TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia LOTTO n.3, dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. ********* **********, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

Cribis Credit Management S.R.L. procuratrice di AMCO – Asset Management Company S.P.A.

contro

****** **********
*Codice fiscale: ****OMISSIS *****
*Nato a Canicattì il **/**/*****

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto N.3 12
Completezza documentazione ex art. 567 12
Titolarità 12
Confini 12
Consistenza 12
Cronistoria Dati Catastali 13
Dati Catastali 14
Precisazioni 16
Patti 16
Stato Conservativo 16
Parti Comuni 16
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 16
Stato di Occupazione 16
Provenienze Ventennali 17
Formalità Pregiudizievoli 17
Normativa Urbanistica 18
Regolarità Edilizia 18
Vincoli od Oneri Condominiali 19
Stima / Formazione del Lotto 19
Riserve e particolarità da segnalare 21
Elenco Allegati 22
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto N.3 23
Schema riassuntivo del lotto n.3 Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E. 24
Lotto N.3 - Prezzo base d'asta: € 3.600,00 24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 25

INCARICO

All'udienza del 05/11/2025 il sottoscritto Ing. ********* **********, PEC **********.*********@ingpec.eu, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione pro tempore Dott. Matteo De Nes.
In data 09/11/2025, lo scrivente prestava giuramento e accettava l'incarico.
In data 22/12/2025, lo scrivente riceveva comunicazione della nomina del Dott. Luigi Vivacqua quale nuovo Giudice dell'Esecuzione.

PREMESSA

Il lotto è costituito dal seguente bene:

- **Bene N° 1/1** – Quote pari a 1/4 del Diritto di Superficie dell'autorimessa ubicata nel centro abitato del comune di Canicattì (AG) nella via Nilde Iotti (Coord. Geografiche: 37.35149405; 13.82880165).

DESCRIZIONE

Il bene è ubicato nella zona di estrema periferia del centro abitato del comune di Canicattì.
La zona (periferia sud-ovest del comune di Canicattì), priva di servizi degni nota e dotata delle principali opere di urbanizzazione, ha una buona accessibilità veicolare e offre ampie possibilità di parcheggio.

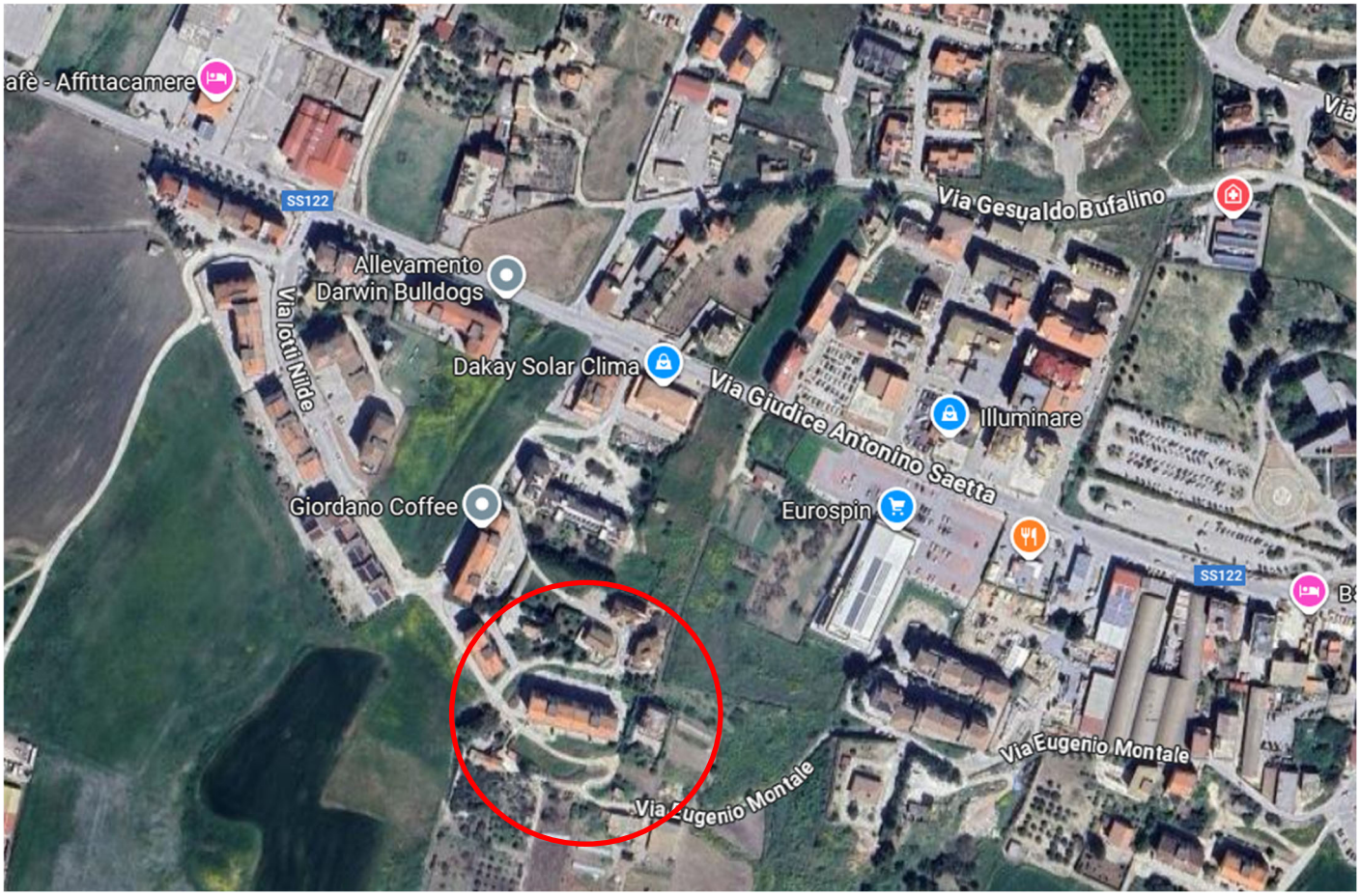

Foto 1-Ortofoto di Zona (Coord. Geografiche: 37.35149405; 13.82880165)

Figura 1-Estratto del Foglio Catastale 66 del comune di Canicattì

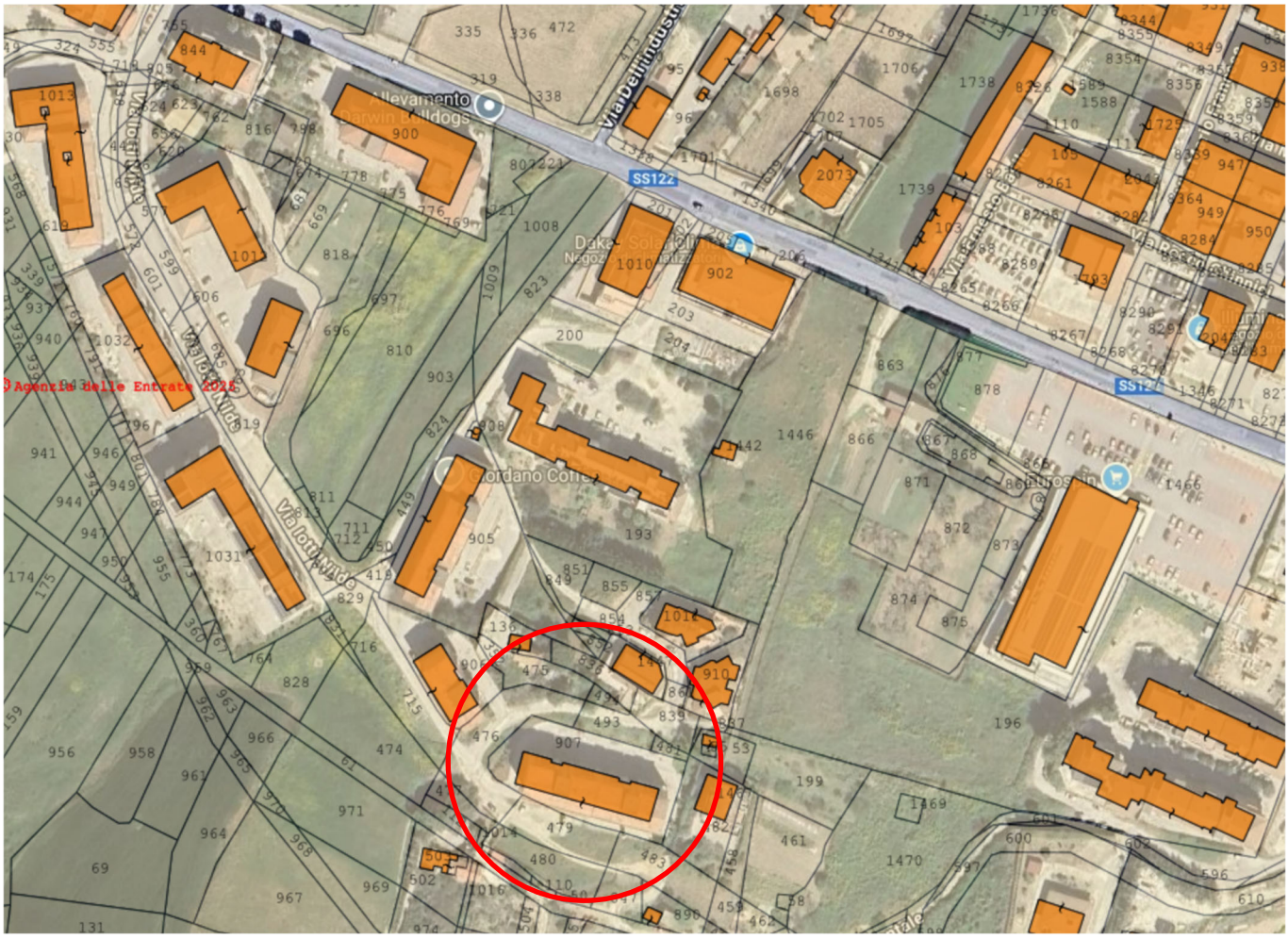

Figura 2-Sovrapposizione Ortofoto di Zona con la Mappa Catastale (Coord. Geografiche: 37.35149405; 13.82880165)

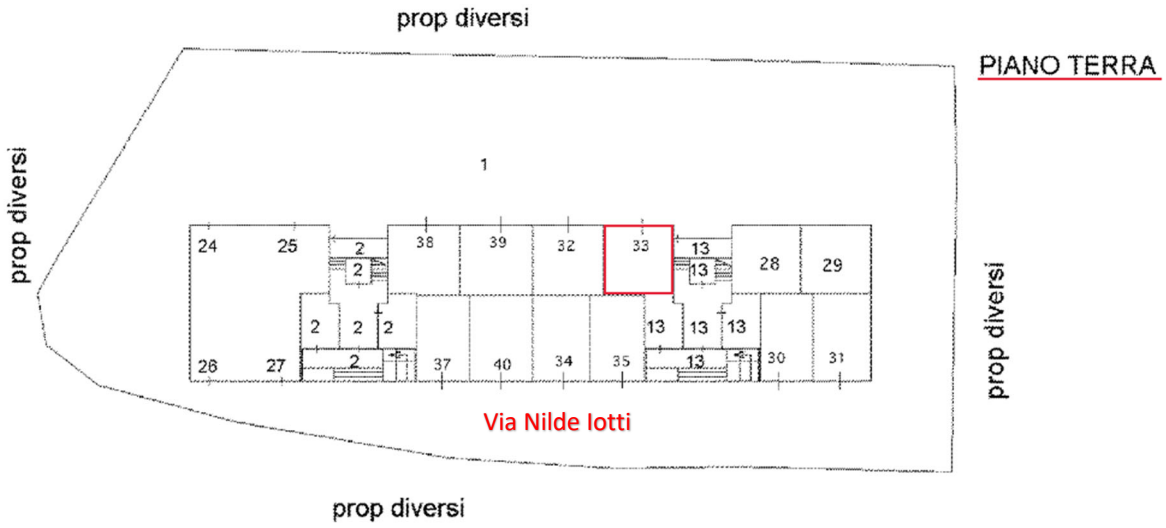

Figura 3-Posizione del cespite all'interno del Fabbricato (Stralcio dell'elaborato planimetrico catastale)

Foto 2-Prospetto principale del fabbricato in cui è ubicato il cespite costituente il lotto (via Nilde Iotti)

Foto 3-Cespite oggetto di perizia (prospetto posteriore del fabbricato)

Foto 4-Cespite oggetto di perizia (prospetto posteriore del fabbricato)

Foto 5-Cespite oggetto di perizia (prospetto posteriore del fabbricato)

Il cespite oggetto di stima, come già evidenziato, è ubicato in un ampio fabbricato condominiale denominato "Cooperativa Edilizia CASA MIA" – "Edificio B".
Il fabbricato, completato nel 2004 con un programma costruttivo di edilizia convenzionata, è ubicato nella periferia sud – ovest del comune di Canicattì, nella via Nilde Iotti.
La "Edificio B", in toto ad un'altra palazzina aderente ("Edificio A"), costituisce un unico fabbricato di forma rettangolare (*Foto 1, Figura 1, Figura 2 e Figura 3*) che insiste su un appezzamento di terreno concesso in "Diritto di Superficie" dal Comune di Canicattì.
Il fabbricato ("Edificio A" e "Edificio B"), realizzato con regolare concessione edilizia, successivamente alla sua realizzazione non è stato oggetto di ulteriori pratiche edilizie.
L' "Edificio B", il cui accesso condominiale a servizio del cespite di cui trattasi è posto in adiacenza alla via Nilde Iotti, è costituito da un piano terra occupato da portici e autorimesse e da n.4 piani destinati a civile abitazione.

All'autorimessa al PT oggetto di stima, munita di accesso autonomo sulla viabilità pubblica, vi si accede un serramento carrabile (saracinesca in lamiera zincata munita di servocomando).
Il cespite, privo di pilastri e di altri ostacoli strutturali interni, di forma rettangolare ha le seguenti dimensioni:

- superficie utile calpestabile m^2 25,50;
- superficie occupata da muri m^2 2,85;
- superficie complessiva m^2 28,35;
- altezza utile pari a m 3,70.

Per maggiori dettagli e per i dati metrici dell'immobile si demanda:

- al rilievo dell'immobile (*Figura 4 o Allegato Grafico 3.1*);
- alla "*Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive dell'Immobile*".

Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive dell'Immobile

Fondazioni (struttura):	Tipologia: ND; Materiale: cemento armato; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti).
Travi (struttura):	Materiale: cemento armato ordinario; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti, dissesti e/o labilità strutturali).
Strutture Verticali (struttura):	Tipologia: intelaiata; Materiali: cemento armato ordinario; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono cedimenti, dissesti e/o labilità strutturali).
Murature	Tipologia: muratura non portante; Materiali: laterizio; Condizioni: sufficienti.
Solai (struttura):	Tipologia: latero cemento; Condizioni: sufficienti (per quanto accertabile non ci sono dissesti e/o labilità strutturali).
Finiture Interne:	Pavimentazioni: ceramica in buono stato d'uso e manutenzione; Intonaci: di tipo civile in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione.
WC:	Assente.
Pareti esterne:	Materiale: muratura non portante; Coibentazione: inesistente; Rivestimento: intonaco di tipo civile; Condizioni: sufficienti.
Pareti interne:	Assenti.
Infissi Esterni:	Assenti.
Serramenti di ingresso:	Tipologia: saracinesca in metallo; Accessori: servocomando; Condizioni: ottime.
Serramenti interni:	Assenti.
Impianto Citofonico:	Assente.
Impianto di Condizionamento:	Assente.
Impianto Elettrico:	Tipologia: sottotraccia: Tensione: 220V; Condizioni: non accertabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
Impianto Idrico:	Tipologia: sottotraccia; Alimentazione: con autoclave; Rete di Distribuzione: presumibilmente con tubi in ferro zincato; Condizioni: non accertabili; Conformità: non si ha notizia dell'esistenza di certificato di conformità.
Impianto Termico:	Assente.
Fognatura:	Tipologia: mista; Rete di smaltimento: tubi in PVC; Recapito: impianto di smaltimento condominiale e pubblica fognatura; Possibilità di Ispezione: non possibile; Condizioni: buone (non si sono riscontrati segni di malfunzionamenti).
Materiali Inquinanti:	Assenti.
Inquinamenti:	Assenti.

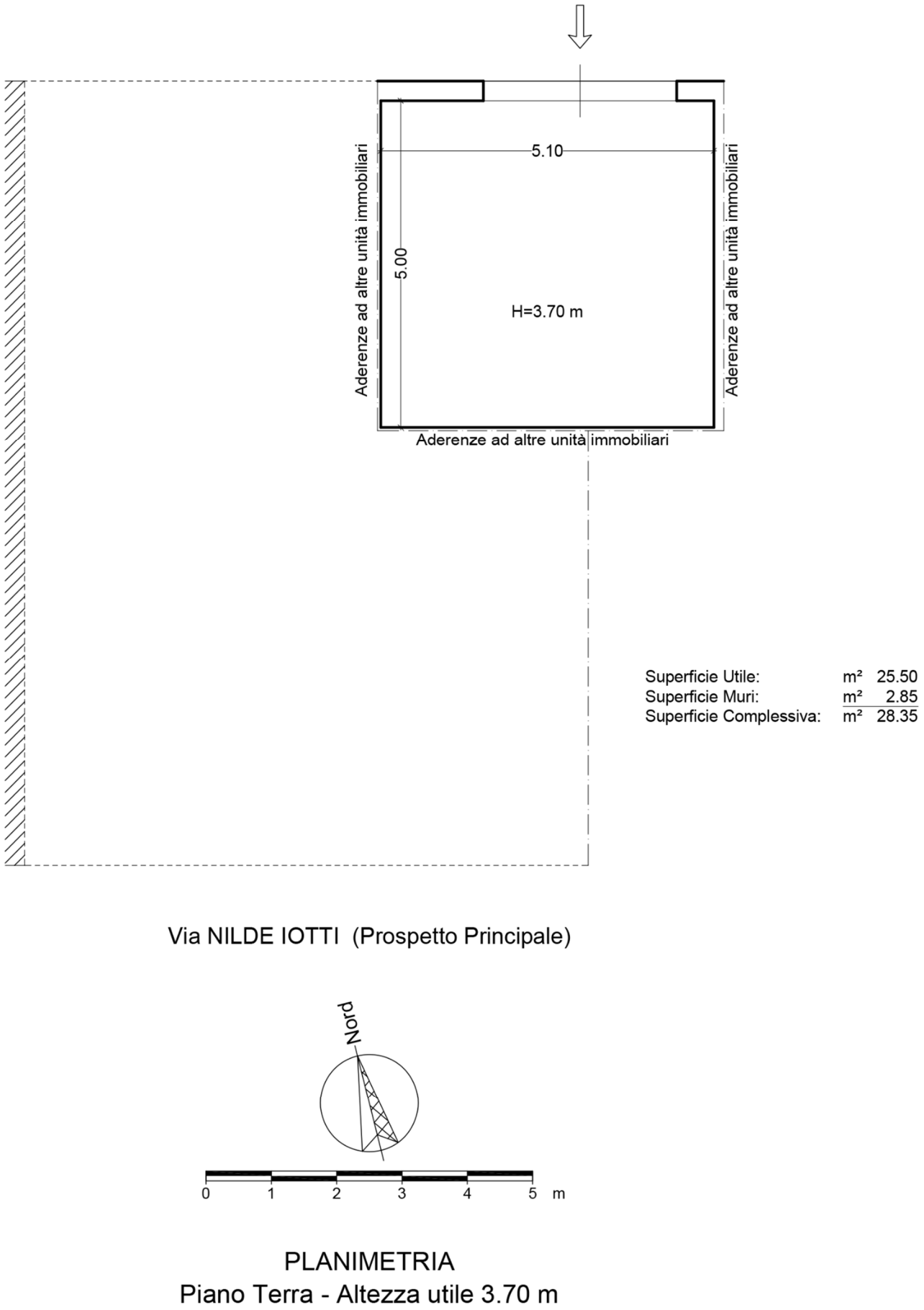

Figura 4-Rilievo del Cespite

Foto 6-Particolare degli interni

Foto 7-Particolare degli interni

Foto 8-Particolare dell'accesso

Foto 9-Particolare degli interni

LOTTO N.3

Il lotto è formato dal seguente immobile:

- **Bene N° 1/1 Bene N° 1/1** – Quote pari a 1/4 del Diritto di Superficie dell'autorimessa ubicata nel centro abitato del comune di Canicattì (AG) nella via Nilde Iotti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per una quota pari a 1/4 del Diritto di Superficie.
Il diritto di superficie è stato costituito con la convenzione stipulata tra il Comune di Canicattì e la Cooperativa Edilizia Casa Mia con Atto del 17/01/1997 Rep.34845 Racc.12459 del Notaio Antonino Pecoraro.
Le clausole essenziali della convenzione sono elencate di seguito:

- la convenzione ha una durata di 99 anni (art.13);
- decorsi i 99 anni, il diritto di superficie può essere rinnovato a titolo oneroso per un ulteriore periodo non superiore a 99 anni (art.14 e art.15);
- alla scadenza della convenzione, salvo il suo rinnovo, la proprietà del cespite oggetto di perizia passerà al patrimonio indisponibile del Comune di Canicattì (art.18).

Per maggiori dettagli si demanda alla copia integrale della convenzione che costituisce l'Allegato 6.1 della presente relazione.

CONFINI

Il cespite, ad eccezione del lato in cui è presente il serramento di accesso, è aderente ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Le superfici del cespite, come in precedenza rappresentato, sono riepilogate nella sottostante Tabella.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa:	25,50 m²	28,35 m²	89,9%	28,35 m²	3,70	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**28,35 m²**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**28,35 m²**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/01/2004** al **30/05/2005**	COMUNE DI CANICATTÌ C.F. 00179660840 Proprietà per l'area per 1000/1000; SOCIETÀ COOPERATIVA CASA MIA A.R.L. sede in Canicattì C.F. 01524180849 Proprietà superficiaria 1000/1000	Catasto **Fabbricati** comune di **Canicattì** Fg. 66, Part. 907, Sub 14 Categoria C/6, Cl.1, Cons. 108 m², Sup. Cat. 114 m² Rendita € 496,42 Via Nilde Iotti snc, Piano T
Dal **31/05/2005** al **13/06/2005**	******** ***** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di separazione dei beni; ******* ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; SOCIETÀ COOPERATIVA CASA MIA A.R.L. sede in Canicattì C.F. 01524180849 Proprietà superficiaria 1000/1000	Catasto **Fabbricati** comune di **Canicattì** Fg. 66, Part. 907, Sub 14 Categoria C/6, Cl.1, Cons. 108 m², Sup. Cat. 114 m² Rendita € 496,42 Via Nilde Iotti snc, Piano T
Dal **14/06/2005** al **21/04/2008**	****** ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; ******** ***** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di separazione dei beni; ******* ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; SOCIETÀ COOPERATIVA CASA MIA A.R.L. sede in Canicattì C.F. 01524180849 Proprietà superficiaria 1000/1000	Catasto **Fabbricati** comune di **Canicattì** Fg. 66, Part. 907, Sub 14 Categoria C/6, Cl.1, Cons. 108 m², Sup. Cat. 114 m² Rendita € 496,42 Via Nilde Iotti snc, Piano T
Dal **22/04/2008** al **08/11/2015**	****** ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; ******** ***** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di separazione dei beni; ******* ******* nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; ******* ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; COMUNE DI CANICATTÌ C.F. 00179660840 Proprietà per l'area per 1000/1000.	Catasto **Fabbricati** comune di **Canicattì** Fg. 66, Part. 907, Sub 14 Categoria C/6, Cl.1, Cons. 108 m², Sup. Cat. 114 m² Rendita € 496,42 Via Nilde Iotti snc, Piano T
Dal **09/11/2015** al **15/11/2021**	****** ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; ******** ***** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di separazione dei beni; ******* ******* nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; ******* ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; COMUNE DI CANICATTÌ C.F. 00179660840	Catasto **Fabbricati** comune di **Canicattì** Fg. 66, Part. 907, Sub 14 Categoria C/6, Cl.1, Cons. 108 m², Sup. Cat. 114 m² Rendita € 496,42 Via Nilde Iotti snc, Piano T

	Proprietà per l'area per 1000/1000.	
Dal **16/11/2021** al **25/08/2022**	****** ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; ******** ***** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di separazione dei beni; ******* ******* nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; ******* ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; COMUNE DI CANICATTÌ C.F. 00179660840 Proprietà per l'area per 1000/1000.	Catasto **Fabbricati** comune di **Canicattì** Fg. 66, Part. 907, Sub 33 Categoria: C/6, Cl.1, Cons. 25 m², Sup. Cat. 27 m² Rendita € 114,91 Via Nilde Iotti SNC, Piano T **(Frazionamento dell'originario sub 14 negli attuali sub 32, sub 33, sub 34 e sub 35)**
Dal **26/08/2022**	****** ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; ******** ***** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di separazione dei beni; ******* ******* nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; ******* ******** nato a Canicattì il **/**/**** CF: ****OMISSIS **** Superficie 1/4 in regime di comunione dei beni; COMUNE DI CANICATTÌ C.F. 00179660840 Proprietà per l'area per 1000/1000	Catasto **Fabbricati** comune di **Canicattì** Fg. 66, Part. 907, Sub 33 Categoria: C/6, Cl.1, Cons. 25 m², Sup. Cat. 27 m² Rendita € 114,91 Via Nilde Iotti SNC, Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	66	907	33	1	C/6	1	25 m²	27 m²	114,91 €	Terra	-

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
66	907	-	-	-	Ente Urbano	-	00.20.66	- €	- €	-

Il cespite costituente il lotto occupa soltanto una porzione della Particella Catastale 907 del Foglio 66 del Catasto Terreni del Comune di Canicattì.

Corrispondenza catastale

Si evidenzia quanto di seguito:

- sussiste la perfetta corrispondenza tra i riferimenti catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- non sono presenti difformità catastali.

Per una migliore comprensione si demanda:

- alla sottostante *Figura n.5* o all'*Allegato 2.5* raffigurante la planimetria catastale;
- alla planimetria rilevata dell'immobile *Figura n.4* o all'*Allegato 3.1*.

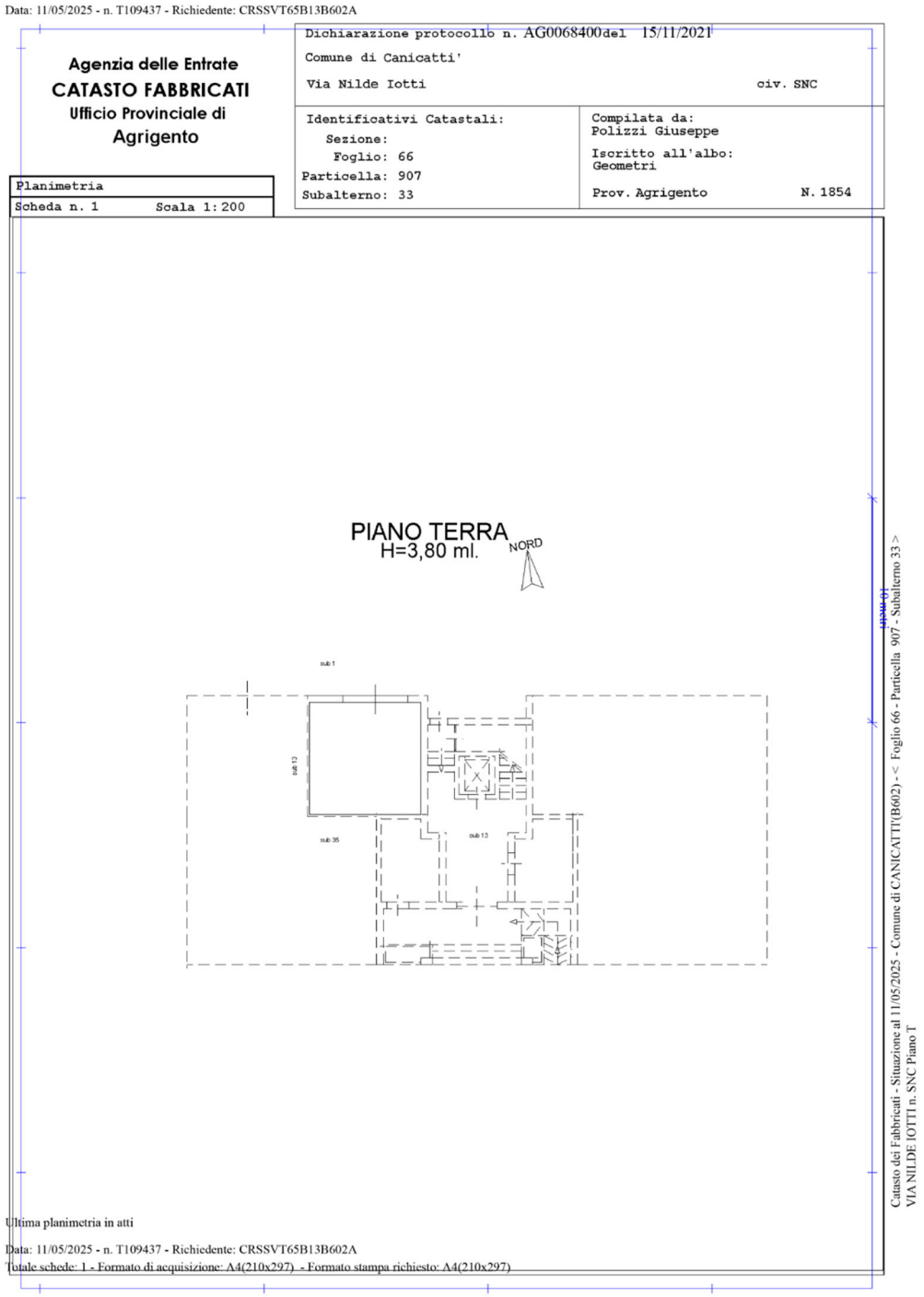

Figura 5-Planimetria Catastale

PRECISAZIONI

Nessuna degna di nota.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite è in ottime condizioni di stato d'uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

Il bene è privo di parti comuni degne di nota.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene costituente il lotto non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del cespite sono state già evidenziate precedentemente nella "*Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive dell'Immobile*".

STATO DI OCCUPAZIONE

Premettendo che:

- il cespite costituente il lotto deriva dal frazionamento del portico originariamente individuato dal sub 14 (attualmente non più esistente);
- con atto del 31/05/2005, Rep. 64894 del notaio A. Pecoraro, una quota pari a 1/4 del Diritto di Superficie in regime di separazione dei beni del citato sub 14 è stato assegnato al signor ******** ***** nato a Canicattì il **/**/****;
- con atto del 31/05/2005 Rep. 64894 del notaio A. Pecoraro, una quota pari a 1/4 del Diritto di Superficie in regime di comunione dei beni del citato sub 14 è stato assegnato al signor ******* ******** nato a Canicattì il **/**/****;
- con atto del 14/06/2005 Rep. 65013 del notaio A. Pecoraro, una quota pari a 1/4 del Diritto di Superficie in regime di comunione dei beni del citato sub 14 è stato assegnato al signor ****** ******** nato a Canicattì il **/**/****;
- con atto del 22/08/2008 Rep. 71246 del notaio A. Pecoraro, una quota pari a 1/4 del Diritto di Superficie in regime di comunione dei beni del citato sub 14 è stato assegnato al signor ******* ******* nato a Canicattì il **/**/****;
- il portico originariamente individuato dal sub 14 (attualmente non più esistente) è stato frazionato in quattro parti originando gli attuali sub 32, sub 33, sub 34 e sub 35;
- ciascuno dei quattro comproprietari di cui ai punti precedenti, da un accordo informale (non è stato stipulato nessun atto notarile), è in possesso di una porzione del portico originariamente individuato dal sub 14;

si rappresenta che:

- il cespite costituente il lotto è in possesso dei coniugi ******* ******* (nato a Canicattì il **/**/****) e ******* ******** (nata a Canicattì il **/**/****) che:
  a) come già evidenziato sono proprietari del diritto di superficie per una quota pari a 1/4;
  b) hanno richiesto ed ottenuto per il cespite costituente il lotto un Permesso di Costruire in Sanatoria (si

veda, il paragrafo inerente la "Regolarità Edilizia" nel prosieguo della presente relazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/01/1997**	Diritto di Superficie quote 1/1: SOCIETÀ COOPERATIVA CASA MIA A.R.L. Codice Fiscale: 01524180849.	**Atto Notarile**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonino Pecoraro (Notaio in Canicattì)	17/01/1997	34845	-
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II.	15/02/1997	2898	2604
Dal **14/06/2005**	Diritti di Superficie quote 1/4 in regime di comunione legale dei beni: ****** ******** nato a Canicattì il **/**/**** C.F. ****OMISSIS **** (Sesta assegnazione)	**Atto Notarile**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonino Pecoraro (Notaio in Canicattì)	14/06/2005	65013	20965
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II.	13/07/2005	16986	11203

(Gli atti citati costituiscono rispettivamente l'*Allegato 6.1* e l'*Allegato 5.1* della presente relazione)

Per quanto riguarda l'immobile costituente il lotto:
- sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo del procedimento e dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (periodo ispezionato: dal 01/01/1999 al 03/02/2026 - *Allegato 2.6*), in riferimento al cespite costituente il lotto si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria iscritta in Agrigento il 07/07/1999 ai n.ri 11355/1107 derivante da Atto di Mutuo Fondiario del Notaio A. Pecoraro del 02/07/1999, Rep. 43627.
Importo: lire 5.323.000.000 oltre interessi e spese per una somma complessiva di lire 10.646.000.000.
A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526.
Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicattì (AG) C.F. 01524180849.
Grava, per i diritti di superficie 1/1, sul terreno individuato nel Foglio 66 del Catasto Terreni del comune di Canicattì, dalle Particelle 47, 353, 368, 372, 418, 420, 351, 356, 355, 362 e 371.
Formalità a carico della procedura.

Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario.
Iscritta a Agrigento il 01/04/2005 Reg. gen. 7086 - Reg. part. 480.
Rogante: Notaio A. Pecoraro, Rep. 63172 del 17/12/2004.
A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526.

Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicattì (AG) C.F. 01524180849.
Importo: € 70.489,75 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 140.979,50.
Grava: oltre su altri beni, sul bene individuato in catasto "*Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 14"* che ha originato il bene costituente il lotto *"Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 33"*.
Formalità a carico della procedura.

Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario da Atto di Mutuo Fondiario del Notaio A. Pecoraro del 02/07/1999, Rep. 43627.
Iscritta a Agrigento il 14/05/2019 Reg. gen. 7422 - Reg. part. 550.
A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526.
Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicattì C.F. 01524180849 e ****** ******** nato a Canicattì il **/**/**** C.F. ****OMISSIS ****.
Importo: € 2.749.100,07 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 5.498.200,15;
Grava: oltre che su altro bene, su quote pari a 1/4 del Diritto di Superficie del bene costituente il lotto *"Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 33"* (originato dal frazionamento del bene "*Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 14"*).
Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare trascritto in Agrigento il 27/02/2025 ai numeri Reg. gen. 3551 - Reg. part. 2991 (Atto del Tribunale di Agrigento del 05/02/2025 Rep. n.196/2025);
A favore di: **Amco Asset Management Company S.p.a.** con sede in **Napoli C.F. 05828330638**;
Contro: ****** ******** nato a Canicattì il **/**/**** C.F. ****OMISSIS **** e ******* ***** nata a ******* il **/**/****C.F. ****OMISSIS ****.
Grava: oltre che su altri beni, su quote pari a 1/4 del Diritto di Superficie del bene individuato in catasto "*Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 33"*.
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, come rappresentato nel paragrafo successivo, gode della regolarità edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In riferimento al fabbricato in cui è ubicato l'autorimessa oggetto di perizia si rappresenta quanto di seguito:
A) è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
- Concessione Edilizia n.30/1997 (Pratica edilizia 253/96);
- Concessione Edilizia n.93 del 1998 – prima variante alla C.E. 30/1997 (Pratica edilizia 124/98);
- Concessione Edilizia n.99 del 2003 – seconda variante alla C.E. 30/1997 (Pratica edilizia 155/03);

B) è privo della certificazione di agibilità (non sono state riscontrate richieste);
C) non è stato oggetto di ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle enucleate al precedente punto A).

In riferimento al cespite oggetto di perizia si rappresenta quanto di seguito.
Il titolo edilizio prima citato (C.E. 99/2003), in difformità rispetto all'attuale stato di fatto, prevedeva che il cespite oggetto di perizia costituisse una porzione di un ampio portico.
Dalla chiusura e dal frazionamento del citato portico al P.T., avvenuto in assenza dei necessari adempimenti tecnico amministrativi, è scaturito il cespite oggetto di perizia che è stato successivamente regolarizzato da un Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 come recepito dall'art. 14 L.R.16/16.
Detto P.d.C. in sanatoria, individuato dal n.2/2022, rilasciato in data 21/01/2022 (*Allegato 4.3*), è intestato al signor ******* ******* nato a Canicattì il **/**/**** che occupa il cespite oggetto di perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- la certificazione energetica non è prevista per la tipologia del cespite oggetto di perizia;
- non si ha notizia dell'esistenza di dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nessuno degno di nota.

STIMA / FORMAZIONE DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un solo magazzino individuato come di seguito.

Bene N° 1/1
Quote pari a 1/4 del Diritto di Superficie dell'autorimessa ubicata nel centro abitato del comune di Canicattì (AG) nella via Nilde Iotti
Il bene è ubicato nella zona di estrema periferia del centro abitato del comune di Canicattì.
La zona (periferia sud-ovest del comune di Canicattì), priva di servizi degni nota, dotata delle principali opere di urbanizzazione, ha una buona accessibilità veicolare e offre ampie possibilità di parcheggio.
Le coordinate satellitari che individuano il bene costituente il lotto, ovvero latitudine e longitudine, sono rappresentate dalla seguente coppia ordinata: 37.35149405; 13.82880165.
Identificato al Catasto Fabbricati del comune di Canicattì al Fg.66, Part. 907 Sub 33.
L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Superficie quote 1/4.
Valore di stima del bene: € 3.600,00 (al netto dell'abbattimento forfettario del 10% per la possibile presenza di vizi occulti).

Criteri di Stima

Per determinare il valore di mercato di un immobile, esistono varie modalità estimative, tutte, in qualche modo, riconducibili al metodo della stima "sintetica" e a quello della stima "analitica". Qualunque procedimento di stima, comunque, si fonda sul principio della comparazione fra la situazione specifica e situazioni analoghe conosciute, in modo, così, da porre il bene in una scala di valori. Le comparazioni, inoltre, devono essere fatte, secondo il cosiddetto principio o criterio dell'ordinarietà; ossia, bisogna considerare il bene come se fosse ordinario, rispettando, quindi, la situazione e le caratteristiche che un imprenditore ordinario, o qualunque persona di ordinarie capacità, ritiene debba avere quel bene. Orbene, tale principio porta ad esprimere un giudizio valido nel presupposto che i beni si trovino in condizioni di ordinarietà e che ci si riferisca ad un mercato costituito da imprenditori ordinari, tralasciando di prendere in considerazione, come elementi ininfluenti sul valore del bene, quelle condizioni che lo fanno discostare dalla ordinarietà, per effetto della maggiore o minore capacità dell'imprenditore, o da altre condizioni particolari che lo fanno comportare in modo diverso dall'ordinario. Il bene oggetto di stima, in sintesi, deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto basandosi su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali.

Metodo di Valutazione

Nel caso di cui trattasi il valore oggetto di stima sono le quote pari a 1/4 del diritto di superficie del bene costituente il lotto istituito con atto del Notaio Antonio Pecoraro Rep. 34845 in data 17/01/1997 per la durata di 99 anni.
Trattandosi di diritto di superficie di durata limitata il suo valore coincide con l'accumulazione dei canoni di locazione futuri ritraibili dall'immobile.
Pertanto il valore del diritto di superficie è massimo contestualmente alla sua istituzione e diminuisce nel tempo fino ad annullarsi contestualmente alla data di scadenza.
Operativamente il diritto di superficie si può determinare con la seguente espressione:

$$V_{DS} = \frac{R}{r} \cdot \frac{q^n - 1}{q^n}$$

dove:

- V_{DS}, rappresenta il valore del diritto di superficie (accumulazione dei canoni di locazione riportato all'attualità);
- R, rappresenta il reddito annuo netto ritraibile dall'immobile;
- R, rappresenta il saggio di attualizzazione;
- q = 1+ r, rappresenta il montante;
- n, rappresenta la durata residua del diritto di superficie.

Premettendo che:
- la superficie del cespite oggetto di stima è pari a m^2 28,35;
- l'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la via Nilde Iotti (anno 2025-1° semestre), in riferimento ai box auto riporta un canone di locazione mensile variabile da 1,4 a 2,1 €/(m^2·mese);
- il saggio di attualizzazione, per un orizzonte temporale
  c) di 0÷30 anni è variabile tra 2,5%÷3,5%;
  d) di 30÷70 anni è variabile tra 1%÷2,0%;
  e) maggiore di 70 anni si può ritenere pari a 1%;
- dalla data di istituzione del diritto di superficie ad oggi sono decorsi 29 anni e conseguentemente alla sua estinzione mancano 70 anni (si trascurano le frazioni di anno);

si possono assumere i seguenti valori:
- R = 28,35 m^2 · (1,4 + 2,1) /2 €/(m^2·mesilità) · 12 mensilità · 70% = € 416,74
  (il reddito annuo netto, viste anche le condizioni del cespite, si considera pari al 70% del canone annuo lordo. Detta riduzione tiene conto che l'immobile deve essere mantenuto in ordinario stato di manutenzione e assoggettato a periodici interventi di manutenzione in modo da consentire il suo normale utilizzo per ulteriori 70 anni);
- r = (1%+2%) /2 = 1,50% (valore medio nel periodo 30÷70 anni);
- n= 70 anni;

il valore di quote 1/1 del diritto di superficie, per quanto prima rappresentato, è pari a: € 17.984,58 (valore al lordo del deprezzamento cautelativo del 10% per la presenza di eventuali vizi occulti).

Considerando inoltre:
- che la quota di diritto di superficie oggetto di esecuzione è pari a 1/4;
- un abbattimento del 10% dei valori di stima per il frazionamento della proprietà;
- un deprezzamento del 10% dei valori di stima per l'assenza di garanzie per vizi occulti e inoltre per la differenza esistente tra il prezzo di vendita di un bene nel libero mercato e il prezzo di vendita in una procedura esecutiva;

il prezzo di vendita forzata del lotto si determina come di seguito:

a) valore del diritto di superficie del cespite (1/4 × 17.984,58 €):	4.496,15 €
b) abbattimento del 10% per il frazionamento della proprietà:	- 449,62 €
c) abbattimento del 10% per l'esistenza di possibili vizi occulti:	- 449,62 €
d) arrotondamento:	+ 3,09 €
Sommano:	3.600,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Diritti di Superficie quote 1/4 dell'Autorimessa al P.T.	28,35 m^2	507,94 €/m^2 (Quote 1/1 del Diritto di Superficie)	€ 14.400,00 (Quote 1/1 del Diritto di Superficie)	1/4	€ 3.600,00 (Quote 1/4 del Diritto di Superficie)
				Valore di stima:	€ 3.600,00

Valore finale di stima: **€ 3.600,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L’autorimessa oggetto di perizia, per una quota di diritto di superficie pari a 1/4, è interessato da un ulteriore pignoramento contro soggetti terzi (altro comproprietario del bene costituente il lotto).

******

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima del Lotto n.3 presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Canicattì, li 08/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. ********* **********

Elenco Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
   1.1. Foto del locale.

2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA
   2.1. Estratto della Mappa Catastale, Comune di Canicattì Foglio 66;
   2.2. Stralcio dell'Elaborato Planimetrico, Comune di Canicattì Foglio 66 Part.907 sub 33;
   2.3. Visura storica Catasto Terreni, Comune di Canicattì Foglio 66 Part.907;
   2.4. Visura storica Catasto Fabbricati, Comune di Canicattì Foglio 66 Part.907 sub 33;
   2.5. Planimetria Catastale del cespite, Comune i Canicattì Foglio 66 Part.907 sub 33;
   2.6. Ispezione Ipotecaria (periodo ispezionato dal 01/01/1999 al 03/02/2026).

3. ELABORATI GRAFICI
   3.1. Rilievo del cespite.

4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
   4.1. Concessione Edilizia n.99 del 2003;
   4.2. Concessione Edilizia n.99 del 2003 (stralcio progetto);
   4.3. Permesso di Costruire in Sanatoria n.2 del 2022;
   4.4. Permesso di Costruire in Sanatoria n.2 (stralcio progetto).

5. TITOLI DI PROPRIETÀ
   5.1. Atto Rep.65013 del Notaio A. Pecoraro del 14/06/2005.

6. ALTRE DOCUMENTAZIONI
   6.1. Convenzione Comune-Cooperativa Edilizia (Atto Rep.34845 Notaio A. Pecoraro del 17/01/1997).

7. VERBALI
   7.1. Verbale di accesso del 03/01/2026.

8. CORRISPONDENZA
   8.1. Richiesta documentazione all'UTC del Comune di Canicattì del 23/11/2025;
   8.2. Sollecito all'UTC del Comune di Canicattì del 26/01/2026.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N.3

- **Bene N° 1/1** – Autorimessa ubicata nel Comune di Canicattì (AG) nella via Nilde Iotti, al PT munito di accessi autonomi su viabilità pubblica.
  Il cespite ricade in zona periferica del centro abitato del Comune di Canicattì.
  La zona è urbanizzata e accessibile agli autoveicoli.
  Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 907 Sub 33, Categoria C/6 (in Catasto Terreni insiste su una porzione della Part. 907 del Fg. 66 del Comune di Canicattì).
  L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Superficie Quote 1/4.
  L'immobile è oggetto del Permesso di Costruire in Sanatoria n.2 del 21/01/2002 (Pratica Edilizia n.200/2021 del Comune di Canicattì).

Prezzo base d'asta: **€ 3.600,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO DEL LOTTO N.3
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2025 DEL R.G.E.

LOTTO N.3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.600,00

Bene N° 1 – Autorimessa (Diritto di Superficie Quote pari a 1/4)			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - via Nilde Iotti		
Diritto reale:	Diritto di Superficie	**Quota**	1/4
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì - Fg. 66, Part. 907, Sub. 33, Categoria C/2 Il cespite, nel Fg.66 del Catasto Terreni del Comune di Canicattì, occupa una porzione della Part. 907 (Ente Urbano)	**Superficie**	28,35 m^2
Stato conservativo:	Il locale, in ottime condizioni (sia da un punto di vista strutturale sia in riferimento alle finiture).		
Descrizione:	Autorimessa al PT munito di accessi autonomi su viabilità pubblica. Il cespite ricade in zona periferica del centro abitato del Comune di Canicattì. La zona è urbanizzata e accessibile agli autoveicoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il cespite è in possesso dei coniugi ******* ******* (nato a Canicattì (AG) il **/**/****) e ******* ******** (nata a Canicattì il **/**/****)		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario, Iscritta in Agrigento il 07/07/1999 ai n.ri 11355/1107;
  Rogante: Notaio A. Pecoraro, Rep. 43627 del 02/07/1999;
  A favore di: A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526;
  Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicattì C.F. 01524180849;
  Importo: lire 5.323.000.000 oltre interessi e spese per una somma complessiva di lire 10.646.000.000;
  Grava: su quote pari 1/4 del Diritto di Superficie del bene individuato in catasto "*Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 33";*
  Formalità a carico della procedura.

- **Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota** derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario;
  Iscritta a Agrigento il 01/04/2005 Reg. gen. 7086 - Reg. part. 480;
  Rogante: Notaio A. Pecoraro, Rep. 63172 del 17/12/2004;
  A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526;
  Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicattì C.F. 01524180849;
  Importo: € 70.489,75 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 140.979,50;
  Grava: su quote 1/4 del diritto di superficie del bene individuato in catasto "*Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 33*";
  Formalità a carico della procedura.

- **Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** da Atto di Mutuo Fondiario del Notaio A. Pecoraro del 02/07/1999, Rep. 43627;
  Iscritta a Agrigento il 14/05/2019 Reg. gen. 7422 - Reg. part. 550;
  A favore di: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526;
  Contro: Società Cooperativa Edilizia A.r.l. Casa Mia con sede in Canicattì C.F. 01524180849 e 01524180849 e ****** ******** nato a Canicattì il **/**/**** C.F. ****OMISSIS ****.;
  Importo: € 2.749.100,07 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 5.498.200,15;
  Grava: su quote 1/4 del diritto di superficie del bene individuato in catasto "*Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 33*";
  Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in Agrigento il 27/02/2025 ai numeri Reg. gen. 3551 - Reg. part. 2991 (Atto del Tribunale di Agrigento del 05/02/2025 Rep. n.196/2025);
  Quota 1/4 dei Diritti di Superficie;
  A favore di: Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638;
  Contro: ****** ******** nato a Canicattì il **/**/**** C.F. ****OMISSIS **** e ******* ***** nata a ******* il **/**/****C.F. ****OMISSIS ****;
  Grava: oltre che su altri beni, su quote pari a 1/4 del Diritto di Superficie del bene costituente il lotto "*Comune di Canicattì, Foglio n.66, Part. 907 sub 33"*;
  Formalità a carico della procedura.