
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N°42/2019 R.G.E.

promossa da

OMNIATEL S.R.L.

nei confronti di

Giudice: Dr.ssa BEATRICE RAGUSA

Creditore procedente: Avv. GIUSEPPE PERITORE

PERIZIA

N.4 LOTTI

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Inscritto all'ordine degli Architetti della provincia
di Agrigento al n°652 dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 – 3397277518

e-mail: giovanna.casalicchio@alice.it

pec: giovannamcasalicchio@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.42/2019 RGE promossa da
OMINIATEL
nei confronti di

Giudice: Dr.ssa BEATRICE RAGUSA
Creditore procedente: Avv. GIUSEPPE PERITORE
Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

**Bene in CANICATTI'
Via Chieti n.12
LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO PRIMO IN VIA CHIETI N.12, NEL COMUNE DI CANICATTI'.

in ragione di:

1000/1000 di (nato a il .)

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione si trova al primo piano, lato sinistro salendo le scale, di un edificio sito nella zona nord periferica della città. L'edificio condominiale costituito da cinque elevazioni fuori terra ha l'ingresso sulla via Chieti al civico 12. Un vano scala centrale, senza ascensore, conduce ai vari piani dell'edificio composti ciascuno da due appartamenti. L'appartamento si affaccia con due ampi balconi rispettivamente sulle vie Chieti e Pratolini; occupa una superficie commerciale di mq.116 e una superficie utile di circa mq 102.

Identificati in catasto:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO

foglio 45 del comune di CANICATTI'

part.lla 897 sub 5 zona cens. 1 cat.A/3 cl.4 cons. 5,5 vani sup. catastale mq 119 totale escluse aree scoperte mq112 rendita €283,48

via Chieti n.10 piano 1

intestati:

(nato a) per la proprietà di 1000/1000

Coerenze:

L'appartamento al piano primo risulta libero sui lati nord e ovest, e si affaccia sulla via Chieti e via Pratolini, mentre sul lato est confina con vano scala e con appartamento di proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica, OMI codice zona D1

Caratteristiche zone limitrofe: svincolo per circonvallazione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali, spazi parrocchiali, ampi parcheggi

3. STATO DI POSSESSO:

L'esecutato in qualità di proprietario possiede e abita con la propria famiglia l'unità immobiliare al piano primo.



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. Vincoli urbanistici:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

1) *Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19/01/2019 Tribunale di Agrigento iscritta il 08/02/2019 ai nn.2101/132 a favore della Banca Popolar Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede Licata per un montante ipotecario di €80.000,00 a fronte di un capitale di € 41.361,00 contro gli esecutati) e su tutti gli immobili oggetto di pignoramento e su altro immobile estraneo alla procedura censito al f.62 part.236*

4.2.2 Pignoramenti:

1) *Atto di pignoramento immobiliare del 13/03/2019 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 28/03/2019 ai nn.4802/4132 a favore Banca Popolar Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede Licata e contro gli esecutati*

2) *Rettifica dell'atto di pignoramento immobiliare del 20/06/2020 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 23/07/2020 ai nn.11292/7777 a favore Banca Popolar Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede Licata e contro*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare è in corso di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85. L'istanza di condono edilizio è stata presentata in data 28/04/86 prot. 12932 a nome del sig. _____ nato a _____, già proprietario, con pratica di sanatoria n.1172/86.

Il c.t.u. ha preso visione presso l'ufficio tecnico del comune di Canicattì della suddetta pratica edilizia provvista dei relativi elaborati tecnici. Dalla superficie calcolata e dichiarata è stato effettuato il calcolo dell'importo da versare ancora ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria. Considerati dunque i versamenti dell'oblazione effettuati ad oggi per l'appartamento al primo piano, da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in sanatoria, risulta che l'importo del conguaglio dell'oblazione compresi gli interessi è di circa € 3.600, e di € 1.363 per gli oneri concessori, oltre una sanzione di €454 pari ad 1/3 degli oneri ai sensi dell'art.50 L.R.71/78. Si aggiunge inoltre l'importo per spese tecniche relative alla redazione del certificato di idoneità statica da depositare presso il Genio Civile. Posto che tale certificato deve necessariamente riguardare l'intero edificio in sanatoria, presumendo una spesa complessiva di circa €6.000 da ripartire a tutte le unità immobiliari in sanatoria di cui è composto l'edificio, per l'unità immobiliare in oggetto viene considerato un importo spesa di circa €1.000. L'importo complessivo per il condono edilizio pari a circa € 6.417 sarà detratto dal valore si stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

4.3.2. *Conformità catastale:* lo stato attuale dell'unità immobiliare al piano primo **non è conforme** alla planimetria della scheda catastale relativa, pertanto sarà necessaria la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento di una pratica DOCFA per diversa distribuzione interna. L'importo delle spese sarà detratto dal valore si stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

*Non risulta costituito alcun
condominio*

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione. La classe energetica è **F** con prestazione energetica globale pari a **141,06** kWh/m² anno. Premesso che l'impianto termico dell'unità immobiliare non è dotato di libretto, 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, la quale sarà effettuata dopo la necessaria redazione del suddetto libretto ad opera di un impiantista regolarmente iscritto nell'elenco regionale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'esecutato proprietario esclusivo dell'unità immobiliare al piano primo per averlo acquistato in regime di separazione dei beni giusto atto del 17/02/1999 repertorio n.42179 rogato dal notaio Antonino Pecoraro, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 12/03/1999 ai nn. 4012/3558, da potere di

6.2 Precedenti proprietari

proprietari dell'unità immobiliare al piano primo per averlo costruito su terreno acquistato con atto del 10/10/1972 rogato dal notaio Giovanni Iudice registrato al n.2910 e successivo atto di divisione del 2/02/1976 .

Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al piano primo di cui al punto A

L'appartamento ha un'altezza utile interna di m.2,90. E' costituito da un ampio vano ingresso centrale di mq 19,84 su cui si apre una cucina pranzo di mq 16,10. Da qui si accede al salone di mq 18,47 e al doppio servizio di mq 5,60; un piccolo disimpegno di mq 1,50 conduce al bagno di mq 5,95 e alle due camere di mq 14,90 e mq 16,45, quest'ultima annessa a vano ripostiglio di mq, 2,94.

L'appartamento si affaccia ad angolo sulle vie Chieti e Pratolini tramite un lungo balcone di mq22 circa. Tutti i vani accedono al balcone ad eccezione dei servizi.

Superficie utile mq 102

Superficie lorda mq 116

Superficie utile non residenziale mq 22

Totale superficie commerciale mq116+mq 22x0,50= mq 127



Caratteristiche descrittive appartamento per civile abitazione al piano primo

<i>Struttura</i>	<i>materiale:</i> intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento <i>condizioni:</i> buone ad eccezione del sottobalcone in corrispondenza dell'angolo, dove, probabilmente a causa di infiltrazioni, si rileva un notevole distacco della malta copri ferro e di conseguenza l'esposizione a vista dei ferri di armatura della struttura.
<i>Intonaco esterno</i>	<i>materiale:</i> Intonaco esterno in traversato di cemento e intonaco plastico di colore grigio <i>condizioni:</i> discrete ad eccezione dei distacchi di intonaco nei sottobalconi e mantovana dell'edificio
<i>Intonaco interno</i>	<i>materiale:</i> Intonaco interno in gesso con pitturazione in ducotone e decorazioni con cornici in gesso <i>condizioni:</i> ottime
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> gres porcellanato <i>condizioni:</i> ottime.
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> porte in legno <i>condizioni:</i> ottime
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> alluminio preverniciato e vetro camera <i>condizioni:</i> buone
<i>Impianto termico e idro-sanitario</i>	funzionante con radiatori a parete allacciati a caldaia alimentata da gas metano
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da vasca interrata
<i>Impianto elettrico</i>	Funzionante, non presente certificazione di conformità.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Canicattì.

8.3. Valutazioni delle superfici

Nella valutazione si è tenuto conto che trattasi di immobile degli anni settanta sito in una zona periferica della città. Considerando altresì il tipo di rifiniture e la sua posizione, il suo grado di appetibilità risulta essere discreto.

Valutando i prezzi sul mercato di immobili simili, nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'immobile può oscillare intorno ad € 500 al mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento piano primo	mq 127	€ 63.500,00	€ 63.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costi per regolarizzazione urbanistica € 6.417,00

Costi per regolarizzazione catastale € 600,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi € 6.350,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: € 50.133,00

Agrigento lì 16 maggio 2023

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.42/2019 RGE promossa da
OMINIATEL
nei confronti di

Giudice: Dr.ssa BEATRICE RAGUSA
Creditore procedente: Avv. GIUSEPPE PERITORE
Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

**Bene in CANICATTI'
c/da Pidocchio
LOTTO 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. TERRENO DI HA.1.43.82 CON PICCOLO FABBRICATO ABUSIVO DI MQ.28
E ANNESSA TETTOIA DI MQ.24, SITO IN CONTRADA PIDOCCHIO NEL
COMUNE DI CANICATTI'**

in ragione di:

1000/1000 di (nato a)

Trattasi di un terreno acclive sito lungo la strada vicinale per contrada Pidocchio a circa 3 km dall'innesto sulla strada statale 122, via Giudice Antonino Saetta, per Canicatti.

Il terreno ricade su quattro particelle catastali la cui forma è irregolare, perché sono state costituite a seguito dell'attraversamento in diagonale del vecchio tracciato della strada vicinale, il cui relitto stradale risulta ancora oggi visibile in mappa catastale, ma non più distinguibile sui luoghi.

Il terreno si estende complessivamente per una superficie di circa mq **14.382**, è incolto ed è delimitato da recinzione metallica e pali cementizi, con due ampi cancelli posti lungo la strada vicinale, ai due capi estremi dell'appezzamento. A nord est del terreno di insiste un piccolo fabbricato abusivo di mq 28 circa con annessa tettoia di mq 24, censito con particella propria 455 al catasto urbano.

Identificati in catasto:

foglio 61 del comune di CANICATTI'

part.lla 229 , are 43.50 *qualità* seminativo, *classe* 3 RD € 12,36 RA € 4,04

part.lla 230 , are 2.50 *qualità* seminativo, *classe* 3 RD € 0,71 RA € 0,23

foglio 62 del comune di CANICATTI'

part.lla 356 , are 27.90 *qualità* seminativo, *classe* 3 RD € 7,93 RA € 2,59

part.lla 454 , are 69.92 *qualità* seminativo, *classe* 3 RD € 19,86 RA € 6,50

part.lla 455 , zona cens. 2 cat.C/2 cl.2 cons. 24 mq, sup. catastale mq 32 rendita € 64,45

contrada Pidocchio piano T

intestati:

(nato a) per la proprietà di 1000/1000

Note: Non è oggetto di pignoramento la porzione di terreno interna alla recinzione dell'intero appezzamento costituita dalla particella 236 di are 6.00

Coerenze:

L'appezzamento di terreno confina a nord con terreni di proprietà e proprietà , ad ovest con terreno di proprietà , a sud strada vicinale.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona agricola, OMI codice zona E2
Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola
La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Il sig. _____ possiede l'appezzamento di terreno e il piccolo fabbricato abusivo

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. *Vincoli urbanistici: Misure di salvaguardia del Piano Paesaggistico D.A. n.64/GAB del 30/09/2021 (v.certificato di destinazione urbanistica)*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Il terreno è gravato da servitù di passaggio a mezzo di via larga 4ml lungo il confine est, a favore dei terreni di proprietà*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

1) *Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19/01/2019 Tribunale di Agrigento iscritta il 08/02/2019 ai nn.2101/132 a favore della Banca Popolar Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede Licata per un montante ipotecario di €80.000,00 a fronte di un capitale di € 41.361,00 contro gli eseguiti e su tutti gli immobili oggetto di pignoramento e su altro immobile estraneo alla procedura censito al f.62 part.236*

4.2.2 Pignoramenti:

1)*Atto di pignoramento immobiliare del 13/03/2019 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 28/03/2019 ai nn.4802/4132 a favore Banca Popolar Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede Licata e contro gli eseguiti*

2) *Rettifica dell'atto di pignoramento immobiliare del 20/06/2020 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 23/07/2020 ai nn.11292/7777 a favore Banca Popolar Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede Licata e contro gli eseguiti*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In corrispondenza della parte estrema orientale della particella 454, si trova un piccolo fabbricato abusivo di cui alla particella 455 costituito da un vano terrano con wc di complessivi mq 28 circa, e annessa tettoia di circa mq 24, Non avendo riscontrato in merito a tale fabbricato presso gli archivi comunali, alcuna richiesta di condono edilizio o documentazione circa la regolarità edilizia, il sottoscritto c.t.u. ha inviato specifica richiesta, a mezzo pec, al dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Canicatti, circa l'esistenza di eventuale ingiunzione o ordinanza di demolizione per quest'ultimo immobile, ovvero la sussistenza delle condizioni per la sanabilità ai sensi dell'art.13 L.47/85, convertito in permesso di costruire in sanatoria con l'art.14 L.16/2016, nonché la richiesta dell'importo dovuto al comune per il rilascio la sanabilità. Nonostante i continui solleciti, in mancanza di risposte da parte dell'ufficio



tecnico, si è dedotto da un riscontro con i tecnici comunali preposti, che l'immobile ad oggi non risulterebbe sanabile perché, essendo confinante con relitto stradale ancora presente in mappa catastale, ma non più rilevabile in sito e nell'aerofotogrammetria, e non avendo inoltre rispettato le distanze dai confini, non risponderebbe ai requisiti della doppia conformità urbanistica per la sanabilità ai sensi dell'art.14 L.n.16/16 (ex art.13 L.47/85).

Dovendo considerarne pertanto ai fini della procedura l'eventuale demolizione, il costo ammonterebbe a circa €2.500, importo calcolato sulla base del prezzo unico regionale alla voce "demolizione vuoto per pieno di fabbricati, compreso di trasporto a rifiuto dei materiali di risulta alle pubbliche discariche", costo che sarà detratto dalla stima per il calcolo del prezzo a base d'asta, valutando altresì l'area di sedime insieme ai terreni circostanti.

4.3.2. *Conformità catastale:* le particelle di terreno sono presenti in mappa catastale. Le particelle 454(are 69.92) e 455(ca.58) derivano dal frazionamento della particella 357(are 70.50) con tipo mappale del 22/11/2010 prot.AG0385419. La planimetria della scheda catastale del fabbricato part. 455 risulta **conforme** allo stato attuale. Nell'ipotesi di demolizione del fabbricato sarà necessaria la regolarizzazione mediante procedura catastale. Il costo sarà detratto dalla stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'esecutato proprietario per avere acquistato il terreno di cui alle particelle 229, 230, 356, 357, quest'ultima sostituita da 454 e 455, con atto di compravendita del notaio Scaglia del 23/04/1991 repertorio n.13379, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 16/05/1991 ai nn. 9140/8178, da potere di .. Il piccolo fabbricato è stato edificato dallo stesso e censito alla particella 455.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Caratteristiche urbanistiche:

Come dai certificati di destinazione urbanistica (v.allegati) rilasciati dal Comune di Canicattì l'11/04/2022, rispettivamente per il foglio 61 e per il foglio 62 le particelle di terreno in oggetto sito in contrada Pidocchio, part.229,230,356 e 454, secondo le previsioni del vigente P.R.G., ricade in gran parte su **zona "E1"** (aree agricole normali), e in minor parte su viabilità esistente, ed è interessato dalla fascia di rispetto della viabilità esistente e della strada vicinale. Il terreno rientra tra le componenti del paesaggio agrario del piano Paesaggistico, approvato con D.A. n.64/GAB del 30/09/2021, secondo il quale si applicano le misure di salvaguardia, cogenti per gli strumenti urbanistici. Nello specifico l'art.53 si riferisce al paesaggio locale 33 "Vigneti di Canicattì" per il quale è previsto in sintesi:

- il mantenimento dell'attività e dei caratteri agricoli del paesaggio;
- miglioramento dei livelli di naturalità;
- ottimizzazione e sviluppo dell'impiego di tecniche colturali ambientalmente compatibili;
- le nuove costruzioni dovranno essere a bassa densità tali da non incidere e alterare il contenuto generale del paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale.



Riguardo le prescrizioni urbanistiche, poiché il certificato di destinazione urbanistica rimanda a quanto previsto nell'art.35 delle Norme tecniche di Attuazione relative alla Variante del PRG., di seguito se ne riporta sinteticamente la definizione della zona e le sue potenzialità edificatorie. Le zone E1 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:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, depositi, cantine, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5 dai confini o in aderenza se con pareti chiuse, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine; l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri; l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq.;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti enologici e per la lavorazione dell'uva, lattiero caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo..... L'area minima di intervento è fissata in mq. 5.000. La distanza dai confini e l'altezza massima sono quelle fissate alla precedente lett. a). Esclusivamente per i capannoni destinati alle attività di trasformazione del prodotto agricolo, l'altezza massima è fissata in metri 8,00 al colmo. L'art. 22 della l.r. 71/1978 e s.m.i. si applicherà, esclusivamente per le nuove richieste di concessione edilizia, per la realizzazione di manufatti per la trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici prodotti nel territorio comunale.

c) 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;

d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m. 5,00 dal confine o in aderenza se con pareti cieche, e di m. 10,00 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda ed un'inclinazione delle falde del tetto da 0° a 30° sull'orizzontale con un numero di piani complessivo 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 ,è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;

e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto .



Descrizione dell'appezzamento di terreno di cui al punto A

L'appezzamento di terreno ha un andamento morfologico collinare e una forma irregolare. Risulta incolto e molto acclive verso ovest, per cui l'accesso è possibile solo con mezzi agricoli attraverso i due ampi cancelli posti lungo la strada vicinale, ai due capi estremi dell'appezzamento. E' delimitato a sud per tutta la sua estensione da recinzione metallica e pali cementizi sulla strada vicinale per contrada Pidocchio, il cui innesto si trova sulla strada statale 122. Il terreno ricade su quattro particelle catastali, che si estendono complessivamente per una superficie di mq 14.382, e delimitate da un relitto stradale presente in mappa catastale, ma non più visibile sui luoghi. In particolare sul confine nord est insiste un piccolo fabbricato con tettoia, individuato dalla particella 455, realizzato abusivamente. Risulta costituito da un vano terrano e da un wc di complessivi mq 28 circa, e annessa tettoia di circa mq 24. Al riguardo, in riferimento a quanto espresso nel paragrafo 4.3.1. circa l'insanabilità ai sensi dell'art.14 L.n.16/16 (ex art.13 L.47/85), si considera nella presente stima l'area di sedime del fabbricato con la superficie di pertinenza.

Superficie appezzamento

Part.lle 229,230,356,454 mq 14.382

Superficie particella 455 mq 58

Superficie complessiva lotto mq 14.440



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Canicattì.

8.3. Valutazioni delle superfici

Nella valutazione sono state considerate le potenzialità edificatorie del terreno, che per l'estensione supera il requisito delle dimensioni de lotto minimo, nonché le difficoltà di accesso per la sua morfologia acclive e la sua distanza dal centro abitato. Dall'indagine dei prezzi effettuata sul mercato di immobili simili e dal confronto con la tabella dei valori agricoli medi della provincia pubblicata dall'ufficio del territorio nel comune di Canicattì, si può dedurre che il valore varia da €5.000 a €5.500 al tumulo, corrispondente a mq 2500.

Come già esposto nel paragrafo 4.3.1, poiché per il fabbricato costruito abusivamente ad oggi non ci sono i presupposti per il condono ai sensi dell'art.14 L.n.16/16 (ex art.13 L.47/85), per la stima del lotto ne sarà considerata l'eventuale demolizione, i cui costi saranno detratti dal valore di stima ai fini del calcolo del prezzo a base d'asta.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto pari ad 1/1
B. Terreno	mq. 14.440	€ 30.240,00	€ 30.240,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costi di demolizione € 2.500,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi € 3.024,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: € 24.716,00

Agrigento li 16 maggio 2023

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.42/2019 RGE promossa da
OMINIATEL
nei confronti di

Giudice: Dr.ssa BEATRICE RAGUSA
Creditore procedente: Avv. GIUSEPPE PERITORE
Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

**Bene in CANICATTI'
Via Portella delle Ginestre n.35
LOTTO 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. UNITA' IMMOBILIARE AD USO DEPOSITO SITO AL PIANO PRIMO IN VIA PORTELLA DELLE GINESTRE N.35, NEL COMUNE DI CANICATTI'.

in ragione di:

1000/1000 di (nato a)

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione si trova al primo piano di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, sito nella zona nord periferica della città. Un vano scala il cui ingresso è sulla via Portella delle Ginestre al civico 35 conduce ai due piani dell'edificio costituito ciascuno da una singola unità immobiliare.

L'unità immobiliare in oggetto si affaccia con finestre sulla via Portella e sul cortile retrostante; occupa una superficie commerciale di mq.104 e una superficie utile di circa mq 92.

Identificati in catasto:

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO

foglio 45 del comune di CANICATTI'

part.lla 817 sub 3 zona cens. 1 cat.A/3 cl.3 cons. 5 vani sup. catastale mq 104 totale escluse aree scoperte mq 104 rendita € 220,79

via Portella delle Ginestre n.35 piano 1

intestati:

(nato a) per la proprietà di 1000/1000

Note: L'immobile è censito ed utilizzato come abitazione. La planimetria catastale riporta un dato errato circa l'altezza utile interna che risulta indicata per 3,00 ml, anziché quella rilevata che risulta essere pari a 2,60 ml, ulteriormente ridotta a 2,25 ml per ingresso e servizio. Tale immobile, secondo il Regolamento edilizio comunale, non può essere adibito ad uso abitativo, perché non rispetta i requisiti minimi dell'altezza utile interna

Coerenze:

L'unità immobiliare al piano primo risulta libero su due lati: a nord si affaccia su un cortile, a sud si affaccia sulla via Portella delle Ginestre, mentre a sud confina con vano scala e con appartamento di proprietà eredi ; è sottostante e sovrastante a stessa proprietà dell'esecutato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica, OMI codice zona D1

Caratteristiche zone limitrofe: svincolo per circonvallazione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali, spazi parrocchiali, ampi parcheggi



3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta abitato dall'esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Vincoli urbanistici:*

4.1.4

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19/01/2019 Tribunale di Agrigento iscritta il 08/02/2019 ai nn.2101/132 a favore della Banca Popolar Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede Licata per un montante ipotecario di €80.000,00 a fronte di un capitale di € 41.361,00 contro gli esecutati e su tutti gli immobili oggetto di pignoramento e su altro immobile estraneo alla procedura censito al f.62 part.236

4.2.2 Pignoramenti:

1)Atto di pignoramento immobiliare del 13/03/2019 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 28/03/2019 ai nn.4802/4132 a favore Banca Popolar Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede Licata e contro gli esecutati

2) Rettifica dell'atto di pignoramento immobiliare del 20/06/2020 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 23/07/2020 ai nn.11292/7777 a favore Banca Popolar Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede Licata e contro

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare è in corso di sanatoria edilizia ai sensi della L.724/94. L'istanza di condono edilizio è stata presentata in data 28/02/95 prot. 5342 a nome del sig. _____, quale proprietario, con pratica di sanatoria n.452/95.

Il c.t.u. ha preso visione presso l'ufficio tecnico del comune di Canicattì della suddetta pratica edilizia, la quale risulta provvista dei relativi elaborati tecnici e del certificato di idoneità statica dell'intero edificio, depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Agrigento in data 10/03/2004, prot.3942 pos.17084, a nome di _____.

Dall'esame della suddetta pratica di sanatoria, sono state rilevate delle incongruenze negli elaborati tecnici circa la destinazione d'uso dell'immobile. Si precisa che la relazione tecnica riporta nell'ubicazione la dicitura "appartamento per civile abitazione", mentre gli elaborati grafici riportano inequivocabilmente la destinazione d'uso "deposito" rispettivamente per ciascuno dei vani in cui risulta suddiviso l'immobile. A seguito delle informazioni e chiarimenti appresi dal tecnico istruttore dell'ufficio comunale competente, si è constatato che l'immobile, avendo un'altezza utile interna inferiore a quella prevista dal regolamento edilizio comunale, non soddisfa i requisiti di un immobile per civile abitazione. Pertanto è stato effettuato il calcolo dell'importo da versare ancora ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria dell'immobile con destinazione d'uso per altre attività, quale deposito. Considerati i versamenti dell'oblazione effettuati ad oggi per l'unità immobiliare al primo piano, da un conteggio complessivo eseguito per rilascio della concessione in



sanatoria sulla base della superficie calcolata e dichiarata nell'istanza, l'importo del conguaglio dell'oblazione compresi gli interessi è di circa € 2.841, di € 1.770 per gli oneri concessori. Si aggiunge inoltre l'importo di €516 per variazione stato dei luoghi dalla presentazione dell'istanza di condono. L'importo complessivo pari a circa € 5.127 sarà detratto dal valore si stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

4.3.2. *Conformità catastale*: la planimetria della scheda catastale e la visura devono essere aggiornate perché **non sono conformi** allo stato attuale dell'unità immobiliare al piano primo. Per quanto sopra esposto nelle note, l'immobile in oggetto non può essere destinato ad uso di civile abitazione. Ai fini della regolarizzazione dell'immobile pertanto sarà necessaria la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento di una pratica DOCFA per diversa destinazione d'uso, diversa distribuzione interna con esatta indicazione dell'altezza utile interna. L'importo delle spese sarà detratto dal valore si stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

*Non risulta costituito alcun
condominio*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'esecutato _____ proprietario per averlo acquistato con scrittura privata di vendita autenticata nelle firme dal notaio Antonino Pecoraro atto del 12/06/1991 repertorio n.20261, trascritta ad Agrigento alla CC.RR.II. l'11/07/1991 ai nn. 13033/11633, da potere di

Note: Nella suddetta scrittura privata viene riportato erroneamente che il signor _____ è " in comunione legale dei beni ,codice fiscale: _____ "; mentre dall'estratto dell'atto di matrimonio si evince che i coniugi _____ con atto del 17/07/1989 del Notaio Silvio Scaglia hanno scelto il regime di separazione dei beni.



Descrizione immobile al piano primo di cui al punto A

L'unità immobiliare ad uso deposito ha un'altezza utile interna di ml.2,60, ad eccezione dei ingressi e wc la cui altezza interna è ml 2,25. L'immobile è costituito da un vano ingresso di mq 4,72, un wc di mq5,07 e un ampio vano, attualmente ad uso cucina-pranzo-soggiorno di mq81,80. L'immobile non ha balconi, ma soltanto finestre.

Superficie utile mq 92

Superficie lorda mq 104

Superficie commerciale mq104

Caratteristiche descrittive immobile al piano primo

<i>Struttura</i>	<i>materiale:</i> struttura mista in muratura e in cemento armato <i>condizioni:</i> buone
<i>Intonaco esterno</i>	<i>materiale:</i> Intonaco esterno con finitura ai silicati, <i>condizioni:</i> buone
<i>Intonaco interno</i>	<i>materiale:</i> Intonaco interno in gesso con pitturazione in ducotone, decorazioni in pietra nei pilastri, travature lignee nel soffitto <i>condizioni:</i> buone
<i>Pavim. interna</i>	<i>materiale:</i> gres porcellanato <i>condizioni:</i> ottime.
<i>Infissi interni</i>	<i>materiale:</i> porte in legno <i>condizioni:</i> buone
<i>Infissi esterni</i>	<i>materiale:</i> alluminio e vetro camera <i>condizioni:</i> ottime
<i>Impiantotermico e idro-sanitario</i>	Presente camino, due split condizionatori, scaldabagno elettrico
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da vasca interrata
<i>Impianto elettrico</i>	Funzionante, non presente certificazione di conformità.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Canicattì.

8.3. Valutazioni delle superfici

Nella valutazione si è tenuto conto che trattasi di immobile al primo piano ad uso deposito in corso di condono edilizio, sito in una zona periferica della città. Valutando i prezzi sul mercato di immobili simili, nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'immobile può oscillare intorno ad € 400 al mq.

Immobili	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto pari ad 1/1
A. Unità immobiliare ad uso deposito al piano primo	mq 104	€ 41.600,00	€ 41.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costi per regolarizzazione catastale € 800,00

Costi per regolarizzazione urbanistica € 5.127,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi € 4.160,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: € 31.513,00

Agrigento li 16 maggio 2023

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

