

| |
|-----------------------------------------------------------------|
| LOTTO 2 |
| FABBRICATO E TERRENO IN CANICATTÌ (AG) C/DA GIULIANA SNC |

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Quota Proprietà

Intera proprietà per quota di 1000/1000

1.2 Tipologia Edilizia

Lotto costituito da:

- Fabbricato: Civile abitazione caratteristica tipologica a villetta
- Terreno: Agricolo

1.3 Ubicazione

Agro di Canicattì (Ag) C/da Giuliana Snc.

Si raggiunge percorrendo per 1600 m circa la bretella che collega la SS 123 Canicattì-Licata dal bivio di Naro alla statale 410dir che appunto collega il centro abitato di Canicattì al paese di Naro e per ulteriori 200 m circa la rotabile locale che si addentra nella C/da Giuliana.

1.4 Catasto

| Catasto | Foglio | Particella | Sub | Categoria/Qualità | Classe | Consistenza | Rendita |
|---------|--------|------------|-----|-------------------|----------------|---------------------|--------------------|
| Urbano | 86 | 242 | -- | A/3 | 3 [^] | Vani 5 | € 284,05 |
| Terreni | 86 | 398 | -- | Seminativo | 2 [^] | ha a ca 00 11 54 | Dominicale 5,36 |
| | | | | | | | Agrario 1,49 |

1.5 Confini

Il lotto edificato confina a nord con particella 290, a sud con particella 482, ad ovest con particella 399 e ad est con rotabile che si diparte dalla SS 410dir.

2. Descrizione

Il Lotto si compone di porzione di terreno di esclusiva pertinenza (particella 398) all'interno del quale è edificato un corpo di fabbrica a destinazione residenziale (particella 242) di più vani a piano terra, oltre locale magazzino/deposito posto a livello I sottostrada, da un lato interamente sottomesso a terrapieno, oltre ancora locale sottotetto non abitabile.

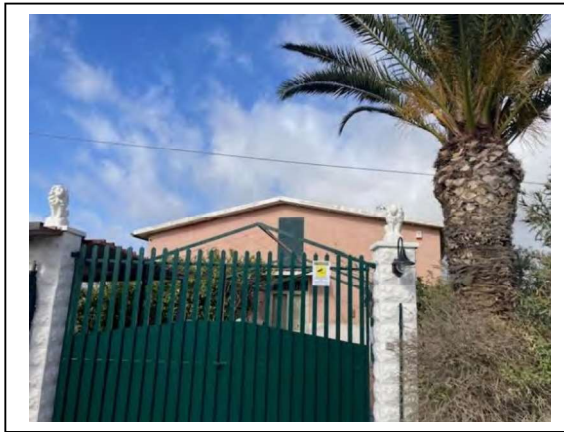
Le caratteristiche generali della zona di ubicazione sono di c/da rurale in zona territoriale omogenea di PRG destinata a verde agricolo, posizionata a circa tre chilometri dall'estrema periferia sud dell'abitato di Canicattì.

La detta particella 398 costituisce di fatto il lotto di terreno circostante il fabbricato, è estesa mq 1.154 e sostanzialmente identifica la corte esterna al fabbricato in parte a giardino. Su di essa insistono, oltre il fabbricato principale, altri due manufatti edilizi: un corpo di fabbrica in muratura

in unica elevazione fuori terra, posizionato sul lato nord/est e posto a distanza di circa 10,00 metri dall'altro fabbricato e una tettoia aperta sui lati a struttura metallica posta in prossimità dell'accesso, sul lato sud/est.

Il fabbricato principale è a struttura del tipo in muratura portante con solaio in latero-cemento, murature e tramezzi in laterizi forati con intonaco cementizio e finitura in tonachino per le murature interne e intonaco di calce per le murature esterne dei prospetti.

La copertura è a doppia falda con locale di sottotetto del tutto privo dei requisiti di abitabilità per altezza del locale e per accesso, restando destinato a vano tecnico accessibile in modo precario solo da apertura realizzata sul prospetto est privo di scala.



Esterno fabbricato Accesso e prospetto lato Sud/Est



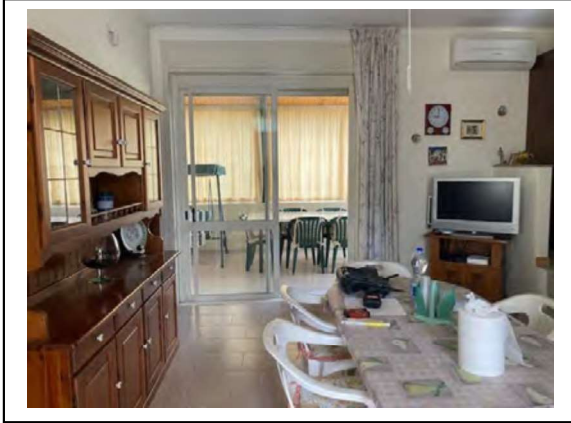
Esterno fabbricato Prospetto Nord/Est



Esterno retro fabbricato Prospetto Nord/Ovest

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa a piano terra componendosi di ampio vano soggiorno/pranzo con annesso angolo cucina abitabile, due vani letto, bagno, ripostiglio e veranda con pareti finestrate che si affaccia sul fondo sul lato Nord/Ovest.

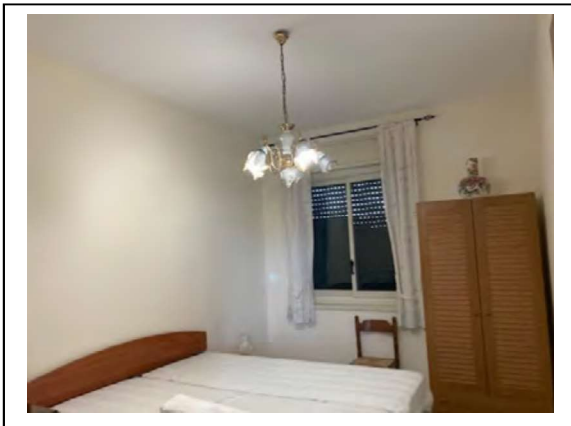
L'altezza utile interna dei locali è H=2,90 metri.



Vano pranzo soggiorno



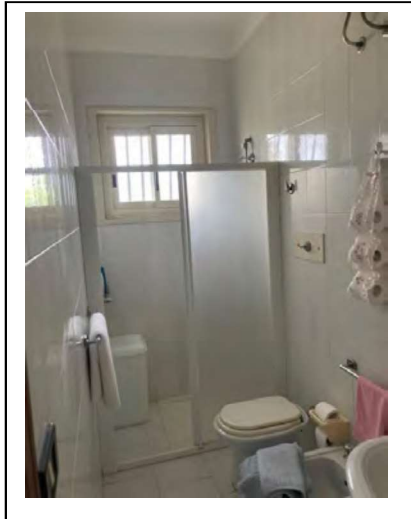
Cucina e vano Rip.



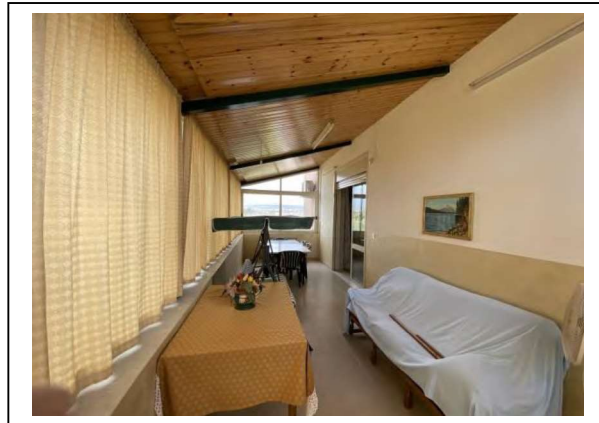
Vano letto



Vano letto

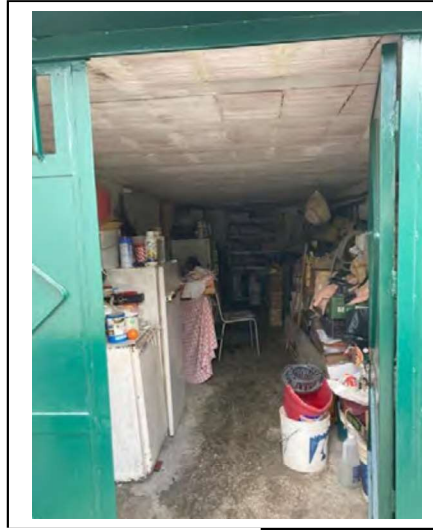


Vano Wc



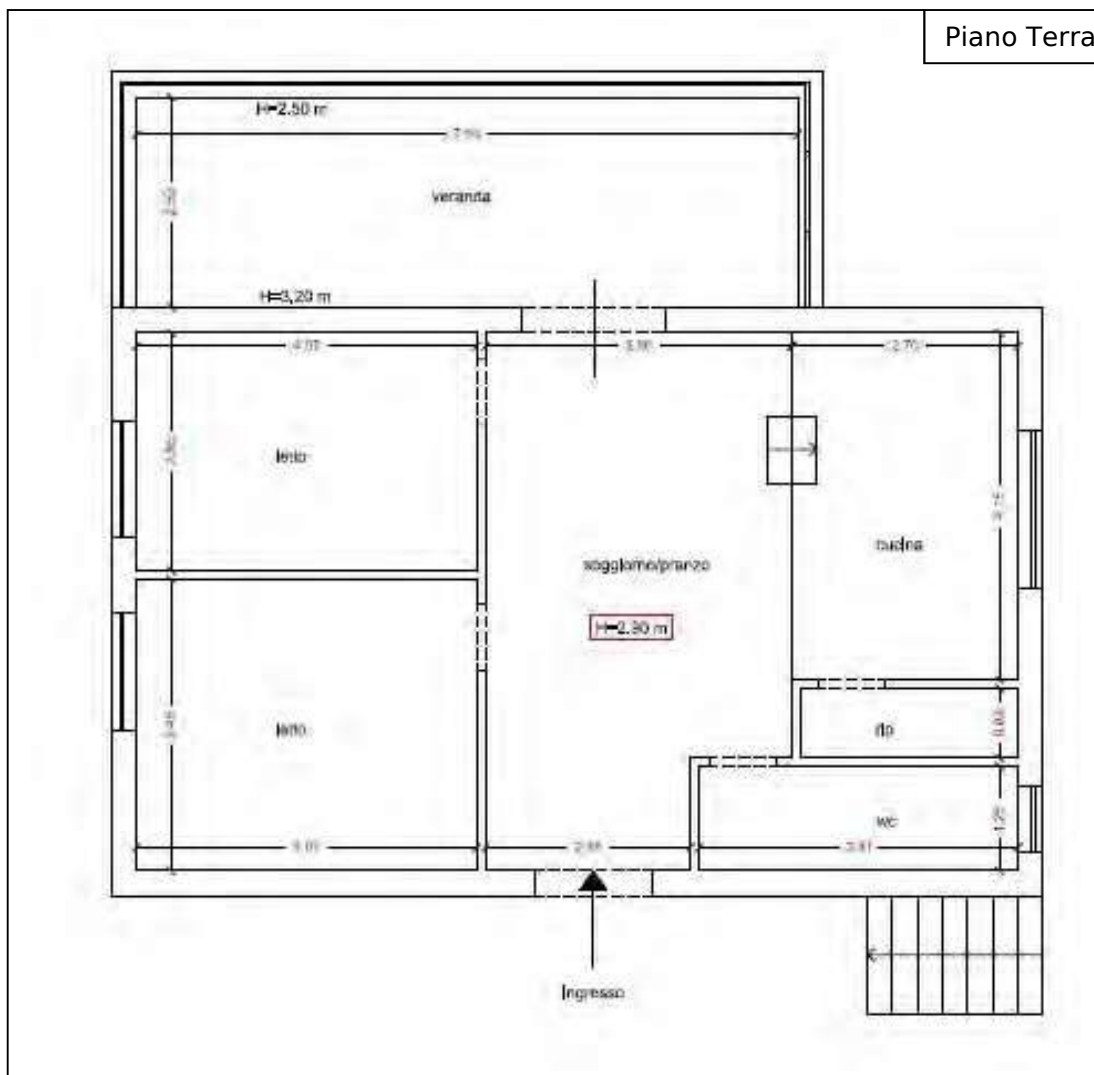
Vano Veranda

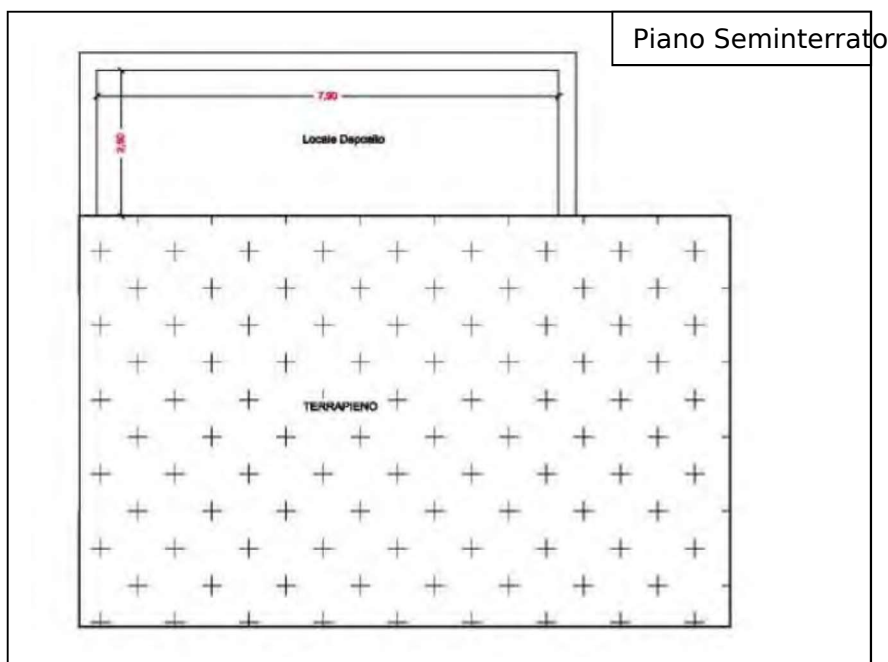
Il fabbricato si completa con un locale di sgombero/vano deposito posto a quota del sottostante terrapieno che ammette la medesima superficie del soprastante vano veranda di superficie netta calpestabile di mq 20,50 circa, con altezza utile ridotta di H= 1,95 metri. Pareti, soffitto e calpestio sono prive di rifinitura.



Vano Magazzino/Deposito seminterrato

La dimensione e la distribuzione dei vani, con le relative superfici impegnate, sono illustrate come da eseguito rilievo planimetrico.





La complessiva superficie commerciale coperta dell'unità immobiliare è individuata, al lordo delle murature, quale superficie convenzionale determinata con l'applicazione di coefficienti parametrici distinti per destinazione dei vani alle effettive superfici geometriche, come da prospetto appresso riportato.

La superficie esterna del lotto, al netto dell'area fabbricata, ragguagliata come corte, è valutata al 10% fino alla concorrenza delle superfici coperte e al 2% per la rimanente porzione.

- mq $[1154 - (78,20 + 23,80)] = \text{mq } 102] = \text{mq } 1052,00$

- mq $102,00 \times 10\% = \text{mq } 10,20$

- mq $1052 - 102,00 = \text{mq } 950,00 \times 2\% = \text{mq } 19,00$

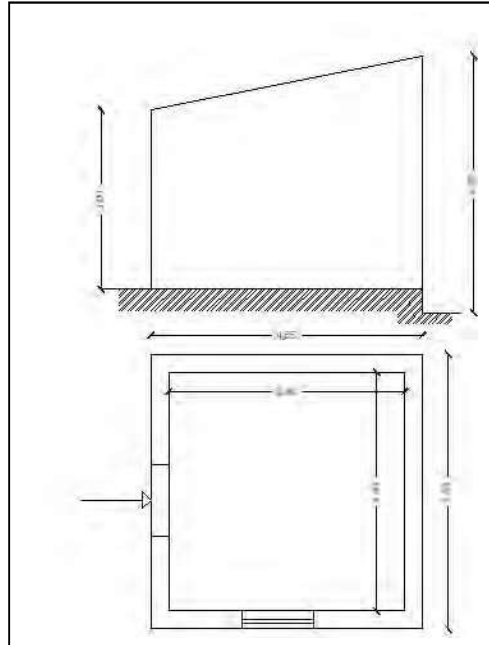
Sommano mq 29,20

| N. | Destinazione | Superficie Geometrica (mq) | Coefficiente Parametrico | Superficie Convenzionale (mq) |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 1 | Superficie coperta residenziale | 78,20 | 1,00 | 78,20 |
| 2 | Vano veranda coperta | 23,80 | 1,00 | 23,80 |
| 3 | Vano seminterrato deposito | 23,80 | 1/3 | 07,93 |
| 4 | Superficie esterna al netto dell'impronta edificata | 1052,00 | --- | 29,20 |
| Totale superficie convenzionale commerciale del Lotto | | | | 139,13 |

L'edificato si presenta con buona esposizione e adeguati parametri di aero-illuminazione degli ambienti che sono in condizioni di sufficiente stato d'uso e manutenzione. Le rifiniture sono ordinarie e di non recente fattura: pavimentazioni e rivestimenti murari di bagni e cucina in gres porcellanato; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in alluminio anodizzato non a taglio termico con persiane. L'unità immobiliare è dotata degli impianti d'uso funzionanti idrico, igienico/sanitario ed elettrico. L'acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler elettrico. E' priva di

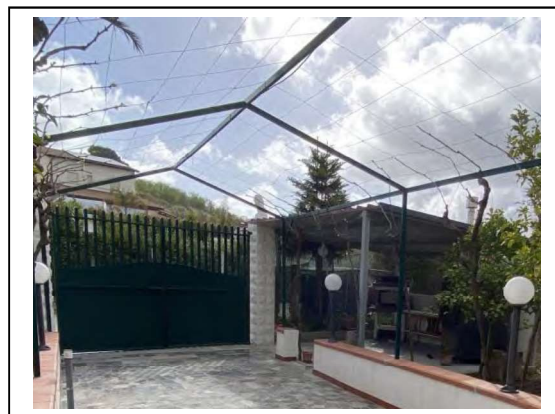
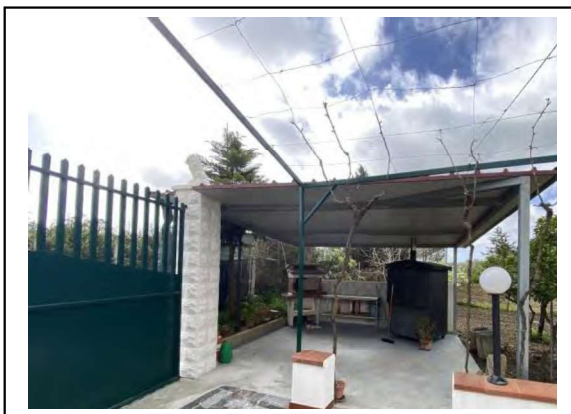
impianto di riscaldamento.

Sull'area esterna risultano edificati due manufatti edilizi: il primo è costituito da un corpo di fabbrica in muratura, di forma rettangolare, di dimensioni planimetriche di metri 4,55 x 4,60 con copertura a falda unica di altezza 3,00 alla gronda e 3,90 al colmo, per un complessivo impegno volumetrico di 15,70 mc circa.



Corpo Esterno

Ulteriore manufatto è costituito da una tettoia aperta sui lati realizzata con struttura portante di montanti e traversi in profilato scatolare metallico, poggianti su piastra di battuto cementizio. La copertura è di tipo leggero con pannello coibentato di lamierino metallico. In pianta a forma quadrata di dimensioni 4,35 x 4,35 ammette una complessiva superficie coperta di mq 18,90 circa. La copertura ha pendenza modestissima con altezza variabile da 2.40 a 2.50 metri dal suolo.



Tettoia

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes
Custode Giudiziario: Avv. Luca Vetro
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati, debitori, garanti datori di ipoteca.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo repertorio n° 60956/16582 del 10.11.2016 ai rogiti del Notaio Tommaso Porcelli da Palermo, iscritta l'11.11.2016 ai nn. 18995 del Reg. Gen e 1419 del Reg. Part., a favore di A I O A con sede codice fiscale 0 0 ;

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione del 30.09.2022 ai nn. 17644 del Reg. Gen. e 15411 del Reg. Part. di atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili Rep. n. 1859 del 13.09.2022 Tribunale di Agrigento, trascritto il 30.09.2022 a favore di S A IA L O L P con sede codice fisc le^I ;

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:

a) Il corpo di fabbrica principale, particella 242, Piano Terra e seminterrato è stato edificato in proprio dai debitori in assenza di titolo abilitativo. Ha ottenuto successivamente la Concessione edilizia in sanatoria da parte del Comune di Canicattì Rep. 107/2003 del 24/08/2003, trascritta il 23/09/2003 ai nn. 18368 del Reg. Gen. e 16066 del reg. Part., a seguito dell'istanza di concessione in sanatoria ex legge 724/94, prot. n. 91145 del 04/03/2003.

Successivamente è stata operata la realizzazione sul lato Nord/Ovest di una tettoia/veranda con chiusura delle pareti laterali con infissi/vetrare. Detta difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. al Comune di Canicattì con relativo pagamento di oneri ex art. 20 L.R. 4/2003 e sanzione ex art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001.

I costi della detta regolarizzazione sono valutati come segue:

• *Spese regolarizzazione tettoia/veranda – Pratica CILA tardiva*

| | | |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|
| 1 | <i>Sanzione amministrativa</i> | € 1.000,00 |
| 2 | <i>Oneri art. 20 LR 4/2003: € 50,00/mq x mq 23,80</i> | € 1.190,00 |
| 3 | <i>Diritti e Bolli</i> | € 100,00 |
| 4 | <i>Spese Tecniche:</i> | € 1.000,00 |
| <i>Sommano le spese di regolarizzazione a)</i> | | € 3.290,00 |

b) Il corpo di fabbrica magazzino posto a Nord/Est del fabbricato principale in unica elevazione fuori terra di dimensioni 4,55x4,60 m, superficie complessiva mq 20,90 circa e volume impegnato di 15,70 mc circa è stato realizzato in totale assenza di titolo abilitativo rilasciato dall’Autorità comunale e pertanto deve dichiararsi abusivamente edificato.

Non risulta sanabile e per la regolarizzazione urbanistico/edilizia deve essere integralmente demolito.

I costi della detta regolarizzazione sono valutati come segue:

• *Spese regolarizzazione demolizione corpo di fabbrica Nord/Est – Pratica CILA*

| | | |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1 | <i>Diritti e Bolli: già valutate al capo a)</i> | - - - |
| 2 | <i>Spese Tecniche: già valutate al capo a)</i> | - - - |
| 3 | <i>Spese materiali di demolizione: Si assumono i prezzi unitari desunti dal vigente prezzo regionale con incremento del 30% per la modestia delle quantità.</i> | |
| Art. 1.3.3 | Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m ³ vuoto per pieno: €/mc 15,70 x €/mc 11,84 | € 185,89 |
| Art. 1.3.5 | Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte. - per ogni m ³ e per ogni km: mc 15,70 x km 10 x €/mc*km 0,69 | € 108,33 |
| NP.1 | Oneri di accesso alla discarica autorizzata mc 15,70 x €/mc 12,00 | € 188,40 |
| | <i>Sommano i lavori di demolizione</i> | € 482,62 |
| | <i>Sommano i lavori da appaltare IVA inclusa</i> | € 588,80 |
| <i>Sommano in c.t. le spese di regolarizzazione b)</i> | | € 1.439,00 |

c) Ulteriore corpo di fabbrica realizzato in assenza di titolo abilitativo è la tettoia posta a ridosso del cancello di accesso al lotto. Detta opera, saldamente ancorata al suolo, non rispetta le distanze dalle strade vicinali (metri 10,00) dettate per le nuove costruzioni dalle Norme di attuazione del PRG vigente nel Comune di Canicattì (art. 34) per le Z.T.O. tipo “E” a destinazione agricola ed anche, comunque, la distanza di metri 5,00 dettate in particolare per la Zona “E1” (art.35).

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia del manufatto dovrà procedersi alla sua dismissione. I costi della detta regolarizzazione sono valutati come segue:

• *Spese regolarizzazione dismissione tettoia aperta sui lati – Pratica CILA*

| | | |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1 | Diritti e Bolli: già valutate al capo a) | - - - |
| 2 | Spese Tecniche: già valutate al capo a) | - - - |
| 3 | Spese materiali di dismissione: | |
| Art. Np.2 | Dismissione integrale di tettoia aperta sui lati a struttura portante in materiale metallico e copertura leggera in pannello sandwich di materiale isolante e lamierino metallico zincato. Compreso l'accatastamento sui luoghi, il carico sul mezzo di trasporto ed il trasporto a deposito o il trasporto a rifiuto a qualsiasi distanza. Compreso qualsiasi altro onere e magistero per dare il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte. A corpo e a forfait IVA inclusa | € 400,00 |
| <i>Sommano le spese di regolarizzazione c)</i> | | € 400,00 |

In definitiva le spese di regolarizzazione urbanistico/edilizia ammontano a:

Spese regolarizzazione urbanistico/edilizia del Lotto

| | | |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|
| 1 | Spese regolarizzazione tettoia/veranda Nord/Ovest | € 3.290,00 |
| 2 | Spese demolizione corpo di fabbrica Nord/Est | € 1.439,00 |
| 3 | Spese dismissione tettoia aperta sui lati | € 400,00 |
| <i>Sommano le spese di regolarizzazione urbanistico/edilizia)</i> | | € 5.129,00 |

4.3.2. *Conformità catastale:*

Per la regolarizzazione di carattere catastale occorrerà procedere alla presentazione di pratica DOCFA con accatastamento della tettoia/veranda sul lato Sud/Est.

Spese regolarizzazione catastale del Lotto – Pratica DOCFA

| | | |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1 | Spese regolarizzazione catastale tettoia/veranda Nord/Ovest | € 750,00 |
| <i>Sommano le spese di regolarizzazione catastale</i> | | € 750,00 |

4.3.3. *Giudizio di libera commerciabilità*

Ai sensi degli artt. 17 e 40 della legge 47/1985 e dell'art. 46 del d.p.r. 380/2001 si rileva che il Lotto in vendita risulta non conforme per le difformità sopra segnalate delle quali una, (tettoia/veranda lato Nord/Ovest) regolarizzabile e le altre due (corpo di fabbrica deposito/magazzino a Nord/Est e tettoia aperta sui lati in prossimità dell'accesso al lotto) non sanabili.

Le spese a carico dell'acquirente per la regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale del lotto in vendita sono valutate:

Spese regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale del Lotto

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|
| 1 | Spese di regolarizzazione urbanistico/edilizia | € 5.129,00 |
| 2 | Spese regolarizzazione catastale | € 750,00 |
| <i>Sommano le spese di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale</i> | | € 5.879,00 |

5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' consolidata l'interpretazione che l'obbligatorietà della redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (APE) di cui all'art. 6 del D.Lgs n. 192/2005 come modificato con D.L. 04/06/2013, n. 63, convertito con Legge 03/08/2013 n. 90 e D.L. 23/12/2013 n. 145 convertito con Legge 21/02/2014 n. 9, debba considerarsi disciplina limitata agli atti di trasferimento a titolo oneroso,

diretta a regolare una vendita negoziale e a sanzionare le parti di una compravendita consensuale.

Da tale obbligo è pertanto esclusa la vendita attuata a mezzo di provvedimento giudiziale nell'ambito dell'esecuzione forzata che gode di uno statuto del tutto speciale sottratto a quello della vendita contrattuale, appunto oggetto del d.lgs. n. 192/2005 e sue s.m.i.

Per quanto sopra si omette la redazione dell'attestazione di prestazione energetica dell'unità immobiliare staggita.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Provenienza del bene:

Costruito in proprio su terreno di proprietà esclusiva da parte dei debitori , nato a il . . C.F.: e , nata a a il . . C.F.: , coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la piena proprietà, per avere acquistato l'originaria particella 68, dalla quale con frazionamento del 19/10/11 (Pratica AG0276228) è individuata la particella frazionata staggita, particella 398 di are 11.54 del C.T. Canicattì, successivamente edificata in proprio e annotata al Catasto Fabbricati con particella staggita 242 (Costituzione del 27/10/1988 in atti dal 8/03/1988 n. 1551.1/1988).

8. PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE RELATIVE ALL'U.I.

Nessuna

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Sintetico - comparativo

9.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie di intermediazione immobiliare di Canicattì (AG); Osservatorio Quotazioni Immobiliari OMI; Siti web specializzati compravendite immobiliari on-line; Trasferimenti immobiliari.

9.3. Valutazione dei corpi

Lotto 1: Fabbricato e Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata con calcolo della superficie convenzionale equivalente al lordo delle murature:

| Identificativo Lotto | Superficie convenzionale commerciale dell'edificio | Valore Unitario di mercato | Quota di vendita dell'intera proprietà | Valore Venale Lordo complessivo della compravendita |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Canicattì (AG) C/da Giuliana Fabbricato Foglio 86 Particella 242 P.T. mq 102,00 Piano Seminterrato mq 28,30 Terreno Foglio 86 Particella 398 mq 1154 | Snc mq 139,13 | €/mq 1.000,00 | 1000/1000 | € 125.217,00 |

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Prospetto delle riduzioni di valore della stima ex art. 568 c.p.c.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| • Riduzione percentuale del valore lordo complessivo nella misura del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'immediatezza della vendita giudiziaria | € 6.957,00 |
| • Spese forfettarie per la regolarizzazioni urbanistiche e catastali | € 5.879,00 |
| • Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | nessuna |
| Totale ammontare delle detrazioni | € 12.836,00 |

9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

LOTTO 1

- VALORE VENALE ATTUALE DEL BENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 112.381,00
- VALORE VENALE ATTUALE DEL BENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI IN CIFRA TONDA € 112.400,00
[Euro centodododicimilaquattrocento/00]

Agrigento, 28/06/2024

L'E.d.G.

Ing. Luigi Messina



Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes
Custode Giudiziario: Avv. Luca Vetro
Esperto del Giudice: Ing. Luigi Messina