

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicattì Soc.Coop.**  
**s.r.l.**  
contro  
**OMISSIS**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Canicattì

N. Gen. Rep. **000096/20**

**Giudice Dr. Matteo De Nes**  
**Custode Giudiziario Avv. Raimondo Curto Pelle**

**ELABORATO PERITALE**

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

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

*cellulare: 3388814043*

*email: anna.cammarata@virgilio.it*

**Beni in Canicattì' (Agrigento) via Tenente Gangitano, via Bari e cortile di via Bari  
Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino con Ammezzato ubicato in Canicattì (Agrigento) via Tenente Gangitano, via Bari e cortile di via Bari.  
Composto da un vano terrano accessibile dalla via Bari, con annesso piccolo ripostiglio un tempo uso cucina. La part.lla 7818 sub 3 presenta un locale ammezzato sopra il vano terrano che è accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare posta a primo piano e precisamente dalla veranda del terrazzo dell'appartamento posto a primo piano.

**(foto dalla n°1 alla n°4)**

**Posto al piano terra e ammezzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100,14**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a OMISSIS, con sede in Canicattì c.f. ...., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 55 mappale 7818 subalterno 3, categoria A/5, classe 2, superficie catastale Totale: 54 mq, Totale escluse aree scoperte: 54 mq, composto da vani 2,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 36,80, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'immobile confina ad ovest con in cortile di via Bari, a nord con stessa ditta, a sud con via Bari ed ad est con altra ditta.

Note: **(allegato n°54)**

VARIAZIONE del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino con Ammezzato ubicato in Canicattì (Agrigento) via Tenente Gangitano, via Bari e cortile di via Bari.  
Composto da un locale posto a piano terra con accesso dal cortile di via Bari, da cui risulta essere sottomesso, inoltre presenta un piano ammezzato accessibile da una scala interna in muratura. I locali si presentano dopo l'apertura della porta d'ingresso che risultava essere stata murata dall'esterno, allo stato di non utilizzo da decenni.

**(foto dalla n°5 alla n°8)**

Inoltre troviamo dei locali un tempo usati come magazzini che si affacciano all'interno del cortile di via Bari e altri che prendono luce dalla via Ten. Gangitano perché seminterrati rispetto la detta via, che non risultano censiti in Catasto, tali locali presentano le caratteristiche dei magazzini degli anni quaranta, con pavimentazione in battuto di gesso, muri in pietrame e gesso e soffitti a volta. **(foto dalla n°9 alla n°14).**

**Posto al piano seminterrato, terra e ammezzato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 251,46**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a OMISSIS, con sede in Canicattì c.f. ...., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 55 mappale 7818 subalterno 4, categoria A/5, classe 2, superficie catastale Totale: 78 mq, Totale escluse aree scoperte: 78 mq, composto da vani 2 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 29,44, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il magazzino confina a nord con la via Ten. Ferdinando Gangitano, a sud con stessa ditta, ad est con altra ditta, ad ovest con cortile di via Bari.

Note: **(allegato n°56)**

VARIAZIONE del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile Abitazione ubicata in Canicattì' (Agrigento) via Tenente Gangitano, via Bari e cortile di via Bari.  
Composta da un primo piano in parte vandalizzato con solai e soffitti in alcune aree crollati, le pavimentazioni sono state divelte e asportate in alcune stanze, così come alcune porte in massello tra cui quella d'ingresso e la ringhiera della scala che doveva essere in ferro lavorata. La terrazza in parte non è accessibile, per il cattivo stato della pavimentazione e per le erbe infestanti. L'unità immobiliare presenta gli infissi esterni in molte stanze completamente distrutti con vetri rotti e serrature mancanti. **(foto dalla n°15 alla n°21).**

**Posta al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 306,61**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS, con sede in Canicattì c.f. ...., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 55 mappale 5649 graffata 5650 sub 1 graffata 7818 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 252 mq, Totale escluse aree scoperte: 241 mq, composto da vani 10,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 650,74, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: la civile abitazione confina a nord con la via Ten. Ferdinando Gangitano, ad est con altra ditta, ad ovest con cortile di via Bari ed a sud con la via Bari.

Note: (allegato n°58)

VARIAZIONE Toponomastica del 10/03/2016, Pratica n. AG0039653 in atti dal 10/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA derivante da aggiornamento ANSC (n. 21232.1/2016).

- D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile Abitazione ubicata in Canicattì' (Agrigento) via Tenente Gangitano, via Bari e cortile di via Bari.

Composta da un secondo piano con vani in stato di abbandono da parecchi anni, le pavimentazioni sono state divelte e asportate in alcune stanze, così pure alcune porte e la ringhiera della scala che doveva essere in ferro lavorata. Gli infissi esterni si presentano in pessimo stato di manutenzione con i vetri rotti. Il sottotetto praticabile è accessibile da una scala in legno, i locali si presentano allo stato grezzo. (foto dalla n°22 alla n°29). **Posta al piano secondo e sottotetto praticabile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 478,26**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS, con sede in Canicattì c.f. ...., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 55 mappale 7818 sub 2 graffata alla subalterno part.lla 5650 sub 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 205 mq, Totale escluse aree scoperte: 202 mq, composto da vani 8 vani, posto al piano Secondo, - rendita: € 495,80, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: la civile abitazione confina a nord con la via Ten. Ferdinando Gangitano, a sud con altra ditta, ad est con cortile di via Bari ed ad ovest con la via Bari.

Note: (allegato n°60)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2016 pratica n. AG0039653 in atti dal 10/03/2016, Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 21233.1/2016)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### satellitare A e B in tutti i Corpi

L'intero immobile facente parte della procedura esecutiva, ricade all'interno dell'antico centro storico del Comune di Canicattì e precisamente in prossimità della parte alta del centro urbano, zona piazza Roma, da cui dista pochi metri. In prossimità del fabbricato troviamo un importante Palazzo Baronale, La Badia e l'Istituto Scolastico Comprensivo Gangitano. La zona in cui è inserito il fabbricato 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 degli antichi palazzi. La zona, presenta strade strette anche di difficile percorribilità per le automobili eccetto la via Tenente Gangitano 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 posto al Piano Terra, Primo e Secondo. L'unità immobiliare prospetta su via Tenente Gangitano e si sviluppa internamente attorno ad un cortile pubblico, nel centro storico della cittadina. L'immobile è stato edificato in data antecedente il 1939 ed è intercluso da due lati. L'intero fabbricato, si presenta in condizioni di manutenzione da attenzionare e alla fine degli anni ottanta è stato abitato ad abitazione di alcune famiglie affittuarie della zona.

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A quella data gli immobili risultano da parecchi anni disabitati, molte stanze risultavano vandalizzate con le pavimentazioni dismesse, la porta d'ingresso ai piani mancante e alcuni solai sprofondati e pericolanti, molte finestre hanno i vetri rotti consentendo l'accesso ai volatili, questa situazione ha peggiorato le condizioni interne dell'immobile.

### 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 volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo del 10-12-2015 a favore di **BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO CANICATTÌ SOC.COOP. S.R.L., CON SEDE IN CANICATTÌ, VIA REGINA MARGHERITA N. 63, (C.F. 00097080840)**, contro **OMISSIS**, con sede in via..... a Canicattì c.f. ...., a firma di notaio Calogera Gagliano, da Licata in data 10/12/2015 ai nn. 8043 iscritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 29/12/2015 ai nn. 22232/1522  
importo ipoteca: € 210.000,00  
importo capitale: € 140.000,00

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5649 graffata 5650 sub 1 e part.Illa 7818 sub 1; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5650 graffata 7818 sub 2; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 3; -Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 4;

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicattì Soc.Coop. s.r.l., con sede in Canicattì, via Regina Margherita n. 63, (c.f. 00097080840) contro OMISSIS, con sede in via ..... a Canicattì c.f. .... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. a firma di UNEP Tribunale di Agrigento in data 22/08/2020 ai nn. 1053/2020 di rep. trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 10/09/2020 ai nn. 13920/10116.

(Allegato di cancelleria)

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicattì Soc.Coop. s.r.l., con sede in Canicattì, via Regina Margherita n. 63, (c.f. 00097080840) contro OMISSIS, con sede in via ..... a Canicattì c.f. .... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di UNEP Tribunale di Agrigento in data 22/08/2020 ai nn. 1053/2020 di rep. trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 10/09/2020 ai nn. 13920/10116.

**(Allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 5649 graffata 5650 sub 1 e part.la 7818 sub 1; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 5650 graffata 7818 sub 2; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 7818 sub 3; -Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 7818 sub 4; -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.la 16; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lle 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell'Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.la 122; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.lle 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.lle 14, 1742, 1743, 1744.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna irregolarità, visto che le modifiche interne sono antecedenti al 1942 regolarizzabili mediante (vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°62, 63, 64, 65)***

Riferito limitatamente a: CORPO A:-Civile Abitazione, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano terra e ammezzato, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 7818 sub 3; CORPO B:- Civile Abitazione, ubicato a Canicattì in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 7818 sub 4; CORPO C: - Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 5649 graffata 5650 sub 1 e part.la 7818 sub 1; CORPO D:-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 5650 graffata 7818 sub 2.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a magazzino, perché non presenta più le caratteristiche proprie di una civile abitazione.***

Regolarizzabili mediante: Presentazione "Pratica Docfa in Variazione", presso Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Catasto La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed ai controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta un **Cambio di destinazione d'uso** da civile

abitazione a magazzino a piano terra e ammezzato, inoltre va rettificato pure il piano dove è collocato il magazzino, in visura erroneamente l'immobile è posto a primo piano, mentre il magazzino si trova a piano terra come correttamente rappresentato nella planimetria catastale. **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°62 e planimetria catastale allegato n°55)**

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella *Variazione Catastale per Cambio di Destinazione d'uso e correzione del piano* da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa in Variazione.

La stesura della Variazione Catastale", è necessaria in quanto ***l'immobile non risulta conforme agli Atti del Catasto.***

Spese Tecniche e oneri catastali: €1.000,00

Oneri totali: €1.000,00

Riferito limitatamente a: CORPO A: -Civile Abitazione, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano terra e ammezzato, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 7818 sub 3

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a magazzino, perché non presenta più le caratteristiche proprie di una civile abitazione.***

Regolarizzabili mediante: Presentazione "Pratica Docfa in Variazione", presso Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Catasto La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed ai controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta un **Cambio di destinazione d'uso** da civile abitazione a magazzino a piano terra e ammezzato, inoltre va rettificata pure la toponomastica che colloca erroneamente il magazzino in via Bari, invece si trova nel cortile attiguo alla suddetta via, inoltre l'immobile risulta posto a primo piano in visura, mentre il magazzino si trova a piano terra come correttamente rappresentato nella planimetria catastale. **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°63 e planimetria catastale allegato n°57)**

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella *Variazione Catastale per Cambio di Destinazione d'uso, correzione toponomastica e correzione di piano* da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa in Variazione.

La stesura della Variazione Catastale", è necessaria in quanto ***l'immobile non risulta conforme agli Atti del Catasto.***

Spese Tecniche e oneri catastali: €1.000,00

Oneri totali: €1.000,00

Riferito limitatamente a: CORPO B: -Civile Abitazione, ubicato a Canicattì, nel cortile di via Bari, posto a piano terra e ammezzato, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 7818 sub 4

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Ampliamento in orizzontale dei locali posti a piano terra che prospettano in via Tenente Gangitano e nel cortile di via Bari.***

Regolarizzabili mediante: Presentazione "Pratica Docfa in Variazione", presso Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Catasto La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed ai controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta un **Ampliamento in Orizzontale dei locali che prospettano, sia sulla via Ten. Gangitano e sia nel cortile di via Bari**, tutti i

locali da regolarizzarsi sono dei magazzini. **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°63 e planimetria catastale allegato n°57)**

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella *Variazione Catastale per Ampliamento in Orizzontale dei locali uso magazzino su via Ten. Gangitano e nel cortile di via Bari* da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa in Variazione.

La stesura della *Variazione Catastale*", è necessaria in quanto ***l'immobile non risulta conforme agli Atti del Catasto.***

Spese Tecniche e oneri catastali: €1.000,00

Oneri totali: €1.000,00

Riferito limitatamente a: CORPO B: -Civile Abitazione, ubicato a Canicattì, nel cortile di via Bari, posto a piano terra e ammezzato, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 7818 sub 4

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Diversa Distribuzione degli Spazi Interni, Ampliamento in Orizzontale ed Ampliamento in Verticale.***

Regolarizzabili mediante: Presentazione "Pratica Docfa in Variazione", presso Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Catasto La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed ai controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta un ***Diversa Distribuzione degli spazi interni*** perché è stato eliminato il balcone che collegava la stanza attigua all'ingresso al terrazzo, lo stesso terrazzo è stato ridotto di dimensioni eliminando pure un piccolo terrazzino intermedio; ***Ampliamento in Orizzontale ed in Verticale***, per la realizzazione su porzione di terrazzo di un piccolo locale, di una veranda e della scala in legno a chiocciola, per accedere all'ammezzato censito al fg. 55 part. 7818 sub 3; ***Ampliamento in Verticale*** dei locali posti sul disimpegno e stanza attigua. **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°64 e planimetria catastale allegato n°59)**

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella *Variazione Catastale per DVS e Ampliamento in Orizzontale ed in Verticale per i locali edificati nel terrazzo e Ampliamento in Verticale per i locali sopra il disimpegno* da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa in Variazione.

La stesura della *Variazione Catastale*", è necessaria in quanto ***l'immobile non risulta conforme agli Atti del Catasto.***

Spese Tecniche e oneri catastali: €1.250,00

Oneri totali: €1.250,00

Riferito limitatamente a: CORPO C: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5649 graffata 5650 sub 1 e part.lla 7818 sub 1.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Diversa distribuzione degli Spazi Interni a secondo piano, Ampliamento in Orizzontale ed Ampliamento in Verticale per la realizzazione di un sottotetto praticabile.***

Regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa in Variazione", presso Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Catasto La Regolarizzazione Catastale da effettuarsi scaturisce dalla verifica dei documenti in atti alla procedura ed ai controlli ed esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, ed in seguito al sopralluogo presso il bene all'attivo della procedura, per l'analisi della consistenza e la verifica dello stato di costruzione, in quanto l'unità immobiliare presenta una ***Diversa Distribuzione degli Spazi Interni a secondo piano e un Ampliamento in Orizzontale ed in Verticale***, per la realizzazione di un Sottotetto praticabile a cui si accede da una scala in legno

posta nell'ingresso dell'appartamento. **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°65 e planimetria catastale allegato n°61)**

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella *Variazione Catastale per la DVS e Ampliamento in Orizzontale ed in Verticale per i locali sottotetto con accesso da una scala in legno posta nell'ingresso dell'appartamento* da effettuarsi a mezzo di "Pratica Docfa in Variazione.

La stesura della *Variazione Catastale*", è necessaria in quanto ***l'immobile non risulta conforme agli Atti del Catasto.***

Spese Tecniche e oneri catastali: €1.250,00

Oneri totali: €1.250,00

Riferito limitatamente a: CORPO D:-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5650 graffata 7818 sub 2.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

"omissis" con sede in Canicattì nella ..... n. 8, c.f. ...., proprietà per la quota di 1000/1000, proprietario dal 11/10/2011 ad oggi in forza di atto ricognitivo di accertamento della Proprietà a firma di notaio Paolo Trento, da Campobello di Licata in data 11/10/2011 ai nn. 28994 di rep. e n. 9038 di racc. registrato a Canicattì in data 18/10/2011 ai nn. 2611 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 26/10/2011 ai nn. 22392/18039 **(allegato n°01)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5649 graffata 5650 sub 1 e part.IIIa 7818 sub 1;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5650 graffata 7818 sub 2; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 7818 sub 3; -Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 7818 sub 4; - Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.IIIa 16;-Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.IIIe 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61;- Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell'Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.IIIa 122;-Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.IIIe 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922; -Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.IIIe 14, 1742, 1743, 1744.

### 6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS, per la quota di 1000/1000, proprietario da data antecedente il ventennio al 11/10/2011 in forza di denuncia di successione a firma di Procuratore del Registro di Canicattì in data 05/01/1925 trascritto ad Agrigento in data 01/08/1925 ai nn. 8728/7593 **(allegato Atto di Ricognizione della Proprietà n°01), in morte di \_\_\_\_\_ fu**



OMISSIS ", per la quota di 1000/1000, proprietario da data antecedente il ventennio al 11/10/2011 in forza di denuncia di successione a firma di Procuratore del Registro di Canicattì in data 05/01/1925, trascritto ad Agrigento in data 01/08/1925 ai nn. 8728/7593 **(allegato Atto di Ricognizione della Proprietà n°01), in**

Regolata da Testamento pubblico ai rogiti del Notaio Gaetano Martorana, da Canicattì, del 25-12-1924, registrato a Canicattì il 18-01-1925, n. 662, trascritto ad Agrigento il 28-03-1925 ai nn. 3930/3406.

La trascrizione di eredità risulta trascritta in data 26-02-1925 ai nn. 2577/2232 con beneficio d'inventario, l'accettazione è stata ricevuta e trascritta dal Cancelliere della Pretura di Canicattì il 31-01-1925, detta accettazione, contro la suddetta ....., fu Paolo ed in favore di ..... fu Antonio, ..... fu Antonio, ..... fu Arcangelo, ..... fu Diego, (quali rappresentanti del ..... ) ed in favore del ".....".

Riferito limitatamente a: -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.Illa 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.Ile 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61; Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.Ile 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricato Costruito anteriormente al 1942** per lavori di costruzione di un fabbricato costituito da quattro elevazioni fuori terra, edificato in Canicattì in via Ten. Gangitano, via Bari e cortile di via Bari intestata a Pellegrino Maria, Carmelo e Laura, fu Gregorio.

**(allegato n. 51 e 52)**

Si fa presente che il suddetto fabbricato, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 1942, come si può evincere dalla planimetria Catastale che riporta quale data di presentazione della regolarizzazione presso il Catasto di Agrigento il **06-11-1939**.

Inoltre relativamente al suddetto immobile il sottoscritto C.T.U. ha Richiesto con pec del 17-07-2023 eventuale copia di N.O e/o C.E. ha inoltre consultato i registri relativi alle Licenze e Concessioni Edilizie ha riscontrato, che agli atti dell'Ufficio non sono presenti carteggi relativamente al suddetto immobile.

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano terra e ammezzato, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 3- Civile Abitazione, ubicato a Canicattì in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 4, - Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5649 graffata 5650 sub 1 e part.Illa 7818 sub 1;- Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5650 graffata 7818 sub 2.

#### **Descrizione Magazzino con Ammezzato di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino con Ammezzato ubicato in Canicattì' (Agrigento) via Tenente Gangitano, via Bari e cortile di via Bari.

Composto da un vano terrano accessibile dalla via Bari, con annesso piccolo ripostiglio un tempo uso cucina. La part.Illa 7818 sub 3 presenta un locale ammezzato sopra il vano terrano che è accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare posta a primo piano e precisamente dalla veranda del terrazzo dell'appartamento posto a primo piano.

**(foto dalla n°1 alla n°4)**

**Posto al piano terra e ammezzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100,14**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS, con sede in Canicattì c.f. ...., proprietà per la quota di 1/1. foglio 55 mappale 7818 subalterno 3, categoria A/5, classe 2, superficie catastale Totale: 54 mq, Totale escluse aree scoperte: 54 mq, composto da vani 2,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 36,80, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'immobile confina ad ovest con in cortile di via Bari, a nord con stessa ditta, a sud con via Bari ed ad est con altra ditta.

Note: **(allegato n°54)**

VARIAZIONE del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie

L'edificio è stato costruito nel prima del 1939.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,50 il piano terra e ml. 2,00 l'ammezzato.

**(allegato n°53, 54 e 55)**

#### **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	56,30	1,00	56,30
	Sup. reale netta	39,60	1,00	39,60
Piano Ammezzato	Sup. reale lorda	43,84	1,00	43,84
	Sup. reale netta	29,81	1,00	29,81
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>100,14</b>		<b>100,14</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>69,41</b>		<b>69,41</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: in ferro con voltine, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale:</i>	tipologia: a chiocciola, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: in trincea, materiale: pietrame, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di pietrame e gesso, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietrame a vista, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: legno, condizioni: sufficienti.

#### Accessori:

##### Descrizione **Magazzino con Ammezzato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino con Ammezzato ubicato in Canicattì (Agrigento) via Tenente Gangitano, via Bari e cortile di via Bari.

Composto da un locale posto a piano terra con accesso dal cortile di via Bari, da cui risulta essere sottomesso, inoltre presenta un piano ammezzato accessibile da una scala interna in muratura. I locali si presentano dopo l'apertura della porta d'ingresso che risultava essere stata murata dall'esterno, allo stato di non utilizzo da decenni. **(foto dalla n°5 alla n°8)**

Inoltre troviamo dei locali un tempo usati come magazzini che si affacciano all'interno del cortile di via Bari e altri che prendono luce dalla via Ten. Gangitano perché seminterrati rispetto la detta via, che non risultano censiti in Catasto, tali locali presentano le caratteristiche dei magazzini degli anni quaranta, con pavimentazione in battuto di gesso, muri in pietrame e gesso e soffitti a volta. **(foto dalla n°9 alla n°14).**

**Posto al piano seminterrato, terra e ammezzato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 251,46**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a OMISSIS, con sede in Canicattì c.f. ...., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **55** mappale **7818** subalterno **4**, categoria A/5, classe 2, superficie catastale Totale: 78 mq, Totale escluse aree scoperte: 78 mq, composto da vani 2 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 29,44, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: il magazzino confina a nord con la via Ten. Ferdinando Gangitano, a sud con stessa ditta, ad est con altra ditta, ad ovest con cortile di via Bari.

Note: **(allegato n°56)**

**VARIAZIONE del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie**

L'edificio è stato costruito nel prima del 1939.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 2,60 il piano terra e ml. 2,15 l'ammezzato, l'ampliamento ha 3,16 ml. di altezza media.

(allegato n°53, 56, 57)

#### **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	32,06	1,00	32,06
	Sup. reale netta	21,80	1,00	21,80
Piano Ammezzato	Sup. reale lorda	45,63	1,00	45,63
	Sup. reale netta	32,20	1,00	32,20
Piano Terra Ampliamento	Sup. reale lorda	173,77	1,00	173,77

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Sup. reale netta	123,79	1,00	123,79
<b>Sup. reale lorda</b>	<b>251,46</b>		<b>251,46</b>
<b>Sup. reale netta</b>	<b>177,79</b>		<b>177,79</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: in ferro con voltine, condizioni: scarse.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: in trincea, materiale: pietrame, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente doppia ed anta a battente singola, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di pietrame e gesso, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra a vista, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: al rustico, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente e doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: rustico, condizioni: sufficienti.

### Accessori:

#### Descrizione **Civile Abitazione** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile Abitazione sito in Canicattì (Agrigento) via Tenente Gangitano, via Bari e cortile di via Bari.

Composto da un primo piano in parte vandalizzato con solai e soffitti in alcune aree crollati, le pavimentazioni sono state divelte e asportate in alcune stanze, così come alcune porte in massello tra cui quella d'ingresso e la ringhiera della scala che doveva essere in ferro lavorata. La terrazza in parte non è accessibile, per il cattivo stato della pavimentazione e per le erbe infestanti. L'unità immobiliare presenta gli infissi esterni in molte stanze completamente distrutti con vetri rotti e serrature mancanti.

(foto dalla n°15 alla n°21)

#### **Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 306,61**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS, con sede in Canicattì c.f. ...., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 55 mappale 5649 graffata 5650 sub 1 graffata 7818 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 252 mq, Totale escluse aree scoperte: 241 mq, composto da vani 10,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 650,74, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: la civile abitazione confina a nord con la via Ten. Ferdinando Gangitano, ad est con altra ditta, ad ovest con cortile di via Bari ed a sud con la via Bari.

Note: **(allegato n°58)**

VARIAZIONE Toponomastica del 10/03/2016, Pratica n. AG0039653 in atti dal 10/03/2016  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA derivante da aggiornamento ANSC (n. 21232.1/2016).

L'edificio è stato costruito nel prima del 1939, ristrutturato nel 1950

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,69 in media.

(allegato n°53, 58 e 59)

#### **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 Primo	Sup. reale lorda	286,01	1,00	286,01
	Sup. reale netta	214,72	1,00	214,72
Piano Ammezzato	Sup. reale lorda	20,60	1,00	20,60
	Sup. reale netta	13,65	1,00	13,65
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>306,61</b>		<b>306,61</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>228,37</b>		<b>228,37</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.



<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: pietrame e profili in ferro, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: in trincea, materiale: pietrame, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di pietrame e gesso, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di gesso, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: antiche maioliche, ove ancora presenti, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente dove ancora presenti, materiale: legno massello, condizioni: scarse.
<i>Plafoni:</i>	materiale: pitture murali nei soffitti, condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: da ristrutturare.
<i>Impianti:</i>	
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

#### Accessori:

#### Descrizione **Civile Abitazione** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile Abitazione ubicata in Canicattì (Agrigento) via Tenente Gangitano, via Bari e cortile di via Bari.

Composta da un secondo piano con vani in stato di abbandono da parecchi anni, le pavimentazioni sono state divelte e asportate in alcune stanze, così pure alcune porte e la ringhiera della scala che doveva essere in ferro lavorata.

Gli infissi esterni si presentano in pessimo stato di manutenzione con i vetri rotti. Il sottotetto praticabile è accessibile da una scala in legno, i locali si presentano allo stato grezzo.

(foto dalla n°22 alla n°29).

#### **Posta al piano secondo e sottotetto praticabile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 478,26**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS, con sede in Canicattì c.f. ...., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **55** mappale **7818** sub **2** graffata alla subalterno part.lla **5650** sub **2**, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 205 mq, Totale escluse aree scoperte: 202 mq, composto da vani 8 vani, posto al piano Secondo, - rendita: € 495,80, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: la civile abitazione confina a nord con la via Ten. Ferdinando Gangitano, a sud con altra ditta, ad est con cortile di via Bari ed ad ovest con la via Bari.

Note: (**allegato n°60**)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2016 pratica n. AG0039653 in atti dal 10/03/2016, Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 21233.1/2016)

L'edificio è stato costruito nel 1939, ristrutturato nel 1950

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,40 in media.

(**allegato n°53, 60 e 61**)

#### **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 Secondo	Sup. reale lorda	239,13	1,00	239,13
	Sup. reale netta	181,04	1,00	181,04
Piano Sottotetto	Sup. reale lorda	239,13	1,00	239,13
	Sup. reale netta	177,76	1,00	177,76
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>478,26</b>		<b>478,26</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>358,80</b>		<b>358,80</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: profili di ferro e lastre di marmo, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di pietrame e gesso, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: antiche maioliche, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: da ristrutturare.
<i>Plafoni:</i>	materiale: pitture murali nei soffitti, condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: da ristrutturare.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: da risistemare.

**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 del fabbricato in perizia 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.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

ufficio tecnico di Canicattì,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: La TecnoCasa

Assitour Immobiliare, di via IV novembre

**Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

**- Mediatori Locali.**

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Magazzino con Ammezzato**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del piano terra con ammezzato dalla n°1 alla n°4)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade in zona A del Comune di Canicattì), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

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

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°62)**

Per quando riguarda il locale posto a piano terra con ammezzato 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 **€ 125,00** 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	56,30	€125,00	€7.037,50
Piano Ammezzato	43,84	€125,00	€5.480,00
	<b>100,14</b>		<b>€12.517,50</b>

- Valore corpo:	€12.517,50
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€12.517,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€12.517,50

**B. Magazzino con Ammezzato**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del piano terra con piano ammezzato sub 4+ampliamento in orizzontale del piano terra dalla n°5 alla n°14)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade in zona A del Comune di Canicattì), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€33.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€33.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€33.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°63)**

Per quando riguarda i magazzini a piano terra con ammezzato sub 4+ampliamento in orizzontale del p.t. 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 **€ 130,00** 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	32,06	€130,00	€4.167,80

Piano Ammezzato	45,63	€130,00	€5.931,90
Piano Terra Ampliamento	173,77	€130,00	€22.590,10
	<b>251,46</b>		<b>€32.689,80</b>

- Valore corpo:	<b>€32.689,80</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€32.689,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€32.689,80</b>

#### C. Civile Abitazione

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto della civile abitazione dalla n°15 alla n°21)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade in zona A del Comune di Canicattì), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€52.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€52.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€52.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°64)**

Per quanto riguarda la civile abitazione 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 **€ 170,00** 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 Primo	286,01	€170,00	€48.621,70
Piano Ammezzato	20,60	€170,00	€3.502,00
	<b>306,61</b>		<b>€52.123,70</b>

- Valore corpo:	<b>€52.123,70</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€52.123,70</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€52.123,70</b>

#### D. Civile Abitazione

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto della civile abitazione dalla n°22 alla n°29)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade in zona A del Comune di Canicattì), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€48.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€48.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€48.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°65)

Per quando riguarda la civile abitazione 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 **€ 100,00** 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 Secondo	239,13	€100,00	€23.913,00
Piano Sottotetto	239,13	€100,00	€23.913,00
	<b>478,26</b>		<b>€47.826,00</b>

- Valore corpo:	<b>€47.826,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€47.826,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€47.826,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>magazzino con ammezzato</b>	100,14	€12.508,75	<b>€12.508,75</b>
<b>B</b>	<b>magazzino con ammezzato</b>	251,46	€32.844,90	<b>€32.844,90</b>
<b>C</b>	<b>civile abitazione</b>	306,61	€52.061,85	<b>€52.061,85</b>
<b>D</b>	<b>civile abitazione</b>	478,26	€47.913,00	<b>€47.913,00</b>
			<b>€145.328,50</b>	<b>€145.328,50</b>

**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:

**€21.799,28**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€5.500,00**

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 oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto ogni corpo è strettamente collegato all'altro, visto lo stato di manutenzione dell'immobile.

**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:

**€123.529,23**

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:

**€118.029,23**

Relazione lotto 006 creata in data 26/03/2025  
Codice documento: E002-20-000096-006

il perito  
Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle  
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

