

INCARICO

All'udienza del 09/07/2025 il sottoscritto Arch. Cosentino Luca, con studio in Via Lauricella, 9 - 92100 - Agrigento (AG), email ;info@architettocosentino.it, PEC luca.cosentino1@archiworldpec.it, Tel. 0922 594458, Fax 0922 1836128, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Canicattì (AG) - contrada Fazi
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Canicattì (AG) - contrada Fazi

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Capannone industriale delle dimensioni complessive di mq 3123 di cui 430 destinati ad uffici ed esposizione e 2693 ad opificio. Rifinito in tutte le sue parti con pavimentazione industriale nell'area lavorazione e stoccaggio e in gres porcellanato nell'area uffici ed esposizione. I servizi igienici sono completi e piastrellati sulle pareti con materiale ceramico. Al di sopra dell'area uffici vi è un soppalco delle dimensioni di mq 81,50, mentre nell'area lavorazioni, al di sopra dei servizi, vi è un ulteriore superficie calpestabile delle dimensioni complessive di mq 76,70. sito in contrada Fazi a Canicattì (Ag), è accessibile da una strada secondaria, parallela alla ss. 640, attraverso un ampio cancello scorrevole automatizzato. Fanno inoltre parte del complesso immobiliare un locale destinato a magazzino della superficie netta di mq 170, identificato al sub 4, ricavato da un frazionamento dell'area lavorazione ed un ampia area esterna di mq 6.228,00.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBITATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Struttura prefabbricata in acciaio e pannelli di lamiera preverniciata sul lato prospiciente l'ingresso, con copertura in lamiera grecata, mentre le pareti perimetrali sono costituite in cemento armato, in quanto sono di contenimento al terrapieno retrostante, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, con annesso wc, della superficie di mq 814,10 destinata ad attività artigianale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Canicattì (AG) - contrada Fazi
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Canicattì (AG) - contrada Fazi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

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

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

48

CONTRADA FAZI

92024 - CANICATTI (AG)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

CONTRADA FAZI

92024 - CANICATTI (AG)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

•

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'area confina a Nord con la particella 864, a sud con le particelle 238 e 26, ad est con le particelle 678 e 320, ad ovest con le particelle 690 e 276.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'area confina a Nord con la particella 864, a sud con le particelle 238 e 26, ad est con le particelle 678 e 320, ad ovest con le particelle 690 e 276.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	408,00 mq	430,00 mq	1	430,00 mq	3,55 m	T
Opificio-deposito e stoccaggio	2628,00 mq	2639,00 mq	1	2639,00 mq	7,00 m	T
Soppalco area uffici ed esposizione	70,11 mq	81,50 mq	0,20	16,30 mq	3,35 m	1
Soppalco area deposito e stoccaggio	76,70 mq	76,70 mq	0,20	15,34 mq	4,00 m	1
Magazzino	170,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	7,00 m	t
Area esterna	6228,00 mq	6228,00 mq	0,20	1245,60 mq	0,00 m	
Totale superficie				convenzionale4528,24 mq		
Incidenza				condominiale: 0,00	%	
Superficie				convenzionale complessiva4528,24 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	814,10 mq	826,00 mq	1	826,00 mq	Hmax 6.00 – hmin 5,25 m	t
Totale superficie				convenzionale: 826,00 mq		

Incidenza	condominiale:	0,00	%
Superficie	convenzionale	complessiva 826,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/2015 al 03/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 572, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 170 Superficie catastale 182 mq Rendita € 395,09
Dal 26/01/2015 al 31/12/2025		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 572, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 182 mq Rendita € 395,09 Piano t
Dal 05/08/2016 al 03/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 572, Sub. 7, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 25.400,00 Piano PT -1
Dal 03/11/2022 al 29/12/2025		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 572, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 25.400,00

La particella deriva dalle particelle al NCT del Comune di Canicattì al fg 23 p.lle 468-275-22, con Tipo Mappale del 05/08/2004 Pratica n. AG0157182 in atti dal 05/08/2004 (n. 157182.1/2004) di seguito con FRAZIONAMENTO del 10/01/2013 Pratica n. AG0004248 in atti dal 10/01/2013 presentato il 10/01/2013 (n. 4248.1/2013) sono stati altresì variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CANICATTI' (B602) (AG)

Foglio 23 Particella 863

Foglio 23 Particella 860

Foglio 23 Particella 537

Foglio 23 Particella 864

Foglio 23 Particella 865

Foglio 23 Particella 862

Foglio 23 Particella 624

Foglio 23 Particella 861

Foglio 23 Particella 521

infine viene depositato Tipo Mappale del 14/07/2016 Pratica n. AG0102135 in atti dal 14/07/2016 presentato il 14/07/2016 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 102135.1/2016)

Vedasi documentazione catastale in allegato.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2016 al 03/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 572, Sub. 8, Zc. 2 Categoria D7 Cl.1 Rendita € 4.800,00 Piano t
Dal 03/11/2022 al 31/12/2025		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 572, Sub. 8, Zc. 2 Categoria D7 Cl.1 Rendita € 4.800,00 Piano t

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	572	7	2	D7				25400 €	pt-1	
	23	572	4	2	C2	1	170	182 mq	359 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano lievi difformità inerenti la distribuzione interna nell'area uffici ed esposizione, sanabili tramite pratica docfa.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	572	8	2	D7	1			4800 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Precisazioni

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

si precisa che con nota di TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2001 - Registro Particolare 11043 Registro Generale 12452 Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Repertorio 50879 del 05/07/2001 sull'area è stato trascritto un ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO riguardanti le originarie particella 22,275 e 291 a favore del Comune di Canicattì in cui SI VINCOLA LA SUPERFICIE DI MQ 11.450 AL SERVIZIO DI UNA COSTRUZIONE DA REALIZZARE INÙ CANICATTI' C.DA FAZI GROTTAROSSA, AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA TERZO DELLA LEGGE URBANISTICA N. 06.08.1967 N. 765 DI CUI MQ 1854,30 A PARCHEGGIO AI SENSI DELLA LEGGE 122 DEL 24.03.1989 E SUCCESSIVE MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI. Di seguito ad integrazione della precedente trascrizione, che interessa oltre le particelle suddette anche la 469 con nota di TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2005 - Registro Particolare 114 Registro Generale 142 Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Repertorio 63081 del 14/12/2004 si trascrive un ulteriore ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO che MODIFICA ED INTEGRA LA DICHIARAZIONE DI VINCOLO DEL 05.04.2001 REGISTRATA IN CANICATTI' IL 13.07.2001 AL N. 175; APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN TERRITORIO DI CANICATTI' C.DA FAZI - GROTTAROSSA DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 23 PARTICELLE: 22 DI MQ 1280, 275 DI MQ 8350, 291 DI MQ 1820 DI CUI MQ 710 OCCUPATI DALLA SS 640, 469 DI MQ 1840, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 13.290,00 AL SERVIZIO DI UNA COSTRUZIONE, SECONDO L'INDICE DIEDIFICABILITA' DELLE VIGENTI LEGGI AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 3 E SIN DALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE URBANISTICA DEL 06.08.1967 N. 765 SI VINCOLA LA SUPERFICIE DI HA 01.25.80, PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA TERZO LEGGE URBANISTICA N. 06.08.1967 N. 765, DI CUI MQ 2610,15 A PARCHEGGIO, AI SENSI DELLA LEGGE 122 DEL 24.03.1989 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI E MQ 662,97 A PARCHEGGIO DI PIANO. Si segnala anche la trascrizione n°18756/16486 nascente da concessione edilizia n°76/2002 del 20/09/2002

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

si precisa che con nota di TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2001 - Registro Particolare 11043 Registro Generale 12452 Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Repertorio 50879 del 05/07/2001 sull'area è stato trascritto un ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO riguardanti le originarie particella 22,275 e 291 a favore del Comune di Canicattì in cui SI VINCOLA LA SUPERFICIE DI MQ 11.450 AL SERVIZIO DI UNA COSTRUZIONE DA REALIZZARE INÙ CANICATTI' C.DA FAZI GROTTAROSSA, AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA TERZO DELLA LEGGE URBANISTICA N. 06.08.1967 N. 765 DI CUI MQ 1854,30 A PARCHEGGIO AI SENSI DELLA LEGGE 122 DEL 24.03.1989 E SUCCESSIVE MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI. Di seguito ad integrazione della precedente trascrizione, che interessa oltre le particelle suddette anche la 469 con nota di TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2005 - Registro Particolare 114 Registro Generale 142 Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Repertorio 63081 del 14/12/2004 si trascrive un ulteriore ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO che MODIFICA ED INTEGRA LA DICHIARAZIONE DI VINCOLO DEL 05.04.2001 REGISTRATA IN CANICATTI' IL 13.07.2001 AL N. 175; APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN TERRITORIO DI CANICATTI' C.DA FAZI - GROTTAROSSA DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 23 PARTICELLE: 22 DI MQ 1280, 275 DI MQ 8350, 291 DI MQ 1820 DI CUI MQ 710 OCCUPATI DALLA SS 640, 469 DI MQ 1840, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 13.290,00 AL SERVIZIO DI UNA COSTRUZIONE, SECONDO L'INDICE DIEDIFICABILITA' DELLE VIGENTI LEGGI AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 3 E SIN DALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE URBANISTICA DEL 06.08.1967 N. 765 SI VINCOLA LA SUPERFICIE DI HA 01.25.80, PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA TERZO LEGGE URBANISTICA N. 06.08.1967 N. 765, DI CUI MQ 2610,15 A PARCHEGGIO, AI SENSI DELLA LEGGE 122 DEL 24.03.1989 E

SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI E MQ 662,97 A PARCHEGGIO DI PIANO. Si segnala anche la trascrizione n°18756/16486 nascente da concessione edilizia n°76/2002 del 20/09/2002

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

nessuno

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

l'immobile si trova in buono stato conservativo ed al momento del sopralluogo perfettamente funzionale, occorrono interventi di manutenzione in particolare per quanto concerne i servizi igienici.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'immobile si trovo in buono stato, rifinito in tutte le sue parti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'area esterna è comune all'intero complesso immobiliare

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'area esterna è comune all'intero complesso immobiliare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

nessuna

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'immobile è realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo e acciaio. Gli infissi sono in alluminio, l'area uffici è controsoffittata. si trova rifinito in tutte le sue parti.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Struttura in acciaio e pannellatura in lamiera preverniciata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/04/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 7.650,00

Per quanto concerne il sub 4 lo stesso è in locazione alla medesima ditta, con contratto non opponibile con un canone mensile di euro 1.200,00 con scadenza 30/04/2028

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2001 al 03/11/2022	Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	N° Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	23/01/2001	49282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	21/02/2001	3265	2922
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2004 al 03/11/2022	Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		Ferraro Antonina	04/03/2004	57020	16822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	02/04/2004	7950	6217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2022 al 28/12/2025	Fiscale/P.IVA:	scioglimento società			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		Gagliano Calogera	03/11/2022	17757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGRIGENTO	18/11/2022	4389	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2001 al 03/11/2022	Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		Pecoraro Antonino	23/01/2001	49282	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	21/02/2001	3265	2922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2004 al 03/11/2022	Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		Ferraro Antonina	04/03/2004	57020	16822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	02/04/2004	7950	6217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2022 al 31/12/2025	Codice Fiscale/P.IVA:	scioglimento società			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		Gagliano Calogera	03/11/2022	17757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGRIGENTO	18/11/2022	4389	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 27/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da atto di mutuo
Iscritto a AGRIGENTO il 14/12/2004
Reg. gen. 31970 - Reg. part. 6247

Rogante: Tommaso Pocelli
Data: 10/12/2004
N° repertorio: 51151
N° raccolta: 11365

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agrigento il 01/03/2006
Reg. gen. 6140 - Reg. part. 1673

Rogante: Tommaso Porcelli
Data: 23/02/2006
N° repertorio: 53257
N° raccolta: 11955

1. Comunicazione n. 694 del 12/07/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/05/2017. Cancellazione totale eseguita in data 26/07/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Agrigento il 16/10/2017
Reg. gen. 15939 - Reg. part. 1395

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ruolo
Iscritto a Agrigento il 16/11/2022
Reg. gen. 20811 - Reg. part. 1372

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a Agrigento il 22/11/2024
Reg. gen. 22170 - Reg. part. 1239

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Agrigento il 31/12/2013
Reg. gen. 23318 - Reg. part. 19200
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Agrigento il 25/03/2014
Reg. gen. 5024 - Reg. part. 3809

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 27/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da atto di mutuo
Iscritto a AGRIGENTO il 14/12/2004
Reg. gen. 31970 - Reg. part. 6247

Rogante: Tommaso Pocelli
Data: 10/12/2004
N° repertorio: 51151
N° raccolta: 11365

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agrigento il 01/03/2006
Reg. gen. 6140 - Reg. part. 1673

Rogante: Tommaso Porcelli
Data: 23/02/2006
N° repertorio: 53257
N° raccolta: 11955

1. Comunicazione n. 694 del 12/07/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/05/2017. Cancellazione totale eseguita in data 26/07/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Agrigento il 16/10/2017
Reg. gen. 15939 - Reg. part. 1395
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ruolo
Iscritto a Agrigento il 16/11/2022
Reg. gen. 20811 - Reg. part. 1372
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a Agrigento il 22/11/2024
Reg. gen. 22170 - Reg. part. 1239

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Agrigento il 31/12/2013
Reg. gen. 23318 - Reg. part. 19200
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Agrigento il 25/03/2014
Reg. gen. 5024 - Reg. part. 3809

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'area ricade in zona D/1 (aree produttive industriali) vedasi certificato di destinazione urbanistica in allegato n° 248/2025 rilasciato dal Comune di Canicattì

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'area ricade in zona D/1 (aree produttive industriali) vedasi certificato di destinazione urbanistica in allegato n° 248/2025 rilasciato dal Comune di Canicattì

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

La concessione edilizia originaria per il compendio immobiliare è la n°76/2002 e successiva variante n°7/2005 con conseguente rilascio del certificato di agibilità n°91/2005 di seguito risultano agli atti i seguenti titolo edilizi:

- a) D.I.A. del 18/07/2012 n° prat. 149/12;
- b) Autorizzazione n° 117/14;
- c) Certificato di agibilità n° 22/15;
- d) Autorizzazione in sanatoria n° 205/16 (riguardante il sub 8);
- e) Certificato di agibilità n° 70/16;
- f) SCIA del 12/04/2017 prot. n° 15458 (riguardante il sub 8);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rilevano lievi difformità sulla distribuzione interna sanabili tramite CILA.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

La concessione edilizia originaria per il compendio immobiliare è la n°76/2002 e successiva variante n°7/2005 con conseguente rilascio del certificato di agibilità n°91/2005 di seguito risultano agli atti i seguenti titolo edilizi:

- a) D.I.A. del 18/07/2012 n° prat. 149/12;
- b) Autorizzazione n° 117/14;
- c) Certificato di agibilità n° 22/15;
- d) Autorizzazione in sanatoria n° 205/16 (riguardante il sub 8);
- e) Certificato di agibilità n° 70/16;

f) SCIA del 12/04/2017 prot. n° 15458 (riguardante il sub 8);

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - CONTRADA FAZI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Canicattì (AG) - contrada Fazi**
Capannone industriale delle dimensioni complessive di mq 3123 di cui 430 destinati ad uffici ed esposizione e 2693 ad opificio. Rifinito in tutte le sue parti con pavimentazione industriale nell'area lavorazione e stoccaggio e in gres porcellanato nell'area uffici ed esposizione. I servizi igienici sono completi e piastrellati sulle pareti con materiale ceramico. Al di sopra dell'area uffici vi è un soppalco delle dimensioni di mq 81,50, mentre nell'area lavorazioni al di sopra dei servizi vi è un ulteriore superficie calpestabile delle dimensioni complessive di mq 76,70. sito in contrada Fazi a Canicattì (Ag), è accessibile da una strada secondaria, parallela alla ss. 640, attraverso un ampio cancello scorrevole automatizzato. Fanno inoltre parte del complesso immobiliare un locale destinato a magazzino della superficie netta di mq 170 identificato al sub 4, ricavato da un frazionamento dell'area lavorazione ed un'ampia area esterna di mq 6.228,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 572, Sub. 7, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 23, Part. 572, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.698.090,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella determinazione del prezzo di vendita sono state detratte le spese per le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche.
- **Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Canicattì (AG) - contrada Fazi**
Struttura prefabbricata in acciaio e pannelli di lamiera preverniciata, con copertura in lamiera grecata, mentre le pareti perimetrali sono costituite in cemento armato, in quanto sono di contenimento al terrapieno retrostante, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, con annesso wc, della

superficie di mq 814,10 destinata ad attività artigianale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 572, Sub. 8, Zc. 2, Categoria D7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 227.150,00

Identificativo	cor	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricati industriali Canicattì (AG) - contrada Fazi		4628,24 mq	375,00 €/mq	€ 1.698.090,00	100,00%	€ 1.698.090,00
Decurtazione per irregolarità catastali ed urbanistiche						- € 5.000,00
Bene N° 2 - Fabbricati artigianali Canicattì (AG) - contrada Fazi		826,00 mq	275,00 €/mq	€ 227.150,00	100,00%	€ 227.150,00
					Valore di stima:	€ 1.920.240,00

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

Agrigento, li 31/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Cosentino Luca



Firmato digitalmente da:
 Cosentino Luca
 Firmato il 07/01/2026 09:04
 Seriale Certificato: 3436006
 Valido dal 28/03/2024 al 28/03/2027
 InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

All.1 Foto

Sub 7



Ingresso



Vista d'insieme



Prospetto ovest



Prospetto est



Prospetto sud



Ingresso uffici



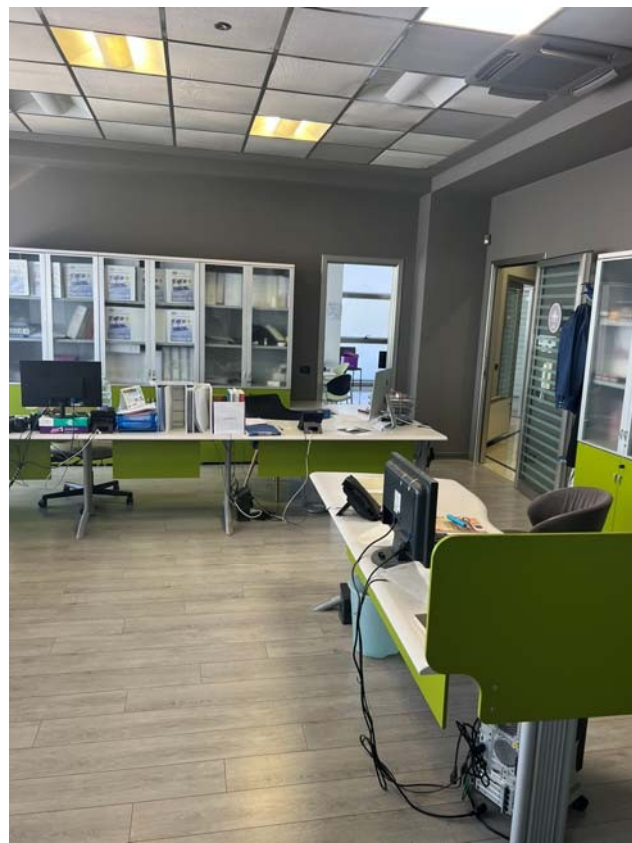
Area esposizione 1



Area esposizione 2



Area esposizione 3



Uffici 1



Uffici 2



Uffici 3



Wc Uffici 1



Wc uffici 2



Area lavorazione e stoccaggio 1



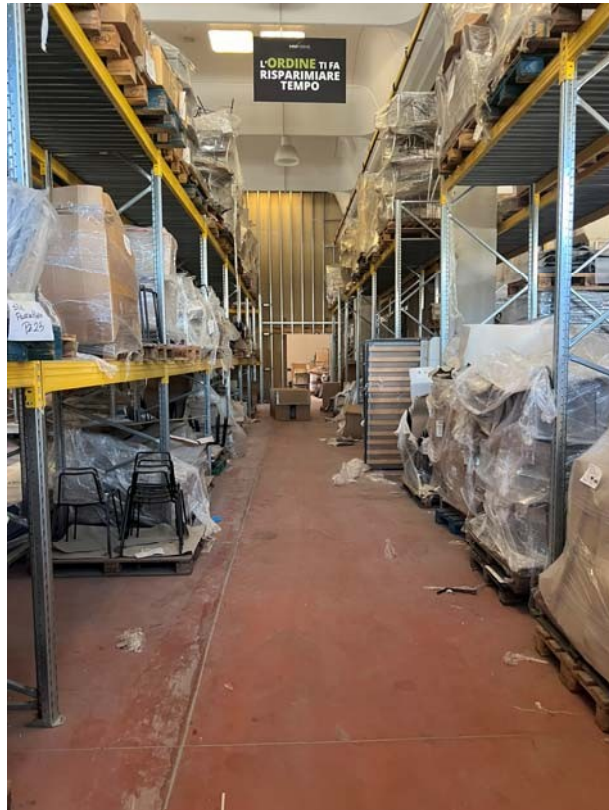
Area lavorazione e stoccaggio 2



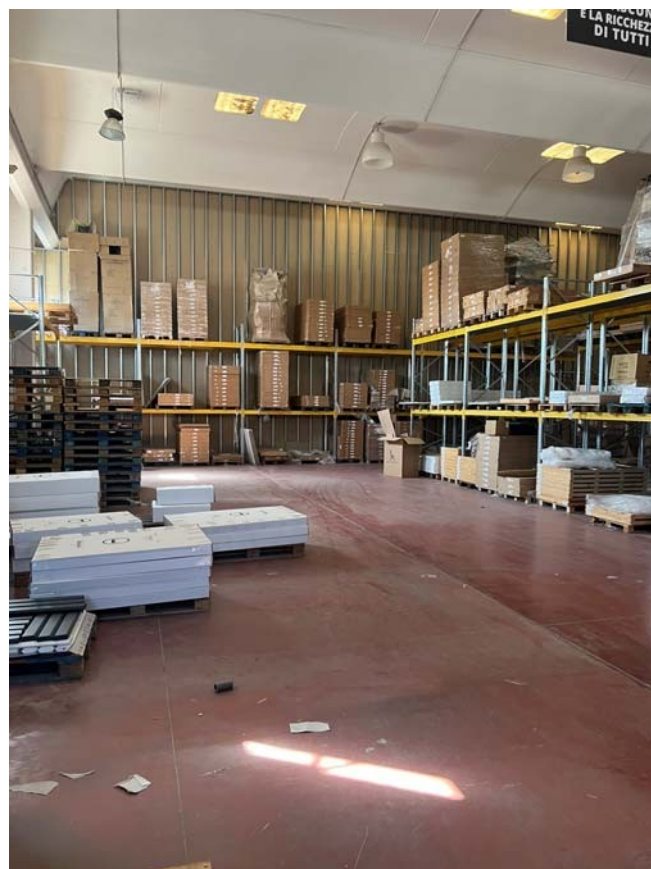
Area lavorazione e stoccaggio 3



Area lavorazione e stoccaggio 4



Area lavorazione e stoccaggio 5



Area lavorazione e stoccaggio 6



Wc area lavorazione e stoccaggio



Servizi accessori area lavorazione e stoccaggio

Sub 4 (porzione del sub 7)



Sub 4

Sub 8



Ingresso



Ingresso 2



Interno 1



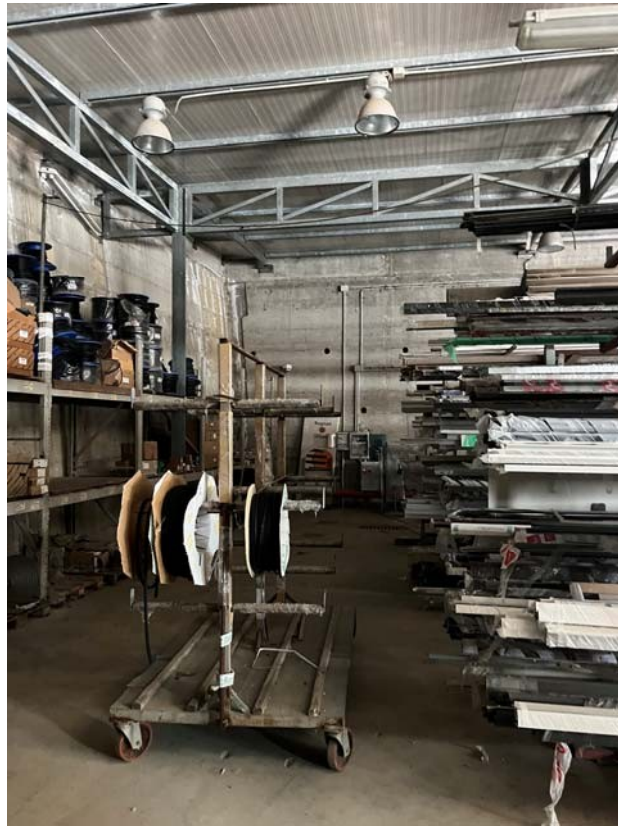
Interno 2



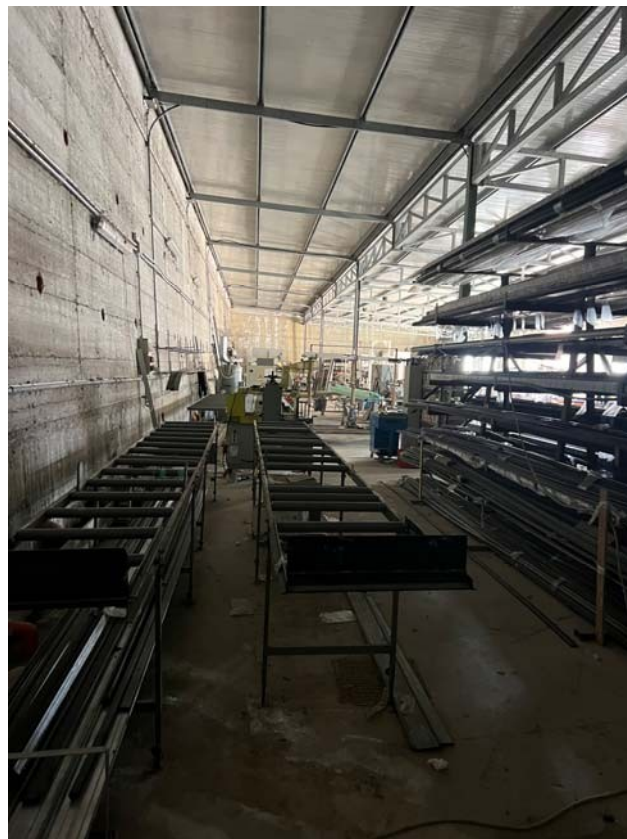
Interno 3



Interno 4



Interno 5



Interno 6



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Agrigento

Dichiarazione protocollo n. AG0108843 del 05/08/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Canicattì'
Contrada Fazi

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 23
Foglio: 572
Particella: 572
Subalterno: 7

Compilata da:
Colini Gioachino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Agrigento N.1962

Scheda C-1
Scala 1: 500

PLANIMETRIA GENERALE

Legenda

1

Area di sedime

2

Loc. deposito/stoccaggio

3

Servizi

4

Uffici

5

Locale tecnico

6

Parcheggio

7

Verde

8

Pesa elettronica

9

Piazzale

10

Recinzione

11

Cancello

Particella 276

Particella 690

Particella 707

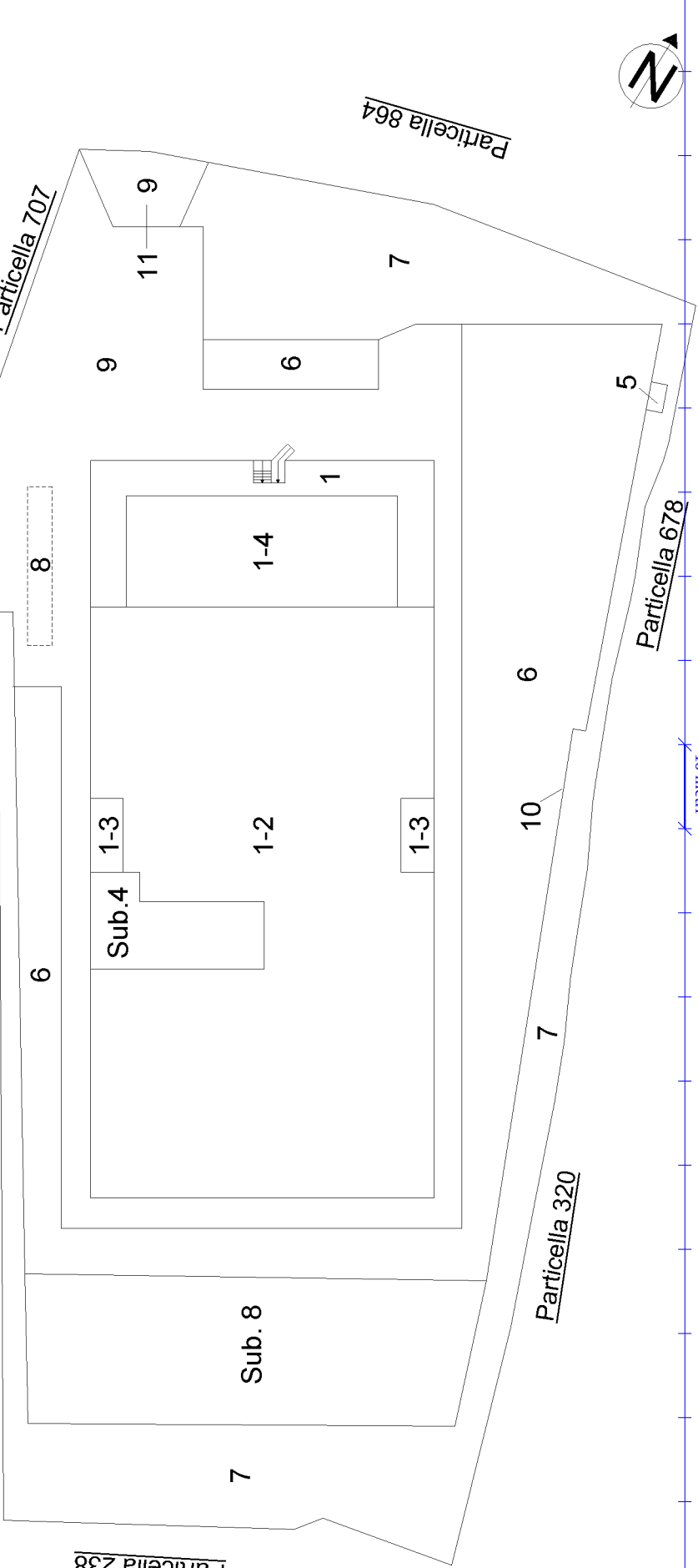
Particella 238

Particella 26

Particella 320

Particella 678

Particella 864



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Agrigento

Dichiarazione protocollo n. AG0108843 del 05/08/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Canicattì'
Contrada Fazi

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 23
Foglio: 23
Particella: 572
Subalterno: 7

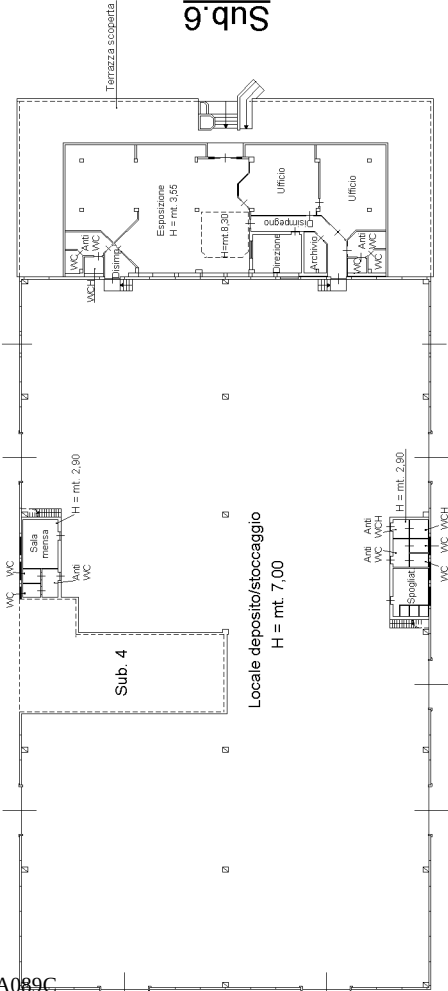
Compilata da:
Colini Gioachino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Agrigento N.1962

Scheda 2/2
Scala 1: 500

PIANO TERRA

H = mt 2,90 ÷ 7,00

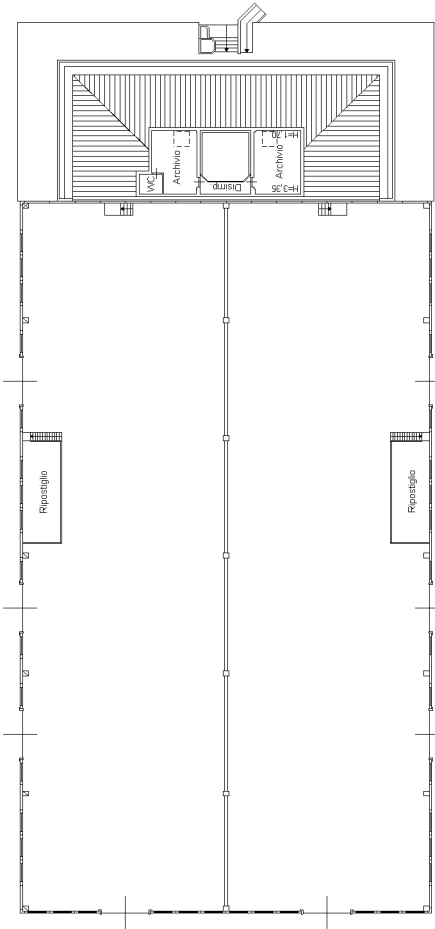
Sub.6



Sub.6

PIANTA SOPPALCO

H = mt 1,70 ÷ 3,35



Sub.6

Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. AG0007514 del 26/01/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Canicatti'
Contrada Fazi
ci

civ. SNC

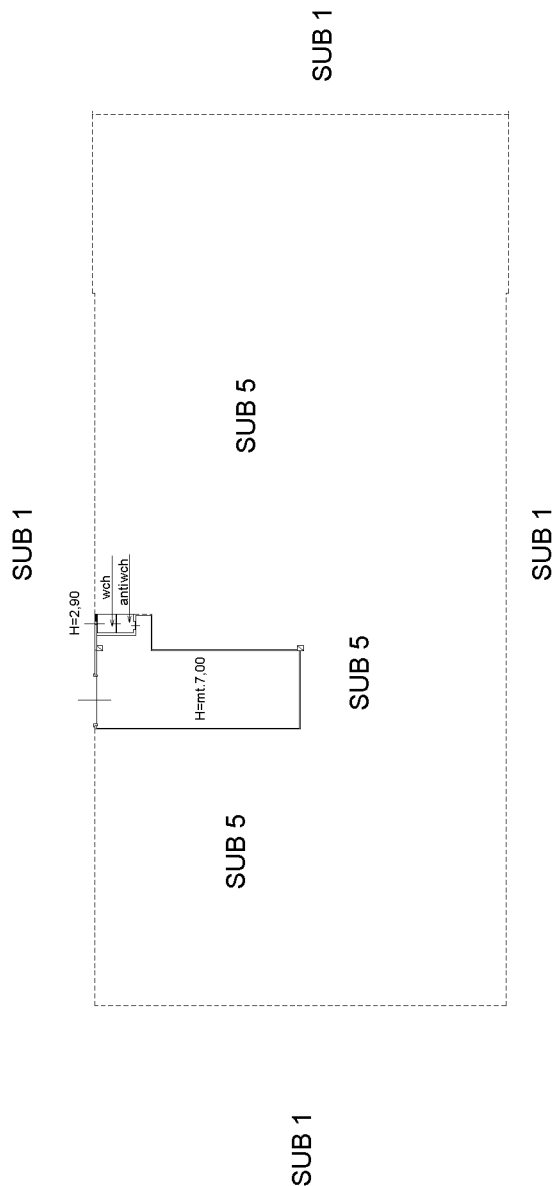
Identificativi Catastali:

Sezione:	
Foglio:	23
Particella:	572
Subalterno:	4

Compilata da:
 Colini Gioachino
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Agrigento

PIANO TERRA

H = MT 2,90 : 7,00



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Agrigento

Dichiarazione protocollo n. AG0108855 del 05/08/2016
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Canicattì
 Contrada Fazi

civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione: 23
 Foglio: 572
 Particella: 572
 Subalterno: 8

Compilata da:
 Colini Gioachino
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Agrigento N.1962

Scheda 1/1 Scala 1: 500

PLANIMETRIA GENERALE

- Legenda

 - 1 Area di sedime
 - 2 Loc. deposito/stoccaggio
 - 3 Servizi
 - 4 Uffici
 - 5 Locale tecnico
 - 6 Parcheggio
 - 7 Verde
 - 8 Pesa elettronica
 - 9 Piazzale
 - 10 Recinzione
 - 11 Cannello
 - 12 Loc. deposito/stoccaggio

Particella 276

Particella 690

Particella 707

Particella 864

Particella 320

Particella 678

Particella 238

Particella 26



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Agrigento

Dichiarazione protocollo n. AG0108855 del 05/08/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Canicattì
Contrada Fazi

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 23
Foglio: 23
Particella: 572
Subalterno: 8

Compilata da:
Colini Gioachino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Agrigento N.1962

Scheda 2
Scala 1: 200

PIANO TERRA
H= mt. 5,25 ÷ 6,00

Sub. 6



Sub. 6