

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Canicatti

N. Gen. Rep. **000150/21**

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode Giudiziario Dott. Comm. Antonio Lentini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 001+LOTTO 002

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Canicattì (Agrigento) via Enrico Dandolo, n. 24
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Struttura per Attività Assistenziale, ubicato a Canicattì (Agrigento), in via Enrico Dandolo, n. 24.

Composto da un piano terra che presenta un locale tecnico con accesso esterno, mentre con ingresso dal portone centrale troviamo l'accettazione, un locale uso soggiorno, i servizi igienici di piano e le stanze per gli ospiti della struttura; tramite una rampa di scale o l'ascensore si accede al primo piano dove troviamo la cucina, il refettorio, tre camere per gli ospiti, i servizi igienici, l'infermeria e due ripostigli, sempre tramite la rampa di scale o l'ascensore si accede al secondo piano dove dalla zona d'ingresso possiamo accedere tramite un disimpegno ad un wc, alla sala di riabilitazione, alla lavanderia e alla stanza per gli addetti al servizio di assistenza con annesso anti wc e wc; sempre sul piano troviamo una sala d'attesa, gli uffici, un disimpegno, la direzione, un wc, da una scala a chiocciola posta nella sala d'attesa si accede al terzo piano dove troviamo la lavanderia ed il terrazzo. **(foto dalla n°1 alla n°24). Posto al piano terra, primo, secondo e terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 739,47**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Mani Unite per la Vita, con sede in Campobello di Licata c.f. 02281170841, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 55 mappale 5725 sub 4 graffata 5728 subalterno 5, categoria D/8, posto al piano Terra, Primo, Secondo e Terzo, - rendita: €. 4.830,00, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina ad ovest con altra ditta, a nord con cortile privato, a sud con la via Dandolo ed ad est con proprietà della stessa ditta.

Note: **(allegato n°06)**

VARIAZIONE nel Classamento del 26/07/2017, Pratica n. AG0081213 in atti dal 26/07/2017 Variazione di Classamento (n. 11393.1/2017)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

satellitare A e B

Gli immobile facenti parte della procedura esecutiva, ricadono all'interno dell'antico centro storico del Comune di Canicattì e più precisamente in prossimità della parte alta del centro urbano, zona piazza Roma, da cui distano poche centinaia di metri. In prossimità dei fabbricati troviamo un importante Palazzo Baronale "La Badia" e l'Istituto Comprensivo Gangitano.

La zona in cui sono inseriti gli immobili di che trattasi è quella tipica dei centri storici con unità immobiliari di antica edificazione. Quasi tutta la zona, così come gran parte del centro storico antico risulta essere abitato da anziani e da famiglie benestanti proprietarie di antichi palazzi della zona. La stessa, presenta strade strette anche di difficile percorribilità per le automobili eccetto la vicina via Tenente Gangitano e la via Dandolo ove prospettano gli immobili sottoposti a pignoramento. La tipologia costruttiva presente nella zona è del tipo monofamiliare pluripiano con piano terra adibito a magazzino, deposito o a civile abitazione e piani superiori adibiti a civili abitazione. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, etc.

Il bene in perizia, è un fabbricato di vecchia costruzione interamente ristrutturato, composto da un Piano Terra, un Primo Piano, un Secondo Piano ed un Terzo Piano. L'unità immobiliare prospetta su via Enrico Dandolo e si sviluppa sul retro attorno ad un cortile privato, nel centro storico della cittadina. L'immobile è stato edificato in data antecedente il 1942 ed è parzialmente intercluso da due lati. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è fruito da una Cooperativa Sociale dove svolge attività assistenziale a soggetti inabili.

Caratteristiche zona:

in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), supermercato (pessimo), 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 storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (6 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con sede in Canicattì via Dandolo n. 24 in forza di un contratto di affitto del tipo durata 6 anni tacitamente rinnovabili alla scadenza per l'importo di €. 3.600,00 annui con rate mensili anticipate di €. 300,00 a decorrere dal 01-11-2019 stipulato in data 31/10/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento, Ufficio di Canicattì in data 04/11/2019 ai nn. 2353, serie 3T.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata alla data del sopralluogo del CTU risultavano essere fruiti dalla Cooperativa suddetta che svolge attività assistenziale a favore di inabili, presso Casa protetta. La responsabile della struttura ha esibito il Contratto di Locazione che si allega alla presente (**allegato n°4**).

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:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo emesso il 23-12-2020 a favore di [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di Tribunale di Agrigento in data 23/12/2020 ai nn. 37/2021; iscritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 23/09/2021 ai nn. 16747/960

importo ipoteca: €. 80.000,00

importo capitale: €. 66.086,08

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5725 sub 4 graffata 5728 sub 5; - Abitazione, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo, identificata in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5727 sub 1, sub e sub 3.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted]

[redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 21/10/2020 ai nn. 479 di rep.; trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 12/11/2020 ai nn. 17578/13249

(Allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: 1]-Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.22, posto a piano terra, primo, secondo e terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5725 sub 4 graffata 5728 sub 5; 2]-Abitazione Ultrapopolare, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.12, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 55 part.IIIa

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

5727 sub 1, 3]-Abitazione di tipo rurale, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.14, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 2; 4]-Abitazione Ultrapopolare, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.16, posto a piano primo, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 3.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di Tribunale di Agrigento in data 04/12/2021 ai nn. 2289/2021 di rep.; trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 28/12/2021 ai nn. 23212/19999

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: 1]-Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.22, posto a piano terra, primo, secondo e terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5725 sub 4 graffata 5728 sub 5; 2]-Abitazione Ultrapopolare, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.12, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 1, 3]-Abitazione di tipo rurale, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.14, posto a piano terra, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 2; 4]-Abitazione Ultrapopolare, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.16, posto a piano primo, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5727 sub 3.

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 ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 36 del DPR n.380/01 (ex art. 13 della L. 47/85) Presentazione di una SCIA in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, che consistono nella mancanza di porzione di setto murario interno la cucina e nell'aver ridimensionato i vani infermeria e ripostiglio del primo piano, nonché aver rettificato il muro del locale tecnico a piano terra.

(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°10 e planimetria allegata alla C.E. n. 85-2004 allegato n°9).

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 della C.E. 85-2004 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta le succitate difformità.

Spese tecniche e Oneri Comunali: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.22, posto a piano terra, primo, secondo e terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5725 sub 4 graffata 5728 sub 5;

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua configurazione catastale** (planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°10 e planimetria catastale allegato n°7)

La mancanza di porzione del setto murario interno la cucina, l'apertura di una porta a doppia anta nella zona pranzo da una camera attigua, l'aver eliminato il balcone del refettorio, rientrano nella casistica prevista dalla circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Vista la **circolare 2/2010** del 09 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio, che fornisce chiarimenti sugli obblighi introdotti dal **comma 14, dell'art. 19 del D.L.**

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

78/2010. Visto quanto in essa precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita; la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita.

In questo caso si ritiene opportuno non procedere alla stesura della regolarizzazione catastale con pratica Docfa in Variazione perché si tratta di una difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Riferito limitatamente a: Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.22, posto a piano terra, primo, secondo e terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5725 sub 4 graffata 5728 sub 5;

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:

Proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di vendita con donazione a firma di notaio Paolo Trento, da Campobello di Licata in data 14/03/2003 ai nn. 6011 di rep. e n. 1086 di racc., registrato a Canicattì in data 17/03/2003 ai nn. 385, S1v, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 31/03/2003 ai nn. 6841/6058. **(allegato n°02)**

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.22, posto a piano terra e primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5725 sub 2 graffato alla part.IIIa 5728 sub 2, part.IIIa 5725 sub 3 graffato alla part.IIIa 5728 sub 4.

Proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di Negozio misto di vendita con donazione di fabbricato a firma di notaio Paolo Trento, da Campobello di Licata in data 14/03/2003 ai nn. 6013 di rep. e n. 1087 di racc., registrato a Canicattì in data 17/03/2003 ai nn. 386, S1v, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 31/03/2003 ai nn. 6842/6059 **(allegato n°03)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.24, posto a piano secondo con area libera soprastante, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5728 sub 3; -Stalla, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.18, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5728 sub 1; Magazzino, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.20, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5725 sub 1.

6.2 Precedenti proprietari:

Proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2003 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Francesco Paolo Guerrea, da Canicattì in data 25/09/1963, trascritto ad Agrigento in data 12/10/1963 ai nn. 18367/17297.

(allegato di cancelleria e Atto allegato n°02)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.22, posto a piano terra e primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5725 sub 2 graffato alla part.IIIa 5728 sub 2.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

[REDACTED], proprietà per la quota di 1/1. Proprietaria da data antecedente il ventennio al 14/03/2003 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giovanni Iudice, da Canicattì in data 14/01/1968 ai nn. 10345, registrato a Canicattì in data 22/01/1968 ai nn. 165, trascritto ad Agrigento in data 23/01/1968 ai nn. 1146/1059 **(allegato di cancelleria e Atto allegato n°02)**

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.22, posto a piano terra e primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5725 sub 3 graffato alla part.lla 5728 sub 4.

[REDACTED], proprietà per la quota di 1/1. Proprietario da data antecedente il ventennio al 14/03/2003 in forza di atto di donazione a firma di notaio Antonio Pecoraro, da Canicattì in data 21/02/1991 ai nn. 19608, registrato a Canicattì in data 13/03/1991 ai nn. 625, trascritto ad Agrigento in data 18/03/1991 ai nn. 6045/5455 **(allegato di cancelleria e Atto allegato n°03)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.24, posto a piano secondo con area libera soprastante, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5728 sub 3; -Stalla, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.18, posta a piano terra, identificata in Catasto al fg. 55 part.lla 5728 sub 1; Magazzino, ubicato a Canicattì, in via E. Dandolo n.20, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5725 sub 1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 214/2004 per lavori di manutenzione straordinaria e riuso dell'immobile sito in Canicattì, via Dandolo n. 24 da destinare a "Casa per Disabili".

Intestata a: [REDACTED]

Concessione Edilizia, presentata in data 28/07/2004- prot. n. 22295, rilasciata in data 15/10/2004, avente C.E. n. 85/2004 **(allegato n°5 e 6)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 28 novembre 2023, protocollata telematicamente il 29-11-2023 n. 46737 all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della Concessione Edilizia, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: Casa per Disabili, ubicata a Canicattì, in via E. Dandolo n.24, posta a piano terra, primo, secondo e terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5725 sub 1, 2 e 3, part.lla 5728 sub1, 2, 3 e 4.

Descrizione **Struttura per Attività Assistenziale** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Struttura per Attività Assistenziale, ubicato a Canicattì (Agrigento), in via Enrico Dandolo, n. 24.

Composto da un piano terra che presenta un locale tecnico con accesso esterno, mentre con ingresso dal portone centrale troviamo l'accettazione, un locale uso soggiorno, i servizi igienici di piano e le stanze per gli ospiti della struttura; tramite una rampa di scale o l'ascensore si accede al primo piano dove troviamo la cucina, il refettorio, tre camere per gli ospiti, i servizi igienici, l'infermeria e due ripostigli, sempre tramite la rampa di scale o l'ascensore si accede al secondo piano dove dalla zona d'ingresso possiamo accedere tramite un disimpegno ad un wc, alla sala di riabilitazione, alla lavanderia e alla stanza per gli addetti al servizio di assistenza con annesso anti wc e wc; sempre sul piano troviamo una sala d'attesa, gli uffici, un disimpegno, la direzione, un wc, da una scala a chiocciola posta nella sala d'attesa si accede al terzo piano dove troviamo la lavanderia ed il terrazzo. **(foto dalla n°1 alla n°24). Posto al piano terra, primo, secondo e terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 739,47**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 55 mappale 5725 sub 4 graffata 5728 subalterno 5, categoria D/8, posto al piano Terra, Primo, Secondo e Terzo, - rendita: €. 4.830,00, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il fabbricato confina ad ovest con altra ditta, a nord con cortile privato, a sud con la via Dandolo ed ad est con proprietà della stessa ditta.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Note: (allegato n°06)

VARIAZIONE nel Classamento del 26/07/2017, Pratica n. AG0081213 in atti dal 26/07/2017
 Variazione di Classamento (n. 11393.1/2017)

L'edificio è stato costruito prima del 1942, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,59 p.t., ml. 3,90 in media p.p., ml. 3,08 in media p.s., ml. 2,85 p. terzo.

(allegato n°05, 06, 07)

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 "A" Centro Storico.

Norme tecniche ed indici: Art. 14

Zona A - Centro storico

All'interno del perimetro della zona A ricadono il centro urbano di formazione sei-settecentesca, i tessuti edilizi di saturazione ad esso immediatamente contigui e le aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti, sotto il profilo storico e paesaggistico, degli insediamenti storici. Di tali zone il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo al centro storico un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

In considerazione dello stato di degrado in cui versano molti edifici ricadenti in tale zona e dell'importanza del loro recupero ai fini culturali e/o economici, la zona A è interamente da considerarsi "zona di recupero" ed in essa si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, oggi in buona misura perduto, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative e ricettive.

Le previsioni della Variante generale del Prg, per le parti non interessate dalle Prescrizioni Esecutive del PRG, si attuano in tale zona a mezzo di piani esecutivi (Piani di Edilizia economica e popolare, Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero) ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso qualora ammissibili e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non comportino alterazione del loro aspetto architettonico nonché gli interventi, riguardanti le aree destinate nella Variante generale ad attrezzature residenziali o di interesse generale, che non prevedano la demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici esistenti o loro parti.

All'interno degli strumenti urbanistici attuativi, per la riqualificazione di parti dell'abitato particolarmente destrutturate e per il raggiungimento di rilevanti e documentate finalità sociali possono prevedersi, oltre agli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 anche interventi di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal D.M. 2.04.1968 e dei criteri progettuali fissati nell'art. 55 della L.R. 71/1978. L'area minima di intervento urbanistico dovrà essere definita, in relazione alle caratteristiche di ciascun piano attuativo, in maniera tale da garantire il raggiungimento degli obiettivi generali sopra indicati; in ogni caso l'area di intervento, fatte salve le deroghe previste nel precedente articolo 6, non potrà essere inferiore a quella di un intero isolato urbano. In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni, cavidotti, contatori, cabine, etc., i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire il decoro urbano.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale lorda	257,33	1,00	257,33
	Sup. reale netta	181,57	1,00	181,57
	Volume reale	1.001,01	1,00	1.001,01
Piano Primo	Sup. reale lorda	257,33	1,00	257,33
	Sup. reale netta	196,02	1,00	196,02
	Volume reale	1.080,78	1,00	1.080,78
Piano Secondo	Sup. reale lorda	195,40	1,00	195,40
	Sup. reale netta	147,66	1,00	147,66
	Volume reale	660,45	1,00	660,45
Piano Terzo	Sup. reale lorda	29,41	1,00	29,41
	Sup. reale netta	24,59	1,00	24,59
	Volume reale	92,64	1,00	92,64
	Sup. reale lorda	739,47		739,47
	Sup. reale netta	549,84		549,84
	Volume reale	2.834,88		2.834,88

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: muratura portante, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: piano terra le strutture orizzontali sono sormontati da volte reali a botte o a crociera in legno e in ferro e volte portanti in pietra, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: piano primo le strutture orizzontali sono costituiti da solai in legno o in ferro, alcuni ambienti sono sormontati da volte in gesso con cantine in legno o volte reali, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: piano secondo i solai sono in legno e in ferro, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde inclinate e in parte piana realizzata con solaio in travetti a doppio T e volte in laterizio, materiale: con grossa orditura di travi in legno, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura portante, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Fondazioni:

tipologia: in trincea, materiale: muratura, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: profili in ferro e lastra di marmo, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:*Infissi esterni:*

tipologia: anta a battente doppia ed anta a battente singola, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di pietrame, rivestimento: tipo Livigni sul retro, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di greès e cementine, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno massello e legno tamburato, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: marmo, condizioni: buone.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo billiemi grigio, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: manto di coppi siciliani, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

Giudice Dr. Matteo De Nes

Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

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

Ascensore:

tipologia: a fune, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico:

tipologia: video, 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 polipropilene, 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: Premesso che l'impianto termico dell'unità immobiliare pur essendo dotato di libretto di impianto e di controlli periodici di efficienza energetica, non si rileva che siano stati trasmessi al Catasto Energetico dal manutentore incaricato, 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 e dei controlli periodici.

L'APE non verrà redatto da questo CTU, in vista del fatto che la responsabile della Struttura Assistenziale sta già provvedendo alla regolarizzazione 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. Pertanto l'APE e tutta la documentazione da allegarsi alla presente perizia, verrà tempestivamente inserita nella Procedura Esecutiva in itinere, appena regolarmente trasmessa al Catasto Energetico.

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 consultazioni effettuate.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
Ufficio Tecnico di Canicatti,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
La Tecno Casa

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. Struttura per Attività Assistenziale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto della struttura assistenziale dalla n°1 alla n°24)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona A centro storico di Canicatti), 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:	€ 370.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 370.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 370.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Per quando riguarda la struttura assistenziale 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 **€ 500,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra	257,33	€ 500,00	€ 128.664,99
Piano Primo	257,33	€ 500,00	€ 128.664,99
Piano Secondo	195,40	€ 500,00	€ 97.700,00
Piano Terzo	29,41	€ 500,00	€ 14.705,00
	739,47		€ 369.734,98

- Valore corpo:	€ 369.734,98
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 369.734,98
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 369.734,98

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	struttura per attività assistenziale	739,47	€ 369.867,49	€ 369.867,49

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

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:

€ 55.480,12

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: l'immobile è vendibile in un unico lotto.

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:

€ 314.387,37

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:

€ 312.387,37

Relazione lotto 001 creata in data 21/02/2024
Codice documento: E002-21-000150-001

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dott. Comm. Antonio Lentini
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

