TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
[redacted]

contro

[redacted]

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Canicattì

N. Gen. Rep. **000247/16**

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Custode Giudiziario Avv. Maria Militello

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M- P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

Beni in Canicatti' (Agrigento) via Eugenio Montale n.19
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Canicattì' (Agrigento), in via Eugenio Montale n.19.
Composto da un ingresso-soggiorno che immette in un corridoio da dove si accede alla cucina-pranzo, a tre camere da letto, a due wc ed ad un ripostiglio. Due balconi veranda si aprono rispettivamente nel prospetto nord e nel prospetto sud. L'unità immobiliare si trova al primo piano, salendo le scale lato sinistro. L'appartamento nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione **(foto dalla n°1 alla n°6).**
Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,57
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted], proprietà.
Foglio **66** mappale **196** subalterno **21**, categoria A/3, classe 4, superficie catastale totale: 136 mq., Totale escluse aree scoperte: 128 mq., composto da vani 6,5 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 335,03, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1
Coerenze: l'appartamento confina ad est con altra ditta, a nord, a sud ed ad ovest con spazio condominiale di pertinenza.
Note: **(allegato n°03)**
Atto del 27-06-1991 Pubblico Ufficiale Pecoraro Sede Canicattì (AG) Repertorio n.:20329, UR Sede Canicattì (Ag.) Registrazione n. 1087 registrato in data 12/07/1991 ASSEGNAZIONE ALLOGGI Voltura n. 437.5/1991- Pratica n. 94785 in atti dal 22-06-2000.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa ubicata a Canicattì (Agrigento) in via Eugenio Montale n.19.
Composto da un unico locale con annesso ripostiglio.
(foto dalla n°1 alla n°5).
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 29,92
Identificata al catasto fabbricati: intestata a [redacted], proprietà.
Foglio **66** mappale **196** subalterno **15**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale totale: 23 mq., composto da vani 23 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 105,72, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1
Coerenze: il garage confina ad ovest ed a nord con altra ditta, a sud ed ad est con spazio condominiale di pertinenza.
Note: **(allegato n°05)**
Atto del 27-06-1991 Pubblico Ufficiale Pecoraro Sede Canicattì (AG) Repertorio n.:20329, UR Sede Canicattì (Ag.) Registrazione n. 1087 registrato in data 12/07/1991 ASSEGNAZIONE ALLOGGI Voltura n. 437.5/1991- Pratica n. 94785 in atti dal 22-06-2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
(satellitare e foto A, B)
Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "C3.1" dell'abitato del Comune di Canicattì.
La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, mentre la rete stradale non è ancora perfettamente ultimata nello strato di finitura, etc.
A circa 3 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 640 in direzione Agrigento. Nelle immediate vicinanze troviamo l'Ospedale, negozi al dettaglio, attività commerciali di vario genere ed Istituti Scolastici.
Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

(satellitare)
I beni in perizia, sono un Appartamento posto al Primo Piano e un'Autorimessa posta al Piano Terra, entrambe interessati dalla presente procedura esecutiva. Le unità immobiliari de quo prospettano su di un'area di pertinenza dello stabile recintata ed asfaltata, con aiole.
Gli immobili fanno parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni "80, libero da due lati.
Il Condominio è composto da cinque elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla via Montale. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni ed è dotato di ascensore, il vano scala a rampe parallele è posto all'interno ed è munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (scarso), 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 (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietaria del bene. Alla data del sopralluogo del C.T.U., l'Appartamento risultava occupato dall'esecutata, la quale dichiara che è la sua dimora abituale e che ne detiene la residenza anagrafica come risulta all'Anagrafe del Comune di Canicattì.

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 08/11/2016 ai nn. 2998 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/12/2016 ai nn. 21568/18811.

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano primo, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15; Immobile in corso di costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano seminterrato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28; Magazzino, ubicato a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18; Terreno, ubicato in c.da Calandra territorio di Canicattì, identificato in

Catasto al fg. 70 part.lla 144; Terreno, ubicato in c.da Ogliaro territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 146 part.lla 67, 190, 191, 192 (ex 119).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

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: ***Diversa distribuzione degli spazi interni per aver eliminato il setto murario all'interno della cucina-pranzo e per aver variato la sagoma del setto murario di accesso al corridoio.***

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, art. 36 del DPR 380/2001, con opere compiute comma 4 art. 37 TUE.

Presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria dell'immobile per le opere interne alla costruzione senza alterazione della sagoma, delle superficie del numero delle unità immobiliari costruite in difformità alla C.E. in Variante n. 111/1989, che consistono nell'aver eliminato all'interno della cucina-pranzo un setto murario che delimitava un angolo cottura, ciò ha determinato una maggiore superficie alla cucina-pranzo e per la modifica della sagoma del setto murario che immette nel corridoio.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra gli elaborati grafici allegati alla C.E. in Variante n.111/1989 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una Diversa distribuzione degli spazi interni da regolarizzare.***(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°10 e planimetria delle difformità urbanistiche allegato n°12)***

Spese Tecniche e Oneri Comunali: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: CORPO A: -Appartamento di tipo economico, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21.

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

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13 e planimetria Catastale allegato n°06)

Riferito limitatamente a: CORPO B: -Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15

4.3.2. Conformità catastale:

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

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°10 e planimetria Catastale allegato n°4)

Riferito limitatamente a: CORPO A: -Appartamento di tipo economico, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21.

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

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13 e planimetria Catastale allegato n°06)

Riferito limitatamente a: CORPO B: -Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 500,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

pur trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted], proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni. Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di Atto di Assegnazione di alloggi ai soci a firma di notaio Antonino Pecoraro, da Canicattì in data 27/06/1991 ai nn. 20329; registrato a Canicattì in data 12/07/1991 ai nn. 1087, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 23/07/1991 ai nn. 13752/12264

(allegato di cancelleria)

Si rappresenta che il signor [redacted] è deceduto a Canicattì in data 14-02-2020

Riferito limitatamente a: -Appartamento di tipo economico, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21, -Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15;

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1516/1986 per lavori di costruzione di n°36 alloggi sociali ai sensi dell'art.1 della
L.R.n.79-75 e succ. modifiche ed integrazioni, in Canicattì c.da Giarra.
Intestata a: OMISSIS, con sede a Canicattì, in via Ciro Menotti n. 51, in persona del Presidente e legale rappresentante Omissis.
Concessione Edilizia presentata in data 06/06/1986 rilasciata in data 17/12/1986- avente n. 89/86
C.E. **(allegato n°7 e 8)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 9 luglio 2024, avente prot.llo 28387 del 10-07-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della Concessione Edilizia 89-86, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava in data 23-07-2024 copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: -Abitazione di tipo economico, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano primo, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21, -Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15; -Immobile in corso di costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano scantinato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28.

P.E. n. 181/1988 per lavori di variante alla C.E. 89/86 consistente in creazione di piani cantinati e sistemazione superficie interessata dalle palazzine, in Canicattì c.da Giarra, fg. 66 mappale 56, 60, 89
Intestata a: Omissis con sede a Canicattì, in via Ciro Menotti n. 51, in persona del Presidente e legale rappresentante ing. Omissis
Concessione Edilizia in Variante alla C.E. 89/86 presentata in data 11/11/1989 rilasciata in data 10/11/1989- avente C.E. n. 111/1989

(allegato n°7 e 9)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 9 luglio 2024, avente prot.llo 28387 del 10-07-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della Concessione Edilizia 89-86, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava in data 23-07-2024 copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: -Abitazione di tipo economico, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano primo, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21, -Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15; -Immobile in corso di costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano scantinato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Canicattì' (Agrigento), in via Eugenio Montale n.19.
Composto da un ingresso-soggiorno che immette in un corridoio da dove si accede alla cucina-pranzo, a tre camere da letto, a due wc ed ad un ripostiglio. Due balconi veranda si aprono rispettivamente nel prospetto nord e nel prospetto sud. L'unità immobiliare si trova al primo piano, salendo le scale lato sinistro. L'appartamento nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione **(foto dalla n°1 alla n°6).**
Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,57
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted], proprietà.
Foglio **66** mappale **196** subalterno **21**, categoria A/3, classe 4, superficie catastale totale: 136 mq., Totale escluse aree scoperte: 128 mq., composto da vani 6,5 vani, posto al piano primo, - rendita: €. 335,03, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1
Coerenze: l'appartamento confina ad est con altra ditta, a nord, a sud ed ad ovest con spazio condominiale di pertinenza.
Note: **(allegato n°03)**
Atto del 27-06-1991 Pubblico Ufficiale Pecoraro Sede Canicattì (AG) Repertorio n.:20329, UR Sede Canicattì (Ag.) Registrazione n. 1087 registrato in data 12/07/1991 ASSEGNAZIONE ALLOGGI Voltura n. 437.5/1991- Pratica n. 94785 in atti dal 22-06-2000.
L'edificio è stato costruito nel 1989, ristrutturato nel 1992
L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 d'interno della scala B2, ha un'altezza interna di circa ml. 2,70.

(allegato n°01, 02, 03, 04)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006.
L'immobile è identificato nella zona "C3.1"- Ambiti già vincolati per l'edilizia residenziale.
Norme tecniche ed indici: Art. 25
Zone C3
Sono così classificate le aree già destinate o da destinare specificatamente alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica. In relazione alla loro caratteristiche, con riferimento alla pianificazione pregressa, le zone C3 sono
distinte in:
-**zone C3.1** Ambiti già vincolati per edilizia residenziale pubblica all'interno dei Piani di lottizzazione approvati;
- zone C3.2 Aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A. 16.12.1993;
- zone C3.3 Aree destinate ad edilizia residenziale pubblica.
Nell'ambito delle zone C3.1 si applicano gli indici e parametri specificati nel secondo comma del precedente art. 23 per le zone C1; in tali zone l'edificazione avverrà attraverso programmi costruttivi per i quali non viene prefissata l'estensione minima. Nell'ambito delle zone C3.2 si applicano le previsione del PEEP approvato, che si intendono integralmente recepite e trascritte nella Variante generale.
Le previsioni della Variante generale per le zone C3.3 infine si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;
b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;

c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
d) rapporto di copertura non superiore al 50%;
e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada **rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione	Sup. reale lorda	135,57	1,00	135,57
	Sup. reale netta	122,86	1,00	122,86
	Volume reale	406,71	1,00	406,71
	Sup. reale lorda	**135,57**		**135,57**
	Sup. reale netta	**122,86**		**122,86**
	Volume reale	**406,71**		**406,71**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente doppia ed anta a battente singola, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di greès, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: decorati, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno e lavanderia, materiale: piastrelle in grees, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

(Allegato n°11)

Premesso che l'impianto termico dell'unità immobiliare non è dotato di libretto di impianto e di controlli di efficienza energetica, e poiché, secondo le disposizioni del nuovo portale ENEA del dipartimento energetico, la registrazione dell'APE è subordinata alla presenza del libretto dell'impianto termico, ad oggi l'APE viene depositato in allegato alla presente perizia in attesa di registrazione dopo la redazione del suddetto libretto ad opera di un tecnico impiantista regolarmente iscritto nell'elenco del Dipartimento regionale dell'energia dei soggetti installatori/manutentori di impianti termici della Regione Siciliana.

Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 97,65 *kWh/m2 *anno.***

Accessori:

Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa ubicata a Canicattì (Agrigento) in via Eugenio Montale n.19.

Composto da un unico locale con annesso ripostiglio. **(foto dalla n°1 alla n°5).**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 29,92

Identificata al catasto fabbricati: intestata a [redacted], proprietà.

Foglio **66** mappale **196** subalterno **15**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale totale: 23 mq., composto da vani 23 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 105,72, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il garage confina ad ovest ed a nord con altra ditta, a sud ed ad est con spazio condominiale di pertinenza.

Note: **(allegato n°05)**

Atto del 27-06-1991 Pubblico Ufficiale Pecoraro Sede Canicattì (AG) Repertorio n.:20329, UR Sede Canicattì (Ag.) Registrazione n. 1087 registrato in data 12/07/1991 ASSEGNAZIONE ALLOGGI Voltura n. 437.5/1991- Pratica n. 94785 in atti dal 22-06-2000.

L'edificio è stato costruito nel 1989, ristrutturato nel 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 d'interno della scala B2, ha un'altezza interna di circa ml. 3,00.

(allegato n°01, 02, 05, 06)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006.

L'immobile è identificato nella zona "C3.1"- Ambiti già vincolati per l'edilizia residenziale.

Norme tecniche ed indici: Art. 25

Zone C3: Sono così classificate le aree già destinate o da destinare specificatamente alla

realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica. In relazione alla loro caratteristiche, con riferimento alla pianificazione pregressa, le zone C3 sono
distinte in:
-**zone C3.1** Ambiti già vincolati per edilizia residenziale pubblica all'interno dei Piani di lottizzazione approvati;
- zone C3.2 Aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A. 16.12.1993;
-zone C3.3 Aree destinate ad edilizia residenziale pubblica.
Nell'ambito delle zone C3.1 si applicano gli indici e parametri specificati nel secondo comma del precedente art. 23 per le zone C1; in tali zone l'edificazione avverrà attraverso programmi costruttivi per i quali non viene prefissata l'estensione minima. Nell'ambito delle zone C3.2 si applicano le previsione del PEEP approvato, che si intendono integralmente recepite e trascritte nella Variante generale.
Le previsioni della Variante generale per le zone C3.3 infine si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;
b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;
c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
d) rapporto di copertura non superiore al 50%;
e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada **rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	29,92	1,00	29,92
	Sup. reale netta	25,52	1,00	25,52
	Volume reale	98,73	1,00	98,73
	Sup. reale lorda	**29,92**		**29,92**
	Sup. reale netta	**25,52**		**25,52**
	Volume reale	**98,73**		**98,73**

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.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: vasistas, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di scaglie di marmo, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: scaglie di marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, 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 consultazione 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 TecnoCasa
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. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°6)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona C3.1 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:	**€ 95.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 95.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 95.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°10)

Per quando riguarda l'appartamento 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 **€. 700,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione	135,57	€ 700,00	€ 94.899,01

- Valore corpo:	**€ 94.899,01**
- Valore accessori:	**€ 0,00**

- Valore complessivo intero: **€ 94.899,01**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 94.899,01**

B. Autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto dell'autorimessa dalla n°1 alla n°6)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona C3.1 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:** **€ 12.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 12.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 12.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13)

Per quando riguarda l'autorimessa in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 400,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	29,92	€ 400,00	€ 11.968,00

- Valore corpo: **€ 11.968,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 11.968,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 11.968,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	135,57	€ 94.949,50	**€ 94.949,50**
B	**autorimessa**	29,92	€ 11.984,00	**€ 11.984,00**
			€ 106.933,50	**€ 106.933,50**

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: **€ 16.040,03**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.000,00**

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 90.893,48**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 88.893,48**

Relazione lotto 001 creata in data 26/11/2024
Codice documento: E002-16-000247-001

Beni in Canicatti' (Agrigento) via Eugenio Montale n.19
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Scantinato ubicato a Canicattì' (Agrigento), in via Eugenio Montale n.19.

Composto da un unico locale accessibile da una scala esterna, con all'interno due vani ripostiglio in fase di completamento. **(foto n°1, 2 e 3).**

Posto al piano scantinato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 298,18

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted], proprietà.

Foglio **66** mappale **196** subalterno **28**, categoria F/4, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il locale cantinato confina ad ovest, a nord, a sud ed ad est con spazio condominiale di pertinenza.

Note: **(allegato n°15)**

Atto del 27-06-1991 Pubblico Ufficiale Pecoraro Sede Canicattì (AG) Repertorio n.:20330, UR Sede Canicattì (Ag.) Registrazione n. 1088 registrato in data 12/07/1991 ASSEGNAZIONE ALLOGGI Voltura n. 436.1/1991- Pratica n. 94612 in atti dal 22-06-2000.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A, B)

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "C3.1" dell'abitato del Comune di Canicattì.

La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, mentre la rete stradale non è ancora perfettamente ultimata nello strato di finitura, etc.

A circa 3 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 640 in direzione Agrigento.

Nelle immediate vicinanze troviamo l'Ospedale, negozi al dettaglio, attività commerciali di vario genere ed Istituti Scolastici. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

(satellitare)

Il bene in perizia, è uno locale scantinato, che risulta quasi totalmente interrato ed ha accesso da una rampa di scale esterna posta sull'area di pertinenza dello stabile recintata ed asfaltata, con aiole. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni "80.

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (scarso), 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 (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e si presentava in stato di abbandono da parecchio tempo.

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 08/11/2016 ai nn. 2998 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/12/2016 ai nn. 21568/18811

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano primo, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15; Immobile in corso di costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano seminterrato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28; Magazzino, ubicato a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18; Terreno, ubicato in c.da Calandra territorio di Canicattì, identificato in Catasto al fg. 70 part.lla 144; Terreno, ubicato in c.da Ogliaro territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 146 part.lla 67, 190, 191, 192 (ex 119).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

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: ***Ampliamento in orizzontale del locale scantinato, diversa distribuzione degli spazi interni.***

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, art. 36 del DPR 380/2001, con opere compiute comma 4 art. 37 TUE

Presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria dell'immobile per le opere Ampliamento in orizzontale del locale scantinato, con diversa distribuzione degli spazi interni, costruiti in difformità alla C.E. in Variante n. 111/1989.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra gli elaborati grafici allegati alla C.E. in Variante n.111/1989 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una Diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento in orizzontale della superficie del locale scantinato uso deposito da regolarizzare.**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°16 e planimetria delle difformità urbanistiche allegato n°17)**

Spese Tecniche e Oneri Comunali: € 2.000,00
Oneri totali: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: Locale scantinato, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano seminterrato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***L'Immobile è censito in Catasto in corso di definizione (F4) ma nei luoghi l'immobile è definito***.
Regolarizzabili mediante Presentazione di "Pratica Docfa in Variazione" presso dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Ufficio Territorio- Catasto.
Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella stesura della Variazione Catastale da effettuarsi con "Pratica Docfa in Variante", necessaria in quanto l'immobile all'attualità in visura risulta censito in corso di definizione, ma nella realtà l'immobile è definito in tutte le sue parti come deposito. **(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°16 e planimetria delle difformità allegato n°17)**

Presentazione di Pratica Docfa in Variazione: € 800,00
Oneri totali: € 800,00
Riferito limitatamente a: Locale scantinato, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano seminterrato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted], proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.
Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di Atto di Assegnazione formale di alloggio sociale a firma di notaio Antonino Pecoraro, da Canicattì in data 27/06/1991 ai nn. 20330, registrato a Canicattì in data 12/07/1991 ai nn. 1088, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 23/07/1991 ai nn. 13759/12271
(allegato di cancelleria)
Si rappresenta che il signor [redacted] è deceduto a Canicattì in data 14-02-2020
Riferito limitatamente a: Locale scantinato, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano seminterrato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1516/1986 per lavori di costruzione di n°36 alloggi sociali ai sensi dell'art.1 della
L.R.n.79-75 e succ. modifiche ed integrazioni, in Canicattì c.da Giarra.
Intestata a: Omissis, con sede a Canicattì, in via Ciro Menotti n. 51, in persona del Presidente e legale rappresentante Omissis.
Concessione Edilizia n. 89/86. presentata in data 06/06/1986 rilasciata in data 17/12/1986- avente C.E. **(allegato n°7 e 8)**
Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 9 luglio 2024, avente prot.llo 28387 del 10-07-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della Concessione Edilizia 89-86, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava in data 23-07-2024 copie della suddetta documentazione richiesta.
Riferito limitatamente a: -Abitazione di tipo economico, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano primo, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21, -Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15; -Immobile in corso di costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano scantinato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28.

P.E. n. 181/1988 per lavori di variante alla C.E. 89/86 consistente in creazione di piani cantinati e sistemazione superficie interessata dalle palazzine, in Canicattì c.da Giarra, fg. 66 mappale 56, 60, 89.
Intestata a: Omissis, con sede a Canicattì, in via Ciro Menotti n. 51, in persona del Presidente e legale rappresentante ing. Omissis.
Concessione Edilizia in Variante alla C..E. 89/86, presentata in data 11/11/1989 rilasciata in data 10/11/1989- avente C.E. n. 111/1989

(allegato n°7 e 9)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 9 luglio 2024, avente prot.llo 28387 del 10-07-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della Concessione Edilizia 89-86, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava in data 23-07-2024 copie della suddetta documentazione richiesta.
Riferito limitatamente a: -Abitazione di tipo economico, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano primo, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21, -Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15; -Immobile in corso di costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano scantinato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28.

Descrizione **Locale Scantinato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Scantinato ubicato a Canicattì' (Agrigento), in via Eugenio Montale n.19.
Composto da un unico locale accessibile da una scala esterna, con all'interno due vani ripostiglio in fase di completamento. **(foto n°1, 2 e 3).**
Posto al piano scantinato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 298,18
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted], proprietà.
Foglio **66** mappale **196** subalterno **28**, categoria F/4, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1
Coerenze: il locale scantinato confina ad ovest, a nord, a sud ed ad est con spazio condominiale di pertinenza.
Note: **(allegato n°15)**
Atto del 27-06-1991 Pubblico Ufficiale Pecoraro Sede Canicattì (AG) Repertorio n.:20330, UR Sede Canicattì (Ag.) Registrazione n. 1088 registrato in data 12/07/1991 ASSEGNAZIONE ALLOGGI Voltura n. 436.1/1991- Pratica n. 94612 in atti dal 22-06-2000.
L'edificio è stato costruito nel 1989, ristrutturato nel 1992
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2,80.

(allegato n°14, 15)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006.
L'immobile è identificato nella zona "C3.1"- Ambiti già vincolati per l'edilizia residenziale.
Norme tecniche ed indici: Art. 25
Zone C3
Sono così classificate le aree già destinate o da destinare specificatamente alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica. In relazione alla loro caratteristiche, con riferimento alla pianificazione pregressa, le zone C3 sono
distinte in:
-**zone C3.1** Ambiti già vincolati per edilizia residenziale pubblica all'interno dei Piani di lottizzazione approvati;
- zone C3.2 Aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A. 16.12.1993;
- zone C3.3 Aree destinate ad edilizia residenziale pubblica.
Nell'ambito delle zone C3.1 si applicano gli indici e parametri specificati nel secondo comma del precedente art. 23 per le zone C1; in tali zone l'edificazione avverrà attraverso programmi

costruttivi per i quali non viene prefissata l'estensione minima. Nell'ambito delle zone C3.2 si applicano le previsione del PEEP approvato, che si intendono integralmente recepite e trascritte nella Variante generale.
Le previsioni della Variante generale per le zone C3.3 infine si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;
b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;
c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
d) rapporto di copertura non superiore al 50%;
e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada **rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Scantinato deposito	Sup. reale lorda	298,18	1,00	298,18
	Sup. reale netta	266,16	1,00	266,16
	Volume reale	924,35	1,00	924,35
	Sup. reale lorda	**298,18**		**298,18**
	Sup. reale netta	**266,16**		**266,16**
	Volume reale	**924,35**		**924,35**

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.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: vasistas, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di scaglie di marmo, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: scaglie di marmo, condizioni: buone.

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, 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 consultazione 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 TecnoCasa
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. Locale Scantinato

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto del locale scantinato n°1, 2 e 3)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona C3.1 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:	**€ 60.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 60.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 60.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°16)

Per quando riguarda il locale scantinato 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 **€. 200,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale Scantinato deposito	298,18	€ 200,00	€ 59.636,00

- Valore corpo:	**€ 59.636,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 59.636,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 59.636,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**locale scantinato**	298,18	€ 59.818,00	**€ 59.818,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.972,70**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.800,00**

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 50.845,30**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 48.045,30**

Relazione lotto 002 creata in data 26/11/2024
Codice documento: E002-16-000247-002

Beni in Canicatti' (Agrigento) via Sen. Sammartino angolo via S. Pertini
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di Palestra, ubicata a Canicattì' (Agrigento), in via Sen. Sammartino angolo via S. Pertini.
Composta da un ambiente uso palestra con annessi spogliatoi, docce e wc per gli uomini e per le donne, un ambiente di attesa con l'accettazione, due locali con specifiche attività per l'allenamento e un locale con attrezzature tipo cyclette **(foto dalla n°1 alla n°8).**
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.123,33
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] dell'acquisizione, proprietà per l'area 1000/1000; [redacted], proprietà per il fabbricato.
Foglio **67** mappale **400** subalterno **174**, categoria D/8, posto al piano terra, - rendita: €. 4.360,00, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1
Coerenze: la Palestra confina a est con la via Sen. Sammartino, a nord con via S. Pertini, a sud con altra ditta e ad est con terrapieno della I^{a} traversa di via S. Pertini.
Note: **(allegato n°21)**
Variazione Toponomastica del 19/09/2023 Pratica n. AG0082837 in atti dal 19/09/2023 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.82837.1/2023)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
(satellitare e foto A, B)
Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "C.1" dell'abitato del Comune di Canicattì. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale, etc. A circa 5Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 640 in direzione Agrigento. Nelle immediate vicinanze troviamo l'Ospedale, negozi al dettaglio, attività commerciali di vario genere ed Istituti Scolastici. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

Il bene in perizia, è una Palestra posta al Piano Seminterrato. L'immobile prospetta sulla via Senatore Sammartino angolo via S. Pertini. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni ottanta. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni e la Palastra ha ingresso indipendente dallo stabile.

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (scarso), supermercato (ottimo), cinema (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono). 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 (5 km).

3. STATO DI POSSESSO:
Occupato da [redacted] in forza di un contratto di affitto del tipo Contratto di Locazione per Uso Commerciale per l'importo di €.12.000,00 annui stipulato in data 24/10/2019 con scadenza in 31/08/2025. registrato a Canicattì in data 24/10/2019 ai nn. 2274 serie 3T

A seguito pec del 10-07-2024 da parte del Custode/Delegato nella quale si chiede alla scrivente CTU di esprimere il parere sulla congruità del canone di locazione indicato nel Contratto di Locazione per uso Commerciale sopra riportato, relativo la palestra posta a piano seminterrato di via Sen. Sammartino, civico 80, si rappresenta che la quantificazione dei canoni richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 30-07-2024 al custode giudiziario Avv. Maria Militello, ed è agli atti della procedura.

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 08/11/2016 ai nn. 2998 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/12/2016 ai nn. 21568/18811

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano primo, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15; Immobile in corso di costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano seminterrato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28; Magazzino, ubicato a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18; Terreno, ubicato in c.da Calandra territorio di Canicattì, identificato in Catasto al fg. 70 part.lla 144; Terreno, ubicato in c.da Ogliaro territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 146 part.lla 67, 190, 191, 192 (ex 119).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

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: ***Diversa distribuzione degli spazi Interni.***

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, art. 36 del DPR 380/2001, con opere compiute comma 4 art. 37 TUE.

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria per le opere costruite in difformità, che consistono nell'aver realizzato gli spogliatoi per gli uomini e quelli per le donne, nell'aver ampliato e variato la destinazione di un ripostiglio adibendolo a sala attrezzature, nell'aver creato un ambiente d'attesa e nell'aver ripartito un ambiente in due palestre per specifica attività. **(vedi planimetria delle difformità urbanistiche redatta dal C.T.U. allegato n°28, planimetria catastale allegato n°22 e planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria 10-2000, allegato n°26).**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale, la planimetria allegata alla C.E. in Condono

n.10/2000 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni da regolarizzare.

Spese tecniche,quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione;Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati: € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

Riferito limitatamente a: Palestra, ubicata a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posta a piano seminterrato, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Diversa distribuzione degli spazi interni e Cambio di destinazione d'uso da D/8 fabbricato per speciali esigenze a D/6 locali per esercizi sportivi con fini di lucro.***

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di Agrigento una "Pratica Docfa in Variazione" **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°27 e planimetria catastale allegato n°22)**

La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed agli approfonditi controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta una ***diversa distribuzione degli spazi interni e un cambio di destinazione d'uso in conformità all'attività sportiva che vi viene praticata.***

Le operazioni di regolarizzazione catastale consisterebbero nella Variazione per *Diversa distribuzione degli spazi interni e per Cambio di destinazione d'uso dei locali*, per aver edificato gli spogliatoi degli uomini e quelli delle donne, per aver ampliato un ripostiglio realizzando una zona attrezzi e nell'aver creato una zona di attesa.

Spese Tecniche e oneri catastali: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Riferito limitatamente a: Palestra, ubicata a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posta a piano seminterrato, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Mancata presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, del Titolo di Acquisto dell'immobile.***

Regolarizzabili mediante: Presentazione della "Domanda di Voltura" del titolo d'acquisto all'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Relativamente la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Voltura del Titolo di Acquisto dell'immobile uso Palestra, si fa presente che la presentazione della Domanda di Voltura al Catasto Fabbricati, è necessaria sia per la sistemazione delle quote di possesso e sia per l'inserimento degli intestatari/proprietari all'attualità, per il bene sottoposto ad esecuzione forzata facente capo alla Procedura Esecutiva in atti.

(vedi visura catastale allegato n°21)

Presentazione "Domanda di Voltura" e spese tecniche: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

Riferito limitatamente a: Palestra, ubicata a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posta a piano seminterrato, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted], proprietario in regime di comunione legale dei beni.

Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di assegnazione di porzione d'immobile a firma di notaio Antonino Pecoraro, da Canicattì in data 24/06/1987 ai nn. 14.376/5616, registrato a Canicattì in data 10/07/1987 ai nn. 53, S/1v, trascritto all' Agenzia del Territorio di Agrigento in data 18/07/1987 ai nn. 12938/11416

(allegato n°18)

Si rappresenta che il signor [redacted] è deceduto a Canicattì in data 14-02-2020

Riferito limitatamente a: Palestra, ubicata a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posta a piano seminterrato, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 27/1986 per lavori di Variante alla C.E. n. 17/83 consistente nella sistemazione esterna e modifiche interne degli alloggi.

Intestata alla Omissis con sede ad Agrigento, in via Lauricella, n. 9, presidente e legale rappresentante Omissis.

Concessione Edilizia in Variante alla C. E. n. 17-1983, presentata in data 04/02/1986 rilasciata in data 07/05/1986- avente C.E. n. 24/86.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata

(allegato n°23, 24)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec dell'11 luglio 2024, avente prot.llo 28535 del 11-07-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della Concessione Edilizia 17-1983 e successive Varianti, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava in data 23-07-2024 copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: Palestra, ubicata a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posta a piano seminterrato, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174.

P.E. n. 317/1995 per lavori di variazione rampa di accesso e cambio di destinazione d'uso al seminterrato, facente parte delle palazzine D/1 e D/2 della società Coop. Sirio, in via Sen. Sammartino. Trattasi di opere non valutabili in termini di superficie e volume.

Intestata a: [redacted]

Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge n.724/94, presentata in data 27/02/1995- n. prot. 5050, rilasciata in data 18/02/2000- avente C.E. in Sanatoria n. 10/2000 l'agibilità non è ancora stata rilasciata **(allegato n°25, 26)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 9 luglio 2024, avente prot.llo 28385 del 10-07-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della C. E. in Sanatoria 10-2000, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava in data 30-07-2024 copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: Palestra, ubicata a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posta a piano seminterrato, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174.

Descrizione **Palestra** di cui al punto **A**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 63 (di cui restanti 99) di Palestra ubicata a Canicattì (Agrigento), in via Sen. Sammartino angolo via S. Pertini.

Composta da un ambiente uso palestra con annessi spogliatoi, docce e wc per gli uomini e per le donne, un ambiente di attesa con l'accettazione, due locali con specifiche attività per l'allenamento e un locale con attrezzature tipo cyclette **(foto dalla n°1 alla n°8).**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.123,33

Identificata al catasto fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per l'area 1000/1000; [redacted]

Foglio **67** mappale **400** subalterno **174**, categoria D/8, posto al piano terra, - rendita: €. 4.360,00, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: la Palestra confina a est con la via Sen. Sammartino, a nord con via S. Pertini, a sud con altra ditta e ad est con terrapieno della I[a] traversa di via S. Pertini.

Note: **(allegato n°21)**

Variazione Toponomastica del 19/09/2023 Pratica n. AG0082837 in atti dal 19/09/2023 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.82837.1/2023)

L'edificio è stato ristrutturato nel 2019

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 73, ha un'altezza interna di circa ml. 2,87 in media.

(allegato n°19, 20, 21 e 22)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006.

L'immobile è identificato nella zona "C.1"- Aree di Completamento

Norme tecniche ed indici: Art.23

Zone C1

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, già classificate zona C1 dal previgente Prg, ed in buona misura già interessate da pianificazione esecutiva. Per tali zone, al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, la Variante generale riprende la normativa previgente, come di seguito specificato.

Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,75 mc/mq;

b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq;

c) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 10;

d) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada **rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente**

Nell'ambito di ciascun piano esecutivo, sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere riservata una superficie, non inferiore al 40% dell'intera superficie territoriale sottoposta a pianificazione esecutiva, per la realizzazione di edilizia economica e popolare.

L'area da vincolare per la realizzazione di edilizia economica e popolare deve essere localizzata, nell'ambito della lottizzazione, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque in maniera tale da risultare immediatamente raggiungibile da strade e spazi pubblici esistenti. A tal fine è ammessa la presentazione di un piano di massima sul quale può essere anche richiesto il parere della Commissione Edilizia.

Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico; ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

Nel caso di lotti di superficie non superiore a 2.000 mq. interclusi tra fabbricati esistenti e serviti da idonea viabilità, previo accertamento da parte dell'UTC, può essere ammesso, il rilascio di una singola concessione nel rispetto dell'indice fondiario e dei parametri sopra indicati. In tali casi si dovrà escludere la localizzazione per E.R.P. in quanto l'area risulterebbe non adeguata al pur minimo intervento di finalità pubblica.

Sono fatte salve, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione della Variante, le lottizzazioni approvate alla data di adozione della Variante. Gli spazi vincolati per la

realizzazione degli standard di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 all'interno dei Piani di lottizzazione approvati potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione della Variante e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Palestra	Sup. reale lorda	1.123,33	1,00	1.123,33
	Sup. reale netta	1.013,37	1,00	1.013,37
	Volume reale	3.560,95	1,00	3.560,95
	Sup. reale lorda	**1.123,33**		**1.123,33**
	Sup. reale netta	**1.013,37**		**1.013,37**
	Volume reale	**3.560,95**		**3.560,95**

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.

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: ferro, protezione: scuretti, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di scaglie di marmo, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: linoleum, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: ecoparquet, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
(Allegato n°29)

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme ***UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)***, (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di

Condizionamento: rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "G"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 3.605,58 *kWh/m2 *anno*.** Trasmesso all'ENEA Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Siciliana in data **21 ottobre 2024**, che ha attribuito un codice IDENTIFICATIVO: 20241021-084011-92611 VALIDO FINO AL 21/10/2034.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, 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 consultazione 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 TecnoCasa
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. Palestra

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto della Palestra dalla n°1 alla n°8)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona C.1 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:	**€ 1.000.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 1.000.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 636.363,64**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°27)

Per quando riguarda la Palestra 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 **€. 900,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Palestra	1.123,33	€ 900,00	€ 1.010.996,96

- Valore corpo:	**€ 1.010.996,96**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 1.010.996,96**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 643.361,70**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**palestra**	1123,33	€ 1.005.498,48	**€ 639.862,67**

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:	**€ 95.979,40**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 7.300,00**
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.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	**€ 543.883,27**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	**€ 536.583,27**

Relazione lotto 003 creata in data 26/11/2024
Codice documento: E002-16-000247-003

Beni in Canicatti' (Agrigento) via On. Enrico La Loggia n.13
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 111/1000 di box auto ubicato a Canicattì (Agrigento), in via On. Enrico La Loggia n.13.
Composto da un unico locale **(foto n°1 e 2).**
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 65,93
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted]
Foglio **67** mappale **146** subalterno **18**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale: 21 mq., composto da vani 16 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 86,76, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1
Coerenze: il garage confina a est, a sud ed ad ovest con proprietà altra ditta, a nord con rampa di accesso su via E. La Loggia.
Note: **(allegato n°33)**
Denuncia nei passaggi per causa di morte del 19-09-1994, Successione Voltura n. 180482.1/2001 -Pratica n. 128941 in atti dal 06-06-2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
(satellitare e foto A, B)
Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "B.2" dell'abitato del Comune di Canicattì.
La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, mentre la rete stradale non è ancora perfettamente ultimata nello strato di finitura, etc.
A circa 4 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 640 in direzione Agrigento. Nelle immediate vicinanze troviamo l'Ospedale, negozi al dettaglio, attività commerciali di vario genere ed Istituti Scolastici.
Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.
(satellitare)
Il bene in perizia, è un Garage posto a Piano Terra. Al garage si accede tramite una rampa di accesso molto scoscesa e prospetta su di una strada interna ad un complesso residenziale prospiciente via E. La Loggia (ex I^{a} traversa di via Sen. Sammartino).

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (scarso), 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 (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:
Occupato dalle eredi di Sirena Agostino in qualità di comproprietarie del bene.

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 08/11/2016 ai nn. 2998 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/12/2016 ai nn. 21568/18811. **(Allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano primo, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15; Immobile in corso di costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano seminterrato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28; Magazzino, ubicato a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18; Terreno, ubicato in c.da Calandra territorio di Canicattì, identificato in Catasto al fg. 70 part.lla 144; Terreno, ubicato in c.da Ogliaro territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 146 part.lla 67, 190, 191, 192 (ex 119).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

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***

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°37 e planimetria C.E. 6-2023, allegato n°36)

Riferito limitatamente a: Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posta a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18.

4.3.2. Conformità catastale:

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

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°37 e planimetria Catastale allegato n°34)

Riferito limitatamente a: Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posta a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]

[redacted].
Proprietarie da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di [redacted] in data 02/07/2001 ai nn. 789/162, trascritta all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 14/01/2003 ai nn. 959/888

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posta a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] Proprietario da data antecedente il ventennio al 19/09/1994 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonino Pecoraro, da Canicattì in data 30/06/1982 ai nn. 8523/2910, registrato a Canicattì in data 20/07/1982 ai nn. 2644, vol. 238, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 28/07/1982 ai nn. 12876/11366

(allegato n°30)

Riferito limitatamente a: Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1914/1986 per lavori di due box auto posti a piano terra in adiacenza di un fabbricato, sito in Canicattì nella via Sen. Sammartino, oggi via E. La Loggia n.9, ricadente in zona "B.2" del PRG del 1977 e in zona "B.2" del PRG vigente.
Intestata a: Omissis nato a Palermo il 19-05-1933.
Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85, presentata in data 24/05/1986- n. prot. 15546 rilasciata in data 14/02/2023- avente C.E. in Sanatoria n. 06/2023,

(allegato n°35 e 36)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 30 luglio 2024, avente prot.llo 31632 del 05-08-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6/2023, il Dirigente del Settore Condono Edilizio, rilasciava in data 06-08-2024 copie della suddetta documentazione richiesta.
Riferito limitatamente a: Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18.

Descrizione **box auto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 111/1000 di box auto ubicato a Canicattì (Agrigento), in via On. Enrico La Loggia n.13.
Composto da un unico locale **(foto n°1 e 2).**
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 65,93
Identificato al catasto fabbricati: [redacted]
Foglio **67** mappale **146** subalterno **18**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale: 21 mq., composto da vani 16 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 86,76, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1
Coerenze: il garage confina a est, a sud ed ad ovest con proprietà altra ditta, a nord con rampa di accesso su via E. La Loggia.
Note: **(allegato n°33)**
Denuncia nei passaggi per causa di morte del 19-09-1994, Successione Voltura n. 180482.1/2001

-Pratica n. 128941 in atti dal 06-06-2002.
L'edificio è stato ristrutturato nel 2019
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 13, ha un'altezza interna di circa ml. 2,65.
(allegato n°31, 32, 33 e 34)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006
L'immobile è identificato nella zona "B.2"- Aree urbane da Completare
Norme tecniche ed indici: Art. 18
Zone B2 - 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 B2 dal P.R.G. 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 13, 60 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	22,35	1,00	22,35
	Sup. reale netta	19,62	1,00	19,62
	Volume reale	65,93	1,00	65,93
	Sup. reale lorda	**22,35**		**22,35**
	Sup. reale netta	**19,62**		**19,62**
	Volume reale	**65,93**		**65,93**

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.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di concio di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

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 consultazione 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 TecnoCasa
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. box auto

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto del box Auto n°1 e 2)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona B.2 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:	**€ 11.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 11.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 1.221,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°37)

Per quando riguarda il Box Auto 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 **€. 480,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	22,35	€ 480,00	€ 10.728,00

- Valore corpo:	**€ 10.728,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 10.728,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 1.190,81**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**box auto**	65,93	€ 10.864,00	**€ 1.205,90**

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: **€ 180,89**

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: **€ 1.025,02**

Relazione lotto 004 creata in data 26/11/2024
Codice documento: E002-16-000247-004

Beni in Canicatti' (Agrigento)
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Terreno Agricolo ubicato in territorio di Canicattì (Agrigento), c./da Calandra.
Superficie complessiva di circa mq **8.190**.
Identificato al catasto terreni: intestato a [redacted], comproprietario.
Foglio **70** mappale **144** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.81.90, - reddito agrario: €. 7,61, - reddito domenicale: €. 23,26.
Coerenze: il terreno confina a nord con le part.lle 25 e 38, a sud con le part.lle 392, 136, 37, ad est con le part.lle 38, 211, 178 ed ad ovest con fiume.
Note: **(allegato n°40)**
Impianto meccanografico del 21-07-1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A, B)
Il terreno Pignorato, ricade in zona "E1" aree agricole normale e in minima parte in zona "F2" parchi urbani e territoriali del Vigente strumento urbanistico del Comune di Canicattì. La zona, dove è ubicato in terreno si trova in posizione sottomessa rispetto la S.S. 410 in direzione Naro, che si trova a monte rispetto il terreno. La zona non è edificata, come si evince dal satellitare con l'individuazione del percorso, ma è posta nella periferia ovest della cittadina. Nell'intorno troviamo qualche abitazione isolata a carattere agricolo o a carattere produttivo. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.

(foto satellitare A e B)
L'appezzamento di terreno, di che trattasi, è ubicato nel territorio di Canicattì in contrada Calandra, ed è accessibile da strade in battuto di terra vegetale. Attiguo al suddetto terreno troviamo un allevamento di pecore con alloggio di fortuna tipo baracche. Il terreno si presenta non coltivato, del resto l'estensione del terreno non è sufficiente per la creazione di una azienda agricola.

Caratteristiche zona:	agricola (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (pessimo), supermercato (insufficiente), scuola elementare (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	produttiva/artigianali 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 (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Al 04-07-2024 data del sopralluogo del CTU il terreno risultava non coltivato.

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: **Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 08/11/2016 ai nn. 2998 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/12/2016 ai nn. 21568/18811.

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano primo, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15; Immobile in corso di costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano seminterrato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28; Magazzino, ubicato a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18; Terreno, ubicato in c.da Calandra territorio di Canicattì, identificato in Catasto al fg. 70 part.lla 144; Terreno, ubicato in c.da Ogliaro territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 146 part.lla 67, 190, 191, 192 (ex 119).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

Riferito limitatamente a: -Terreno, ubicato in c.da Calandra territorio di Canicattì, identificato in Catasto al fg. 70 part.lla 144.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Mancata presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, del Titolo di Acquisto del terreno***.

Regolarizzabili mediante Presentazione della "Domanda di Voltura" del titolo d'acquisto all'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Relativamente la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Voltura del Titolo di Acquisto del terreno, si fa presente che la presentazione della Domanda di Voltura al Catasto Terreni, è necessaria sia per la sistemazione delle quote di possesso e sia per l'inserimento degli intestatari/proprietari all'attualità, per il bene sottoposto ad esecuzione forzata facente capo alla Procedura Esecutiva in atti.

(vedi titolo di proprietà allegato n°38 e visura Catastale allegato n°40)

Presentazione "Domanda di Voltura" e spese tecniche: € 600,00
Oneri totali: € 600,00

Riferito limitatamente a: -Terreno, ubicato in c.da Calandra territorio di Canicattì, identificato in Catasto al fg. 70 part.lla 144.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted], proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted], proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza dell'atto di compravendita a firma di notaio Antonino Pecoraro, da Canicattì in data 19/11/1991 ai nn. 20929 registrato a Canicattì in data 04/12/1991 ai nn. 2373, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 04/12/1991 ai nn. 22425/19959 **(allegato n°38)**

Omissis è deceduto a Canicattì in data 14-02-2020

Riferito limitatamente a: -Terreno, ubicato in c.da Calandra territorio di Canicattì, identificato in Catasto al fg. 70 part.lla 144.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Terreno Agricolo ubicato in territorio di Canicattì (Agrigento), c./da Calandra.
Superficie complessiva di circa mq **8.190**.
Identificato al catasto terreni: intestato a [redacted], comproprietario.
Foglio **70** mappale **144** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.81.90, - reddito agrario: €. 7,61, - reddito domenicale: €. 23,26.
Coerenze: il terreno confina a nord con le part.lle 25 e 38, a sud con le part.lle 392, 136, 37, ad est con le part.lle 38, 211, 178 ed ad ovest con fiume.
Note: **(allegato n°40)**
Impianto meccanografico del 21-07-1984.
Il terreno ha una forma regolare, una orografia in pendio
La tessitura è costituita prevalentemente da argilloso e sabbioso
Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti
I sistemi irrigui presenti sono assenti

(allegato n°39, 40)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006.
L'immobile è identificato nella zona "E1"- Aree agricole normali e "F2" Parchi Urbani e Territoriali.

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°41, 42, 43)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 *Zone E*
Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse. In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3, E4, EF.
In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10. Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore a **ml. 24,00.**
Zone E1 - Aree agricole normali
Sono le parti di territorio comunale utilizzate per attività agricole produttive. Nelle sottozone E1

oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:
Costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali.
a) le costruzioni devono staccarsi almeno m. 10 dai confini di proprietà, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine
b) l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri;
c) l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq. Con riferimento all'area impegnata per l'intervento.
Impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78,
Attività di cava e miniera è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia. L'area minima di intervento è fissata in mq. 10.000. *La distanza dai confini e l'altezza massima sono quelle fissate alla precedente lett. a).*
Capannoni destinati alle attività di trasformazione del prodotto agricolo
d) l'altezza massima è fissata in metri 8,00 al colmo.
e) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali e turistici qualora gli immobili siano stati realizzati con provvedimenti amministrativi coerenti con i predetti usi;
Nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale, da edificare secondo un
f) indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq,
g) distacco minimo dai confini di m. **7,50,** e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella,
h) una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda ed uninclinazione delle falde del tetto da 0° a 30° sull'orizzontale.
i) piani fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta principale e comunque all'1% dell'area complessiva impegnata per la costruzione;
l) rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale**.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	8.190,00	1,00	8.190,00
	Sup. reale lorda	**8.190,00**		**8.190,00**

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 consultazione effettuate.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei fondi agricoli è quello sintetico comparativo sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi. Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. I terreni oggetto della consulenza fanno parte della regione agraria N. 4, comprendente i comuni di **CANICATTI',** CAMPOBELLO DI LICATA, NARO, RAVANUSA, CAMASTRA, CASTROFILIPPO. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2009 ed in pubblicazione dall'08-06-2009. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle 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 studi tecnici della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 3,00 al mq** di superficie terreno.

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 TecnoCasa
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. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto n°1, 2 e 3)

Per la valutazione si e tenuto conto inoltre, della viabilità per il raggiungimento dell'appezzamento di terreno, che si tratta di un terreno che ricade in zona E.1 del Comune di Canicattì, zona con destinazione agricola.

- Valore corpo:	**€ 25.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 25.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 12.500,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°39 e 40)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli **€. 3,00** al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	8.190,00	€ 3,00	€ 24.570,00

- Valore corpo: **€ 24.570,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 24.570,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 12.285,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo**	8190	€ 24.785,00	**€ 12.392,50**

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: **€ 1.858,88**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 600,00**

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 10.533,63**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 9.933,63**

Relazione lotto 005 creata in data 26/11/2024
Codice documento: E002-16-000247-005

Beni in Naro (Agrigento)
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno Agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), c./da Ogliaro .
Superficie complessiva di circa mq **4.310**.
Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [redacted] proprietà 1000/1000.
  Foglio **146** mappale **192** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.04.30, - reddito agrario: €. 0,67, - reddito domenicale: €. 2,00.
  Coerenze: il terreno confina a nord con la S.S. 123, a sud con la part.lla 191, ad est con la part.lla 189 ed ad ovest con la part.lla 195.
  Note: **(allegato n°47)**
  Frazionamento del 09/05/2002 Pratica n. 34327 in atti dal 09/05/2002 (n. 1129.1/2002)
- terreni: intestati a [redacted] proprietà 1000/1000.
  Foglio **146** mappale **190** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.38.40, - reddito agrario: €. 5,95, - reddito domenicale: €. 17,85.
  Coerenze: il terreno confina a nord con la part.lla 191, a sud con la part.lla 154 e 67, ad est con la part.lla 187 ed ad ovest con la part.lla 308.
  Note: **(allegato n°49)**
  Frazionamento del 09/05/2002 Pratica n. 34327 in atti dal 09/05/2002 (n. 1129.1/2002)
- terreni: intestati a [redacted], proprietà 1000/1000.
  Foglio **146** mappale **67** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.40, - reddito agrario: €. 0,06, - reddito domenicale: €. 0,19.
  Coerenze: il terreno confina a nord con la part.lla 190, a sud con la part.lla 154, ad est con la part.lla 120 ed ad ovest con la part.lla 190.
  Note: **(allegato n°50)**
  Frazionamento del 09/05/2002 Pratica n. 34327 in atti dal 09/05/2002 (n. 1129.1/2002)

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A, B)

Il terreno Pignorato, ricade in zona "E1" Agricola del Vigente strumento urbanistico del Comune di Naro. Il terreno è prospiciente la S.S. 123 Canicattì in direzione Licata.
La zona si presenta debolmente edificata, come si evince dal satellitare con l'individuazione del percorso, nelle vicinanze troviamo delle aziende agricole e degli allevamenti di bestiame, nonché alcune Cantine, un Distributore Carburanti ed il Deposito della GLS.
Nell'intorno troviamo anche qualche abitazione isolata a carattere stagionale.
Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.
L'appezzamento di terreno di che trattasi è ubicato nel territorio di Naro in contrada Ogliaro.
La Strada Statale che lambisce il terreno è un'arteria ad alto traffico di mezzi pesanti ed autoveicoli.
Il terreno si presenta non coltivato, al suo interno è stato edificato un piccolo vano con tetto spiovente, del resto l'estensione del terreno non è sufficiente per la creazione di una azienda agricola.
Caratteristiche zona: agricola (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona:	farmacie (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), spazi verdi (pessimo), supermercato (insufficiente), scuola elementare (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	produttiva/artigianali 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 (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al 04-07-2024 data del sopralluogo del CTU il terreno risultava non coltivato.

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 08/11/2016 ai nn. 2998 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 21/12/2016 ai nn. 21568/18811.

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Abitazione di tipo economico, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano primo, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 21; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 15; Immobile in corso di costruzione, ubicato a Canicattì, in via E. Montale n. 19, posto a piano seminterrato, identificato in Catasto al fg. 66 part.lla 196 sub 28; Magazzino, ubicato a Canicattì, in via S. Pertini n. 73, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 67 part.lla 400 sub 174; Autorimessa, ubicata a Canicattì, in via E. La Loggia n. 13, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 67 part.lla 146 sub 18; Terreno, ubicato in c.da Calandra territorio di Canicattì, identificato in Catasto al fg. 70 part.lla 144; Terreno, ubicato in c.da Ogliaro territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 146 part.lla 67, 190, 191, 192 (ex 119).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

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: ***Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai Parametri Urbanistici pertanto risultano non Sanabili, da DEMOLIRE.***

Regolarizzabili mediante: SCIA a Demolire Opere non Sanabili Costruzione di un locale con strutture in muratura e copertura a falde in legno e ondulina.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una edificazione totalmente abusiva; infatti, da un confronto fra la Mappa Catastale

(allegato n°45) e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo al terreno in oggetto, si evince la realizzazione di alcune opere quali:
-Locale a piano terra edificato a 2,50 mt dal confine ovest, con copertura in legno e tavolato ad unica falda; occupante una superficie complessiva di circa mq. 24,50 ***(foto n°6, 7, 8)*** ed un volume complessivo di mc. 84,52 circa
Dette strutture poste a piano terra all'interno del terreno agricolo individuato con la part.lla 190 del fg. 146 lungo il confine ovest risultano avere un unico ambiente avente destinazione d'uso non stabilita. Tali opere non garantiscono le distanze minime previste dal P.R.G.; distanze dalle edificazioni al confine della proprietà. ***(vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°54)***
Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e **non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso **(vedi foto n°6, 7 e 8).**
Progetto per la Demolizione delle opere non Sanabili e spese tecniche: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00
Riferito limitatamente a: Terreno, ubicato in c.da Ogliaro territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 146 part.lla 190.
Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna Irregolarità***.
Riferito limitatamente a: Terreno, ubicato in c.da Ogliaro territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 146 part.lla 67, 191, 192 (ex 119).

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Mancata presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, del Titolo di Acquisto del terreno***.
Regolarizzabili mediante: Presentazione della "domanda di Voltura" del titolo d'acquisto all'Agenzia del Territorio di Agrigento. Relativamente la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Voltura del Titolo di Acquisto del terreno, si fa presente che la presentazione della Domanda di Voltura al Catasto Terreni, è necessaria sia per la sistemazione delle quote di possesso e sia per l'inserimento degli intestatari/proprietari all'attualità, per il bene sottoposto ad esecuzione forzata facente capo alla Procedura Esecutiva in atti.
(vedi titolo di proprietà allegato n°44 e visure Catastali allegato n°47, 48, 49, 50)

Presentazione "Domanda di Voltura" e spese tecniche: € 600,00
Oneri totali: € 600,00
Riferito limitatamente a: Terreno, ubicato in c.da Ogliaro territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 146 part.lla 67, 190, 191, 192 (ex 119).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted], coniugi in regime di comunione legale dei beni.
Proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di Vendita a firma di notaio Silvio Scaglia, da Canicattì in data 04/06/1987 ai nn. 7651/2583, registrato a

Canicattì in data 22/06/1987 ai nn. 2042, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 27/06/1987 ai nn. 11568/10136

(allegato n°44)

Si rappresenta che il signor [redacted] è deceduto a Canicattì in data 14-02-2020

Riferito limitatamente a: Terreno, ubicato in c.da Ogliaro territorio di Naro, identificato in Catasto al fg. 146 part.lla 67, 190, 191, 192 (ex 119).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno Agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), c./da Ogliaro .
Superficie complessiva di circa mq **4.310**.
Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [redacted] proprietà 1000/1000.
  Foglio **146** mappale **192** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.04.30, - reddito agrario: €. 0,67, - reddito domenicale: €. 2,00.
  Coerenze: il terreno confina a nord con la S.S. 123, a sud con la part.lla 191, ad est con la part.lla 189 ed ad ovest con la part.lla 195.
  Note: **(allegato n°47)**
  Frazionamento del 09/05/2002 Pratica n. 34327 in atti dal 09/05/2002 (n. 1129.1/2002)
- terreni: intestati a [redacted], proprietà 1000/1000.
  Foglio **146** mappale **190** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.38.40, - reddito agrario: €. 5,95, - reddito domenicale: €. 17,85.
  Coerenze: il terreno confina a nord con la part.lla 191, a sud con la part.lla 154 e 67, ad est con la part.lla 187 ed ad ovest con la part.lla 308.
  Note: **(allegato n°49)**
  Frazionamento del 09/05/2002 Pratica n. 34327 in atti dal 09/05/2002 (n. 1129.1/2002)
- terreni: intestati a [redacted] proprietà 1000/1000.
  Foglio **146** mappale **67** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.40, - reddito agrario: €. 0,06, - reddito domenicale: €. 0,19.
  Coerenze: il terreno confina a nord con la part.lla 190, a sud con la part.lla 154, ad est con la part.lla 120 ed ad ovest con la part.lla 190.
  Note: **(allegato n°50)**
  Frazionamento del 09/05/2002 Pratica n. 34327 in atti dal 09/05/2002 (n. 1129.1/2002)

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in pianura
La tessitura è costituita prevalentemente da argilloso e sabbioso
Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti
I sistemi irrigui presenti sono assenti

(allegato n°45, 46, 47, 48, 49, 50)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78.
L'immobile è identificato nella zona "E1"- zona Agricola.

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°51 e 52)

Norme tecniche ed indici: Zona "E1" Norme Tecniche d'Attuazione
Definizione: *aree per l'agricoltura;*
Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di

terreno di ha 1.00.00
Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;
Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00;
Distanza minima dal confine su ogni lato: mt. 10,00;
Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;
Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;
Altezza massima assoluta: mt. 7,60.
Numero massimo di piani fuori terra: 2,00
Il terreno ricade in zona con vincolo IDROGEOLOGICO ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n°3267/23.
Il terreno ricade all'interno della fascia di rispetto aree boscate art. 15 let.e L.R. 78/76

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	4.310,00	1,00	4.310,00
	Sup. reale lorda	**4.310,00**		**4.310,00**

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 consultazione effettuate.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei fondi agricoli è quello sintetico comparativo sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi. Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. I terreni oggetto della consulenza fanno parte della regione agraria N. 4, comprendente i comuni di CAMPOBELLO DI LICATA, CANICATTI', **NARO**, RAVANUSA, CAMASTRA, CASTROFILIPPO. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2009 ed in pubblicazione dall'08-06-2009. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle 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 studi tecnici della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 4,00 al mq** di superficie terreno.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
Ufficio Tecnico di Naro,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
La TecnoCasa
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. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto dalla n°1 alla n°8)

Per la valutazione si e tenuto conto inoltre, della viabilità per il raggiungimento dell'appezzamento di terreno, che si tratta di un terreno che ricade in zona E.1 del Comune di Naro, zona con destinazione agricola.

- Valore corpo:	**€ 20.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 20.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 20.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°45, 46, 47, 48, 49 e 50)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli **€. 4,50** al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	4.310,00	€ 4,50	€ 19.395,00

- Valore corpo:	**€ 19.395,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 19.395,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 19.395,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno agricolo**	4310	€ 19.697,50	**€ 19.697,50**

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: **€ 2.954,63**

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione di opere abusive.

(allegato n°54) **€ 2.263,35**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.600,00**
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 14.479,53**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 12.879,53**

Relazione lotto 006 creata in data 26/11/2024
Codice documento: E002-16-000247-006

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata