominiale, a più elevazioni, ed ha accesso

da piazzale condominiale, delimitato con muretto e ringhiera in ferro e con cancello automatizzato.

Le coordinate geografiche del sito sono : Latid.:37,35805 – Long.:13,85145.

L'edificio confina a Nord con via Menfi, a Nord-Est con via Petraghani, a Sud-Est e Sud con via Chiolo(terrapieno).

La zona ove ricade l'immobile è rappresentata da area urbanizzata con presenza di edifici condominiali ad uso abitativo e direzionale.

L'ingresso al piazzale condominiale, come detto, è delimitato da cancello, che ha accesso diretto da strada pubblica(via Menfi n.10).---

PROSPETTO OVEST (VIA MENFI)



PROSPETTO OVEST(piazzale cond.le - Via Menfi)



PROSPETTO NORD(via Petraghiani)



PROSPETTO NORD(VIA PETRAGNANI)



PROSPETTO NORD(VIA PETRAGNANI)



Il fabbricato ove ricade l'unità immobiliare in oggetto è realizzato su fondazioni e struttura portante (pilastri-travi) in c.a., con tamponamento perimetrale con laterizi forati. La copertura è realizzata in c.a. In parte a falde inclinate con manto di tegole ed in parte terrazza piana.

L'unità immobiliare in narrativa è posta al piano terra, rispetto alla via Menfi, (seminterrato rispetto alla via Petragrani), ed ha accesso dal piazzale condominiale con ingresso da via Menfi, ed è composta da un unico locale, adibito a deposito, con wc.

Esso risulta rifinito, con pavimentazione in scaglie di marmo, pareti e soffitto intonacati con gesso scagliola.

Il WC risulta pavimentato e rivestito nelle pareti con piastrelle di ceramica e dotato di vaso e lavabo.

Gli infissi esterni realizzati in ferro sono protette da grate in ferro.

L'accesso al locale avviene da due saracinesche, automatizzate, in ferro larghe ml.3,0, che consentono anche l'accesso carrabile di automezzi.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico.

Non risulta fornito di impianti di riscaldamento/condizionamento.

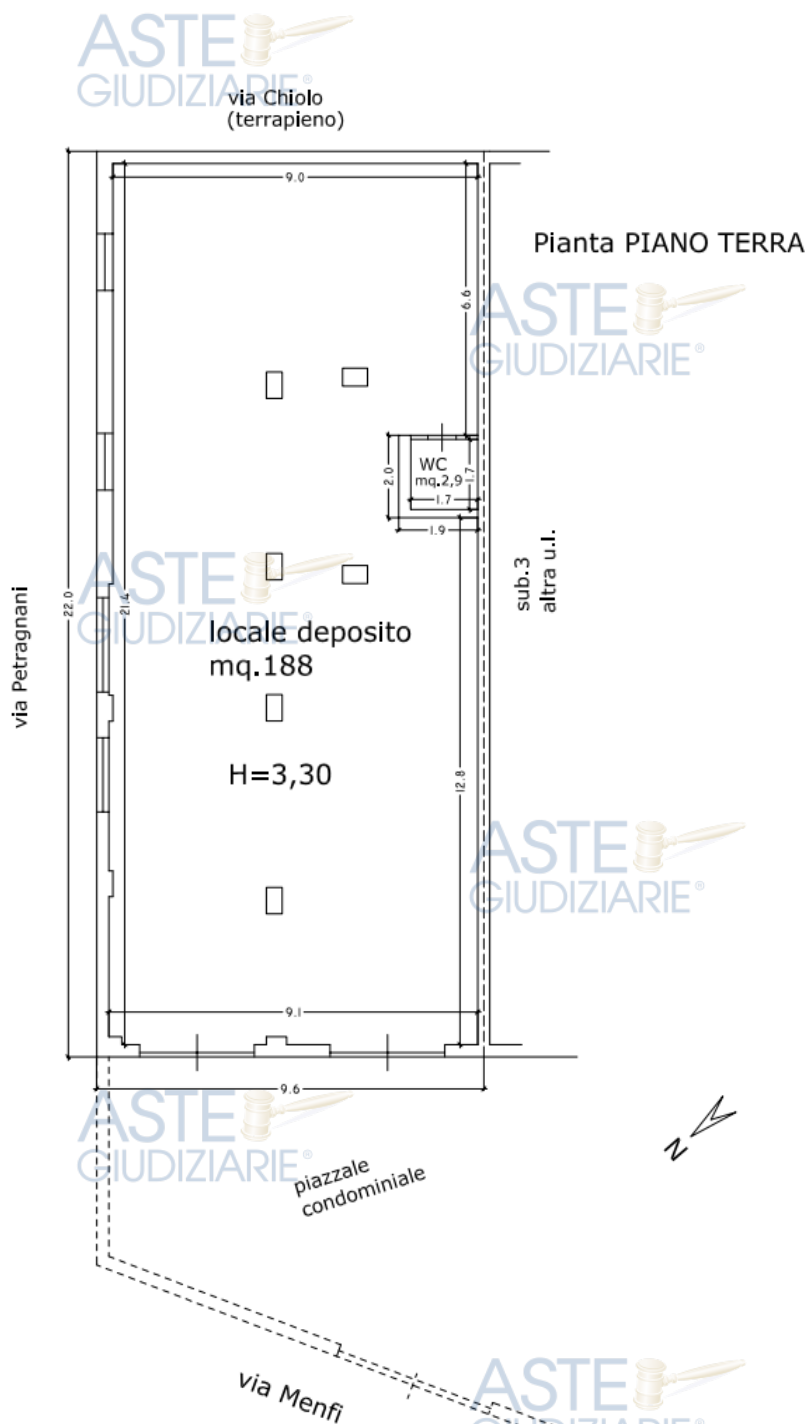
I prospetti esterni del fabbricato risultano intonacati e tinteggiati.

Nel suo complesso il fabbricato è in buone condizioni statiche, ma bisognevole di un intervento di tinteggiatura del prospetto, ai fini del decoro urbano.

- La consistenza commerciale dell'immobile è la seguente:

Superficie coperta : mq.211--

PLANIMETRIA FABBRICATO (STATO DEI LUOGHI)







– **Attestato di prestazione energetica**

La tipologia di unità immobiliare, deposito con categoria catastale C2, non è soggetto alla redazione dell'APE – Attestato di Prestazione energetica.

N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto del pignoramento è identificato al catasto FABBRICATI del comune di CANICATTI(AG):

foglio : 56
particella : 1799
sub : 503
categoria : C2 cl.4
rendita : € 1.035/75
indirizzo : via Menfi n.10 – Piano Terra

Provenienza : Atto notaio Fabio Cutaia repertorio 173080 del 23/06/2010(All.11)
(Vedi Visura catastale storica – All.1).

Da quanto desunto dalla visura catastale storica l'immobile non ha subito variazioni catastali successivamente all'acquisto(2010) da parte della società esecutata, ad eccezione di una variazione toponomastica.

Si è accertata la **CONFORMITA'** tra la planimetria catastale (all.5) e lo stato dei luoghi(all.6).

N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

sopralluogo non era occupato da terzi. All'interno dello stesso si è riscontrata la presenza di automezzi e mobilia, che come dichiarato, in sede di accesso-sopralluogo(14-01-2025), il l.r.

terzi suoi conoscenti, ai quali aveva concesso, a titolo gratuito, la disponibilità del deposito. Lo stesso si è altresì impegnato a rendere libero lo stesso locale.

N. 5: PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO.

Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare, sita in Canicattì(AG) via Menfi n.10, piano terra; Confina a Nord con piazzale condominiale (via Menfi), a Nord-Est con via Petraggani, a Sud-Est e Sud con via Chiolo(terrapieno) a sud con locale di altra ditta(sub.3).

Il cespite è costituito da una unità immobiliare, composta da un locale con annesso WC, che occupa una superficie di mq.211 con destinazione deposito.

L'accesso avviene da piazzale condominiale, delimitato da recinzione, che ha ingresso dalla via Menfi n.10

Le coordinate geografiche del sito sono : Latid.:37,35805 – Long.:13,85145.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Canicattì(AG) al fg,56 part.1799 sub.503 cat.C2 cl.4- consistenza mq.191 – sup.catastale mq.210 - rendita € €1.035,75--

Rispetto allo stato dei luoghi l'immobile è **conforme** alla planimetria catastale in atti.

Urbanisticamente il fabbricato, nel suo complesso, è stato realizzato con Concessione edilizia n.88/89 e succ.variante n.13/93.

Il fabbricato dispone inoltre di certificato di agibilità n.7/94 del 08/06/1994.

L'unità in oggetto, realizzata in difformità rispetto alle suddette conc.edilizie, è stata altresì interessata da concessione edilizia in sanatoria **n.211/10 del 24/10/2011**, richiesta e rilasciata

Rispetto allo stato dei luoghi l'immobile è' **conforme** all'ultimo titolo edilizio;

Ricade in zona D5 “Area Direzionale” del vigente PRG del comune di Canicattì.

L'immobile risulta libero e non occupato da terzi.

PREZZO BASE €85.450/00----

N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Come da certificazione del 23/07/2024 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositato dal creditore procedente, si rileva che :

[REDACTED]

[REDACTED]

acquistato con Atto compravendita rogato dal Notaio Fabio Cutaia il 23/06/2010 rep.73080

[REDACTED]

[REDACTED]

N.7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

A) Vincoli ed oneri che resteranno in carico all'acquirente:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico e/o cessione cubatura : **Nessuna**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **Nessuna**
- 4) Pesi e limitazioni d'uso : **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e/o di altro tipo: **Nessuno**

B) Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura:

Dalla certificazione del 23/07/2024 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositato dal creditore procedente, si rileva quanto segue :

Iscrizioni Ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** n.2121 del 11/08/2011, derivante da contratto di mutuo fondiario, per un montante ipotecario di €600.000, con importo capitale di €400.000, della durata 15 anni, ai rogiti del Notaio Calogera Gagliano del 04/08/2011 rep.2896/2099, in favore di Banca di

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** n.5523 del 03/04/2013 in favore della Banca di Credito

[REDACTED]

[REDACTED]

N.8: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico:

N.9: VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale:

N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO;

Come da documentazione rilasciata dal comune di Canicatti il fabbricato, ove ricade l'unità immobiliare in narrativa, è stata costruito con originaria Concessione Edilizia n.88/89 e

proprietario.

richiesto al comune di Canicatti una concessione edilizia in sanatoria, ex L.326/03, per ampliamento del locale a piano terra, oggetto della presente, di forme rispetto al precedente titolo autorizzativo.

Il comune di Canicatti ha quindi rilasciato la **Concessione Edilizia in sanatoria n.211/10 del 30/08/2010**, per il locale in narrativa avente destinazione magazzino/deposito.(All.7)

Sulla base dell'ultimo titolo autorizzativo(**C.E. n.211/10 del 30/08/2010**) e verificato lo stato dei luoghi, si certifica che l'immobile, sotto il profilo edilizio ed urbanistico **e' conforme** all'ultimo titolo edilizio.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area ove è ubicato l'immobile ricade in zona "D5" aree Direzionali del vigente PRG

N. 11: INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Essendo l'unità Immobiliare all'interno di un condominio è stata fatta richiesta all'amministratore, che ha fornito le seguenti informazioni:

- Millesimi di proprietà generale (tab.A) : 59
 - spese condominiali ordinarie medie/annue : € 150,00
 - spese condominiali insolute dell'ultimo biennio : -----
- Eventuali procedimenti e/o cause in corso : -----

N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE.

In relazione alla tipologia del bene immobile in questione, lo scrivente ai fini della sua valutazione ha ritenuto di applicare il metodo di stima sintetico-comparativo.

Fonti di informazione:

Nel caso si evidenzia che le informazioni sono state assunte con agenzie immobiliari del luogo(*Parla immobiliare – Athena immobiliare*) e da ricerche effettuate su web(*astetelematiche.it-asteannunci.it-astegiudiziarie.it-immobiliare.it*).

Fonte ufficiale e maggiormente attendibile, e quindi nel caso utilizzata, è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, il cui ultimo dato è quello relativo al 2°sem/2024.con tipologia box (all.10).

Valori OMI (2°sem/2024)

Valore minimo	: € 300,00/mq
Valore max	: € 440,00/mq
Valore medio	: € 370,00/mq

Il detto valore è riferito a box, ma rilevata la maggiore consistenza dell'unità in narrativa, utilizzabile anche come deposito, oltre che il discreto stato conservativo, si ritiene congruo

di incrementare il valore ad €450,00---

Superficie commerciale	: mq.211,0--	
Valore unitario(mq)	: €450,00/mq	
Valore immobile	: mq.211,0*450,00 =	€94.950/00---

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:..... - € 9.495/00-----

PREZZO A BASE D'ASTA IN C.T. €85.450/00---

Ritenendo con la presente di avere assolto compiutamente al mandato ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati :

- 1 - Visura catastale storica (fabbricati) fg.56 part.1799 sub.503
- 2 - Estratto di mappa catastale fg.56 part.1799
- 3 - Foto satellitare Google Earth
- 4 - Foto satellitare con raffronto mappa catastale (Formaps)
- 5 - Planimetria catastale u.i. fg.56 Part.1799 sub.503
- 6 - Pianta dello stato attuale del fabbricato
- 7 - Concessione edilizia con elaborati grafici
- 8 - Certificato di agibilità;
- 9 - Rilievo fotografico;
- 10 - Valori quotazioni immobiliari AdE
- 11 - Atto di provenienza

Canicattì, 08 maggio 2025

L'Esperto Tecnico
Geom. Gaetano Ritacco





ALLEGATO - PAGINA 20
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.





ALLEGATO - PAGINA 21
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.





ALLEGATO - PAGINA 22
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.





ALLEGATO - PAGINA 23

OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE

Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.

L'originale resta nel fascicolo della procedura.



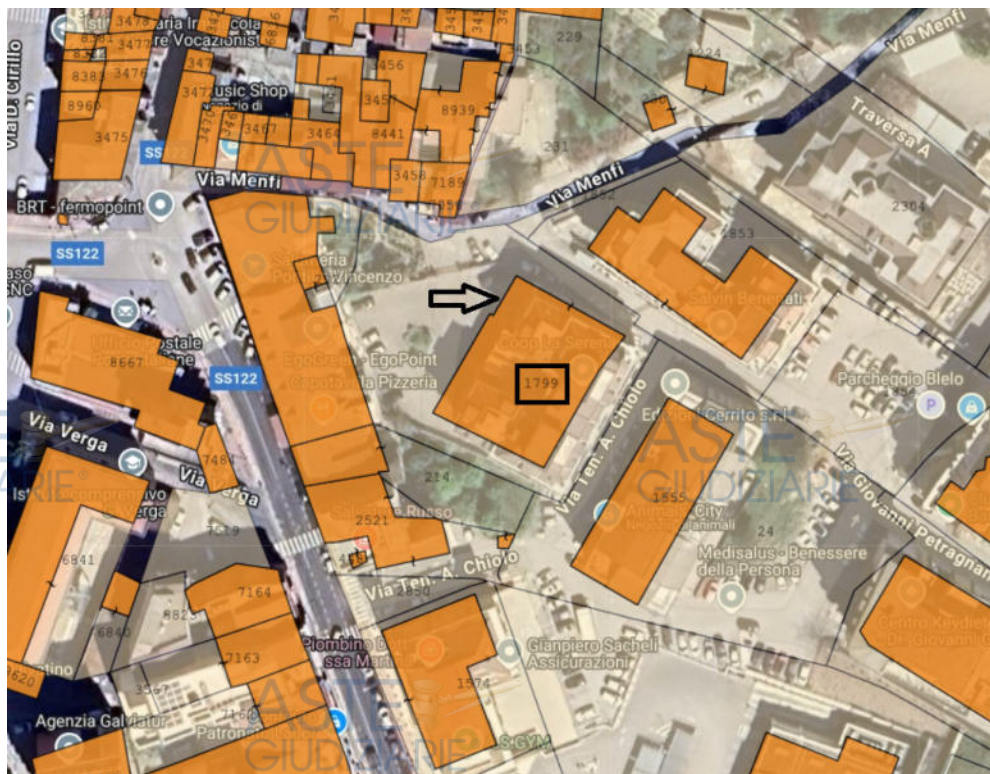
All.2



17-Apr-2025 19:2:13
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T454737/2025
 Comune: (AG) CANICATTI
 Foglio: 56 All: A

1 Particella: 1799





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Agrigento

Dichiarazione protocollo n. AG0376170 del 31/12/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Canicatti'
Via Menfi

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 56
Particella: 1799
Subalterno: 503

Compilata da:
Belmonte Calogero
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Agrigento

N. 1831

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

h = ml 3,30

Terrapieno di Via Antonio Chiolo

Via Giovanni Petraggiani

h 1,90

W.C.

Sub 3

Particella 214

Via Menfi



Ultima planimetria in atti

Pianta PIANO TERRA

All.6

via Chiolo
(terrapieno)

via Petraggiani

sub.3
altra u.i.

locale deposito
mq.188

H=3,30

WC
mq.2,9
1.7
1.9

piazzale
condominiale

via Menfi



ALLEGATO - PAGINA 29
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.





ALLEGATO - PAGINA 30
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.





ALLEGATO - PAGINA 31
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.



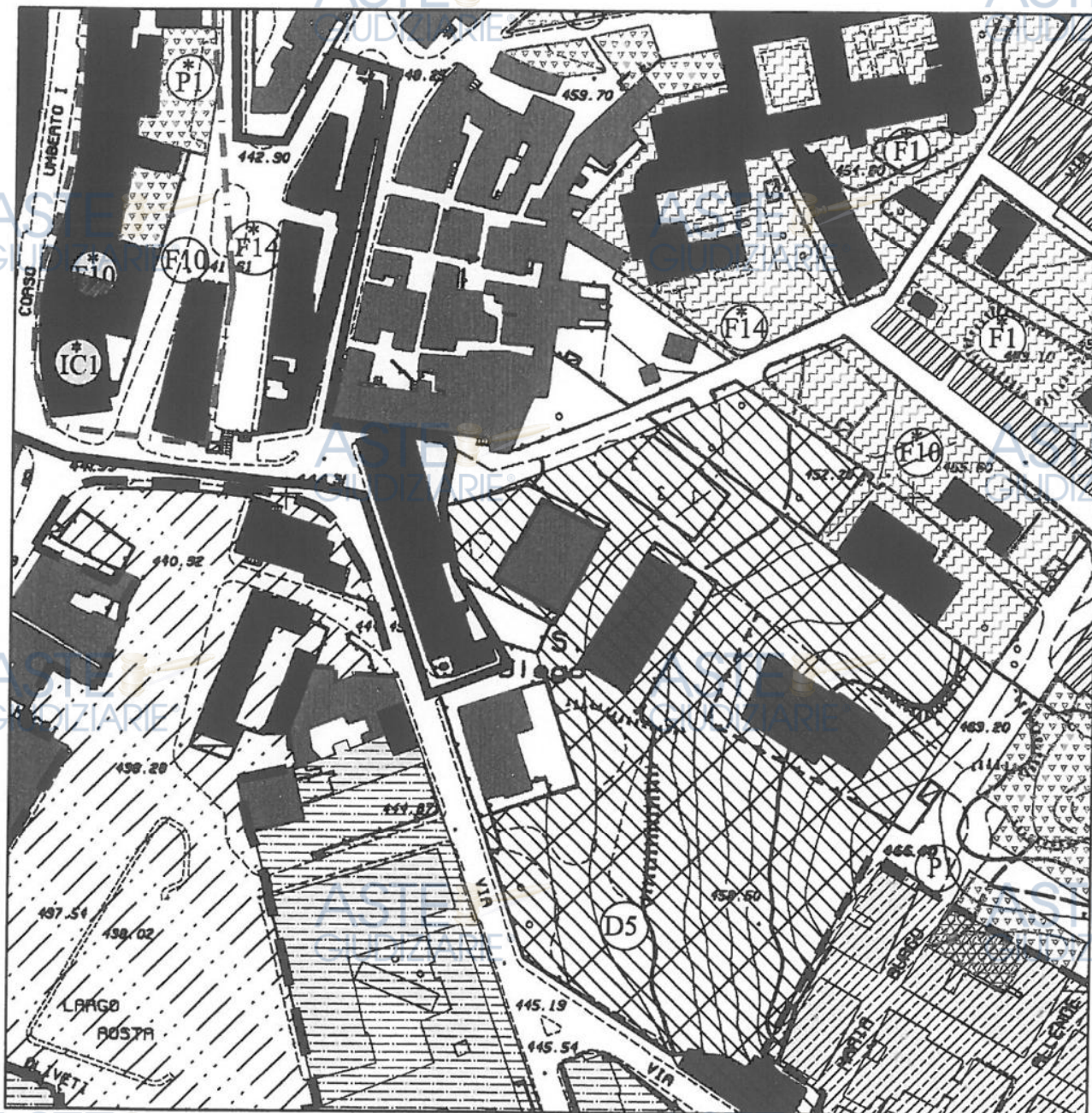


ALLEGATO - PAGINA 32
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.



Stralcio del P.R.G. della zona

Scala 1/2.000

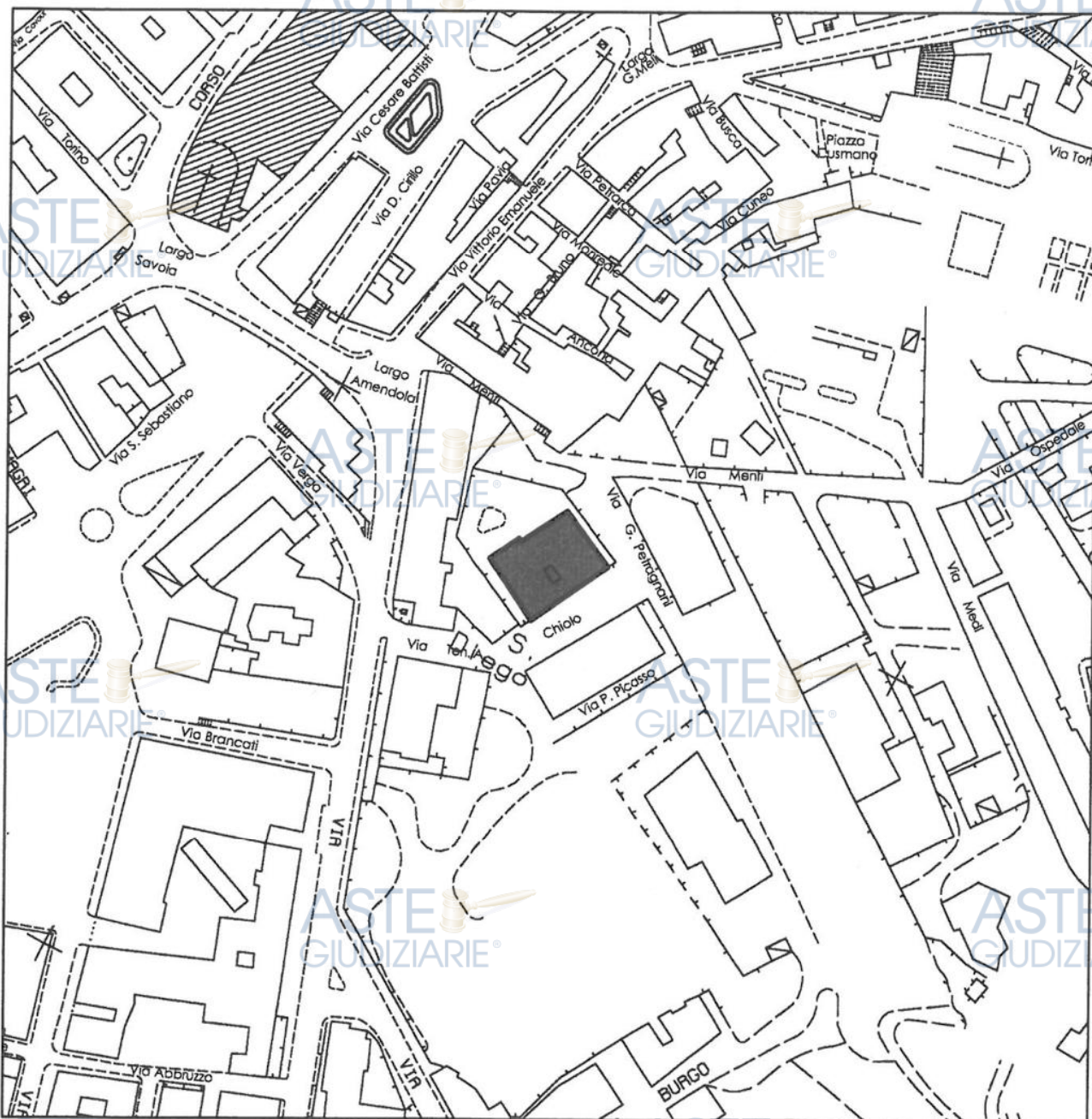


Fabbricato in oggetto

COMUNE DI CANICATTI

Stralcio aerofotogrammetrico della zona

Scala 1/2.000



Fabbricato in oggetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA PETRAGNANI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

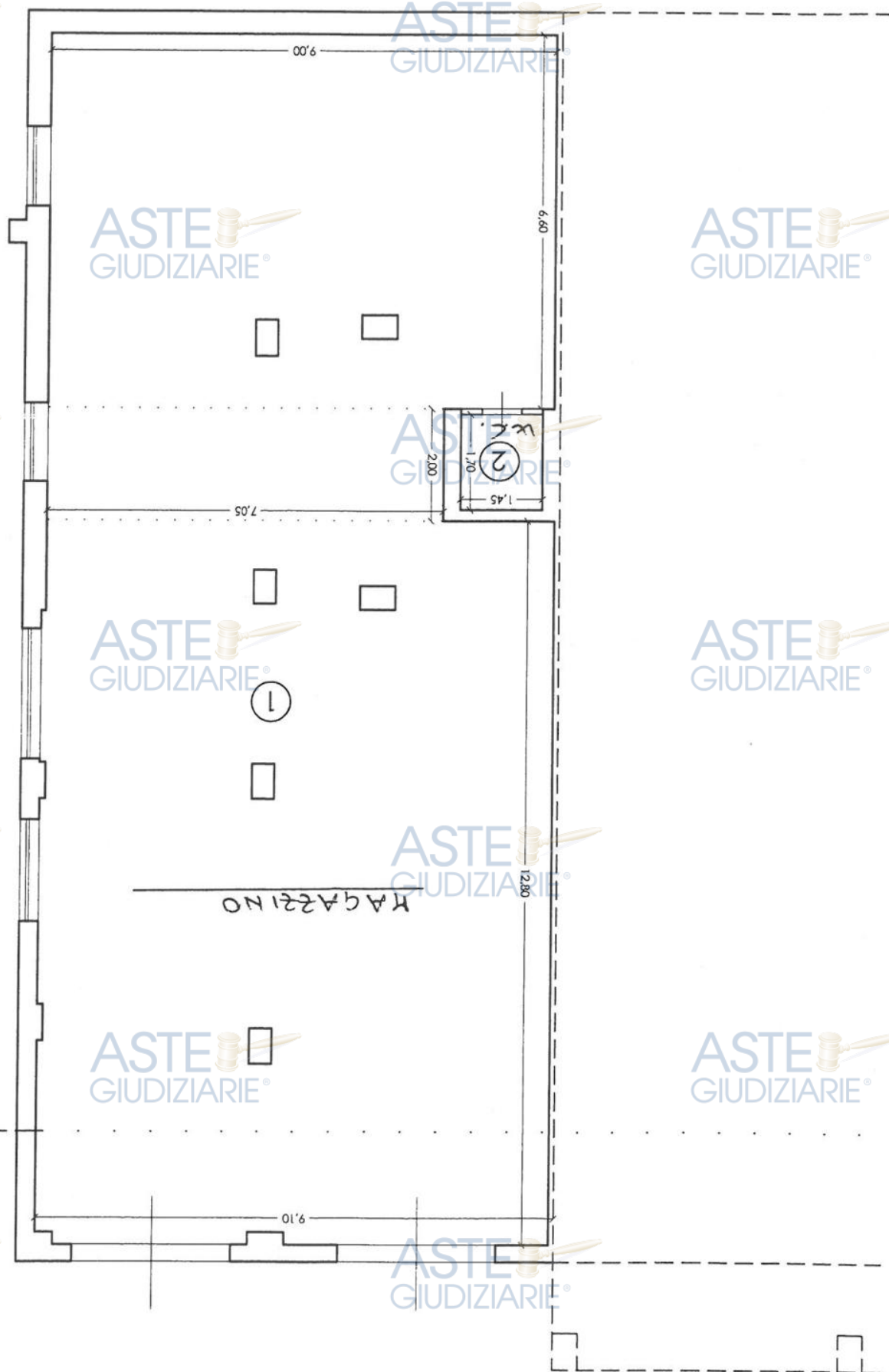
ASTE
GIUDIZIARIE®

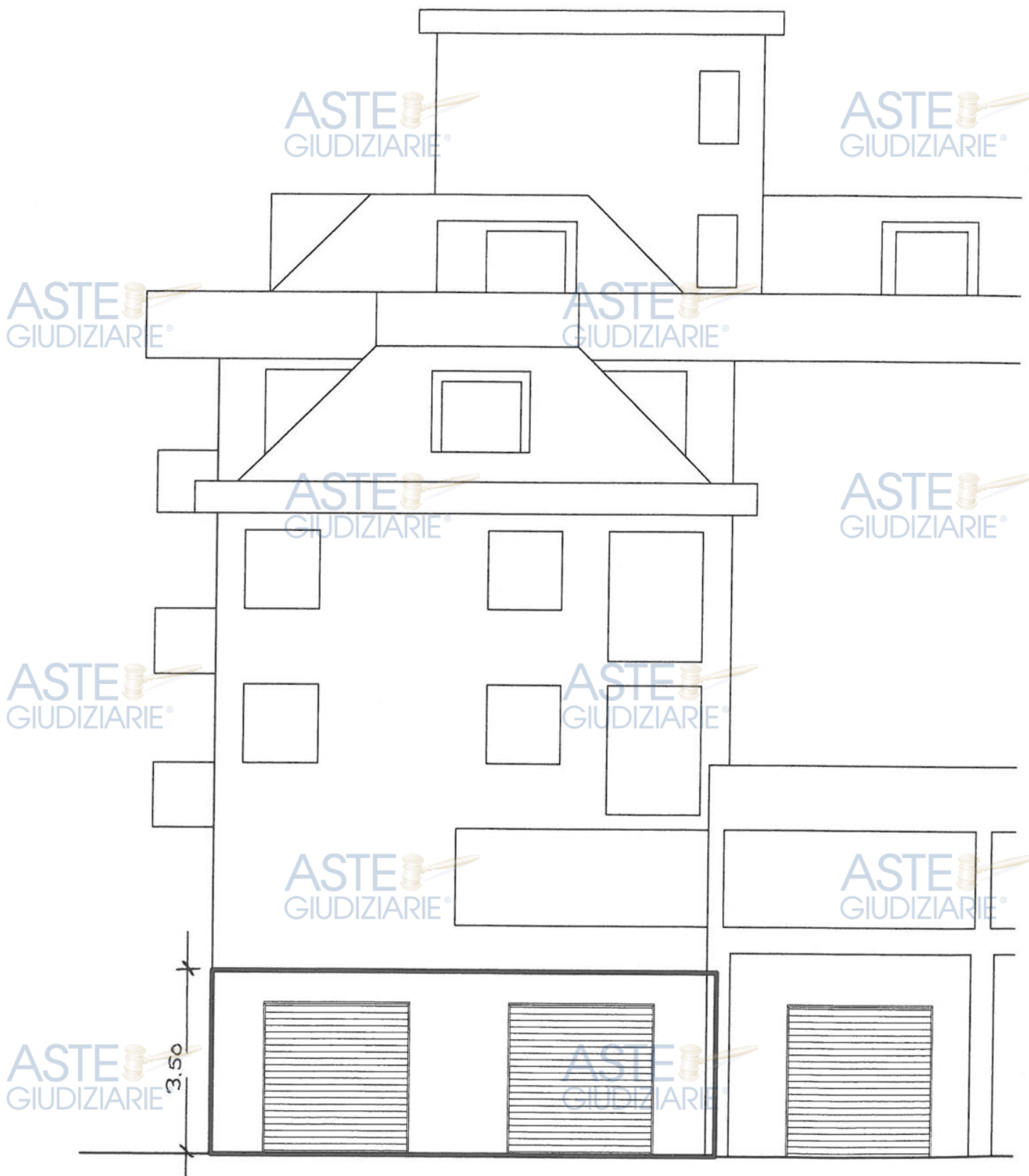
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA MENFI
ASTE
GIUDIZIARIE®





Porzione di fabbricato oggetto di Condono Edilizio



ALLEGATO - PAGINA 38
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.



PROSPETTO OVEST (VIA MENFI)



PROSPETTO OVEST(piazzale cond.le - Via Menfi)



PROSPETTO NORD(via Petraghani)



PROSPETTO NORD(via Petraghani)



ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO NORD(VIA PETRAGNANI)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO
Comune: CANICATTI'
Fascia/zona: Semicentrale/PARTE DI VIALE REGINA ELENA E DI VIA VITTORIO EMANUELE - VIE MENFI , TORRICELLI, MANZONI, MONTI, PILO
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	460	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	300	440	L	1,2	1,8	L





ALLEGATO - PAGINA 44

OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE

Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.

L'originale resta nel fascicolo della procedura.





ALLEGATO - PAGINA 45
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.





ALLEGATO - PAGINA 46

OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE

Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.

L'originale resta nel fascicolo della procedura.





ALLEGATO - PAGINA 47
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.





ALLEGATO - PAGINA 48
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.





ALLEGATO - PAGINA 49
OMESSA NELLA COPIA PER PUBBLICAZIONE
Contiene dati personali e/o identificativi fiscali.
L'originale resta nel fascicolo della procedura.

