

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 114/2015

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Elaborati:

⊕ **Relazione Generale**

⊕ Relazione Lotto 1

⊕ Relazione Lotto 2

⊕

Tecnico Incaricato:

Arch. Gabriele Magro

Iscritto all'albo della Provincia di

Agrigento al n. 1751

Iscritto all'albo del Tribunale di

Agrigento al n. 923

C.F. MAGRO G. 1869064089 T

P.Iva 02575830810

Udienza di Giuramento: 25/01/2017

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Maria Grazia Cannata

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 114/2015 R.G.E.

Ill. mo Sig. Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Agrigento

Dott.ssa Maria Grazia Cannata

① Premessa, incarico e giuramento

Con ordinanza del 30/12/2016, l'ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento, nominava, il sottoscritto Arch. Gabriele Magro, libero professionista con studio in Agrigento nella Via Empedocle n. 59, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1751, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 114/2015 promossa dalla

Invitandomi, a comparire all'udienza del 25/01/2017, nella quale ne accoglieva il giuramento di rito e mi veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti espressi nella ordinanza di nomina, tendenti ad accertare, previo sopralluogo e sulla scorta di documentazione fotografica e planimetrica, il valore dei beni appresso alla procedura.

Facendo seguito al gradito incarico, comunicatomi a mezzo avviso, il sottoscritto prestava giuramento all'udienza del 25/01/2017 e provvedeva ad esaminare ed estrarre gli atti e i documenti di causa, ritenuti necessari al fine di rispondere ai quesiti formulatigli.

Pertanto riceveva mandato di rispondere ai quesiti di cui al VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO.

② Svolgimento delle operazioni di consulenza

Sulla scorta di quanto prescritto nel Verbale di Giuramento, il sottoscritto provvedeva ad esaminare gli atti e documenti di causa; iniziava le operazioni peritali,

convocando le parti presso i beni oggetto di pignoramento, al fine di dare avvio anche alle operazioni di sopralluogo, per il giorno 3 del mese di Marzo 2017

alle ore 10.00. (Cfr. All. 2)

In data 03/03/2017 alle ore 10.00, effettuavo le operazioni di sopralluogo trovando sul posto il figlio del sig. [REDACTED], Amministratore Unico della [REDACTED]. (Cfr. All. 3)

In seguito, svolgeva accesso presso gli uffici pubblici competenti e al termine, passa ad esporre la seguente relazione tecnica.

③ Beni facenti capo al compendio immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] notificato alle parti in data 11 giugno 2015, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 24/06/2015 ai nn. 10664 del Registro Generale e 8408 del Registro Particolare.

Per un credito di €.141.457,94, oltre interessi e spese, veniva sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobile:

- 1) *Abitazione di tipo civile, sita in Canicattì (AG) nella via R. Pillitteri n. 8C, ubicata al piano terra del fabbricato di cui è parte, composto di quattro vani ed accessori, distinta nel catasto dei fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, p.lla 744 sub 7, p.1, z.c. 1, cat. A/2, vani 6,5, rendita euro 570,68;*
- 2) *Terreno edificabile ricadente in Agro di Canicattì (AG), nella c/da Grottarossa, distinto nel catasto dei terreni del Comune di Canicattì al foglio 23, p.lla 199 qualità seminativo, sup. 62 are e 54 centiare, reddito dominicale euro 17,76, reddito agrario euro 5,81.*

④ Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Nel quesito n.1), si chiede "l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini. ... nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario,

alla realizzazione del frazionamento, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto.

Tenuto conto dell'articolazione e consistenza dei beni, avuto riguardo ai vari livelli tipologici, allo stato di fatto strutturale e manutentivo, all'ubicazione ed alla zona di interesse dei singoli beni stessi, ritiene lo scrivente di considerare le unità immobiliari oggetto pignoramento in **due lotti**, in appresso meglio specificati, sulla scorta dell'esame della documentazione ipotecaria e catastale, risultando pertanto necessario predisporre frazionamenti in lotti separati e ravvisando l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto denominandole come segue:

LOTTO "1"

Abitazione di tipo civile, sita in Canicattì (AG) nella via R. Pillitteri n. 8C, ubicata al piano terra del fabbricato di cui è parte, composto di quattro vani ed accessori, distinta nel catasto dei fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, p.lla 744 sub 7, p.1, z.c. 1, cat. A/2, vani 6,5.

LOTTO "2"

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a lotto di terreno ricadente all'interno dell'area interessata dalla localizzazione di insediamenti produttivi ai sensi della L.R. 30/97, sito in Canicattì (AG), c.da Grottarossa, di distinto nel catasto dei terreni al foglio 23, p.lla 199, esteso complessivamente 6254 mq.

⑤ Conclusioni

Per gli immobili appartenenti ai due lotti, come richiesto dal Giudice Delegato, si è redatta apposita relazione di stima, in fascicolo separato, inserendo nella stessa l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, la loro ubicazione, una dettagliata descrizione contenente tutte le informazioni utili al fine di rispondere ai quesiti formulati.

Agrigento, lì 23 Maggio 2017


Arch. Gabriele Magro

ALLEGATI:	
▪ 1.1	▪ Richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Canicattì di Certificati di Residenza
▪ 1.2 – 1.3	▪ Certificati di Residenza: [REDACTED]
▪ 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5	▪ Comunicazioni ai debitori ed al creditore procedente: inizio operazioni peritali e di sopralluogo.
▪ 3.1 – 3.2	▪ Verbale di sopralluogo del 03/03/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 114/2015

Promossa da

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Elaborati:

+ Allegati Relazione Generale

+ Relazione Lotto 1

+ Relazione Lotto 2

+

Tecnico Incaricato:

Arch. Gabriele Magro
Iscritto all'albo della Provincia di
Agrigento al n. 1751
Iscritto all'albo del Tribunale di
Agrigento al n. 593
C.F. MAG GRI 4671054089 T
Piva 06775870846

Udienza di Giuramento: 25/01/2017

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Maria Grazia Cannata











Arch. Gabriele Magro _ Via Empedocle, 59 92100 Agrigento _ Tel: 3206018665 _ magrogabriele@gmail.com

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 114/2015

Promossa da



Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "Lotto n. 1"

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a abitazione di tipo civile, sita in Canicatti (AG) nella via R. Pillitteri n. 8C, ubicata al piano terra del fabbricato di cui è parte, composto di quattro vani ed accessori, distinta nel catasto dei fabbricati del Comune di Canicatti al foglio 68, p.lla 744 sub 7, p.1, z.c. 1, cat. A/2, vani 6,5.

Elaborati:

⊕ **Relazione Lotto 1**

⊕ Album fotografico Lotto 1

⊕ Allegati Lotto 1

⊕

Tecnico Incaricato:

Arch. Gabriele Magro

Iscritto all'albo della Provincia di

Agrigento al n. 1751

Iscritto all'albo del Tribunale di

Agrigento al n. 333

C.F. MGR GR 76M 064 089 T

P.IVA 02873570846

Udienza di Giuramento: 25/01/2017

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Maria Grazia Cannata

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a abitazione di tipo civile, sita in Canicatti (AG) nella via R. Pillitteri n. 8C, ubicata al piano terra del fabbricato di cui è parte, composto di quattro vani ed accessori, distinta nel catasto dei fabbricati del Comune di Canicatti al foglio 68, p.lla 744 sub 7, p.1, z.c. 1, cat. A/2, vani 6,5.

--- LOTTO 1 ---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento sito nel Comune di Canicatti (AG) in Via R. Pillitteri n° 8C, ubicato al piano terra del fabbricato di cui è parte.

L'immobile è costituito da 4 vani oltre accessori della superficie commerciale di circa mq.

136. Si accede all'immobile da un ingresso prospiciente la via R. Pillitteri.

I piani sono serviti da scala a doppia rampa, opportunamente disimpegnata.

Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto sono abitati dal Sig. [REDACTED] insieme alla moglie e al figlio.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e l'appartamento non necessita di manutenzione straordinaria.

(Cfr. All. A - Foto 01÷13)

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Canicatti		Partita catastale: -----		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
68	744	7	1	A/2	4	6,5 vani	€ 570,68
Indirizzo: Via R. Pillitteri n° 8C, piano T							
* Intestazione: (Cfr. All. 7.3 Visura) ■ [REDACTED]							
* Coerenze dell'immobile: ■ A Sud con part. 744 sub 1; ■ A Ovest con part. 270; ■ A Nord con via R. Pillitteri ; ■ A Est con androne scala condominiale.							
Note: Scheda catastale: Presente							

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

▪ **Caratteristiche della zona:**

L'immobile, oggetto di stima, è ubicato al margine sud - ovest dell'abitato di Canicatti, a circa 2,5 chilometri dal centro cittadino e più precisamente lungo la via R. Pillitteri.

La zona si è sviluppata nel XXI sec. e la tipologia edilizia ricorrente è l'edificio multipiano su tre o quattro livelli fuori terra, destinati prevalentemente a residenze plurifamiliari.

(Cfr. ALL. 4)

Dal Punto di Vista Urbanistico, secondo il Piano Regolatore vigente al Comune di Canicatti, l'area ricade nella zona B.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature) e nel raggio di 200÷500 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

▪ **Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali.

▪ **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (1,5), ferrovia (2,5), Strada statale (0,6)

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), carabinieri (buono), scuole (buono), strutture sportive (mediocre), mercato settimanale (buono), strutture di culto (buono), uffici postali (buono), uffici ASL (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile veniva abitato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] insieme alla moglie ed al figlio.

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. Assegn.ne casa coniugale:* **Nessuna**

4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. ■ *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. ***Iscrizioni:***

Ipoteca Volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 20/03/2009 ai rogiti del Notaio Antonina Ferraro, repertorio n. 70089 raccolta n.21129, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 25/03/2009 ai NN° 7901/856, a favore della [REDACTED], con sede in Canicattì e contro [REDACTED], per un montante di €.300.000,00 a fronte di una sorte capitale di €. 200.000,00, che grava sul cespite oggetto di esecuzione.

4.2.2. ***Pignoramenti:***

Pignoramento immobiliare del 11/06/2015, rep. N° 1785, con atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 24/06/2015 ai nn° 10664/8408 a favore della [REDACTED] con sede in Canicattì e contro la società denominata [REDACTED], che grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

4.2.3. ***Altri oneri: Nessuno***

4.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:**

- **Non sono state riscontrate difformità.**

L'edificio è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 18 del 12.02.2000, pratica edilizia n. 115/98 rilasciata dal Comune di Canicattì e successiva Variante n. 120 del 24.12.2003, pratica edilizia n. 174/2003

(Cfr. ALL. 6 - Concessione Edilizia)

4.3.2. **Conformità catastale:**

- **Sono state riscontrate difformità:** diversa distribuzione di spazi interni rispetto alla planimetria in atti.

(Cfr. All 7.5 — Pratica Docfa)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile: € 360

-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
-- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
-- Cause in corso:	nessuna
-- Atti ablativi P.A.:	nessuno
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale	nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

■ [REDACTED] con sede in Canicattì, P.I. e cod.

- *Piena proprietà per 1000/1000.*

Il bene appartiene per la piena proprietà alla [REDACTED], a seguito di Atto di Compravendita del 22/01/2008 rogato

dal Notaio A. Ferraro Rep. N. 68629/20285, da potere del sig.

[REDACTED] per la quota di

1/1 in piena proprietà

(Cfr. All. 5 – Titolo di proprietà)

6.2 Precedenti proprietari:

■ [REDACTED]

- *Piena proprietà per 1000/1000*

L'abitazione apparteneva per la piena proprietà al sig. [REDACTED] a seguito di Atto di Compravendita del 31/07/2006 rogato dal Notaio S. Abbruscato Rep n. 53706, trascritto il 09/08/2006 ai nn. 21266/14431, da potere dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- *Piena proprietà per 100/1000.*

[REDACTED]

- *Piena proprietà per 100/1000.*

[REDACTED]

- *Piena proprietà per 200/1000.*

[REDACTED]

- *Piena proprietà per 200/1000*

[REDACTED]

- *Piena proprietà per 200/1000*

[REDACTED]

- *Piena proprietà per 200/1000*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Questi hanno edificato il suddetto immobile su aree edificabili pervenutegli a seguito di Atto di Compravendita del 09/06/2000 rogato dal Notaio S.

Abbruscato Rep n. 43177, trascritto il 28/06/2000 ai nn. 11032/9491, da potere dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



(Cfr. documentazione ipotecaria ventennale)

7. PRATICHE EDILIZIE



- Non ci sono pratiche edilizie in corso

8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a abitazione di tipo civile, sita in Canicattì (AG) nella via R. Pillitteri n. 8C, ubicata al piano terra del fabbricato di cui è parte, composto di quattro vani ed accessori, distinta nel catasto dei fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 68, p.la 744 sub 7, p.1, z.c. 1, cat. A/2, vani 6,5.

L'immobile oggetto di stima, si trova a SUD – OVEST della città di Canicattì (AG) e precisamente lungo la via R. Pillitteri al civico n.8C a circa 1500 mt. dalla principale via cittadina, via Regina Margherita.

L'abitazione, ubicata al piano terra del fabbricato sopra indicato, ha forma planimetrica regolare; confina sul lato NORD con la via R. Pillitteri, a SUD con area condominiale, a OVEST con altra unità immobiliare di altra ditta e a EST con il vano scala condominiale.

Costituita catastalmente da 4 vani più accessori, ha una superficie utile complessiva di mq. 115,40 e superficie non residenziale (veranda) di mq. 6,90, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata e presentando una superficie lorda commerciale di mq. 133,17 calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza costante di 2,80 mt.

(Cfr. ALL. 8 - Planimetria dei locali)

L'accesso all'appartamento è ubicato sul lato EST. Dal punto di vista funzionale nell'abitazione trovano posto a SUD la cucina, una camera da letto matrimoniale e un WC; a NORD due camere da letto doppie, un ripostiglio e un bagno, ambienti prospicienti sulla via R. Pillitteri; ad OVEST è ubicato un altro piccolo ripostiglio. Tutti gli ambienti sono collegati da due corridoi paralleli tra loro che attraversano longitudinalmente l'appartamento. L'appartamento è dotato di tutte le finiture interne: pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati, infissi interni in legno ed esterni in alluminio a taglio termico.



Alla data del sopralluogo, i locali del fabbricato in oggetto, venivano abitati come detto dal sig.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono relativamente all'appartamento.

(Cfr. All.to A – Album Fotografico)

Dal punto vista Energetico l'appartamento non essendo dotato di particolari accorgimenti tecnici volti al risparmio energetico ha ottenuto un **Attestato di Certificazione Energetica per Edifici di Classe E** (Edifici Residenziali).

(All. 10 – Attestato di prestazione energetica)

-- Modalità di calcolo della Superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex CATASTO. Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della **Superficie Commerciale**, dettato dalla norma UNI 10750, la quale classifica con il termine di **Superficie Commerciale** la somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini; ▪ Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc.....

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione. Detti coefficienti, esplicitati in riferimento al mercato locale vengono rappresentati nella tabella che segue:

Coefficients di ponderazione Superficie Commerciale	
Superficie coperta	1,00
- verande	0,60
- pati e porticati	0,35
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
Pertinenze	variabile

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta della planimetria catastale; tuttavia data la scarsa attendibilità della stessa, si è ritenuto necessario effettuare un rilievo metrico - dimensionale e fotografico dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione planimetrica.

Sulla base della planimetria dei locali appositamente predisposta si identificano i seguenti ambienti in relazione alle Superfici Lorde Commerciali del bene immobile.

TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale				
<i>(Cfr. ALL. 8 - Planimetria dei locali)</i>				
Immobili		Superfici		
		Utile mq.	Lorda mq.	Coef.
A	APPARTAMENTO (CAT. A/2)			
	Cucina	18,50		
	Letto 1	16,50		
	Disimpegno 1	5,90		
	Disimpegno 2	6,50		
	Disimpegno 3	5,60		
	WC 1	6,55		
	Letto 2	18,45		
	Letto 3	19,70		
	Ripostiglio 1	3,00		
	Ripostiglio 2	7,55		
	WC 2	7,15		
	TOTALE Abitazione	115,40	131,10	1,00
Pertinenze				
	Veranda	6,90		
	Totale Pertinenze	mq. 6,90	mq. 6,90	0,30
TOTALE Superficie commerciale mq.				133,17

-- Riepilogo Tabella superfici Immobile						
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coef.	Superficie Commerciale	esposizione	condizioni
Locali principali e accessori diretti	mq. 115,40	mq. 131,10	1,00	mq. 131,10	Nord Sud	Buone
Aree scoperte Veranda e balconi	mq. 6,90	mq. 6,90	0,30	mq. 2,07	Nord	Buone
				Mq. 133,17		

- Caratteristiche descrittive dell'immobile

Caratteristiche strutturali

- **Fondazioni:** tipologia: travi rovesce in cemento armato. condizioni: buone.
- **Strutture verticali:** materiale: strutture portante in c.a. condizioni: buone.

○ Solai:	tipologia: latero cemento in opera; condizioni: buone.
Componenti edilizie:	
○ Infissi esterni:	Ante interne a battente in alluminio in buono stato;
○ Infissi interni:	Serramenti a battente in legno tamburato, condizioni: buone.
○ Pareti esterne:	materiale: rifinite in intonaco di calce per esterno condizioni: buone
○ Pavimenti interni:	materiale: Gres porcellanato per i pavimenti e per rivestimento dei bagni. condizioni: buone
○ Tramezzature interne:	muratura in mattoni forati: finitura a intonaco condizioni: buone
○ Portone di ingresso:	tipologia: anta a battente, materiale: ferro e vetro condizioni: buone
○ Scala condominiale:	in buono stato
Caratteristiche impianti:	
○ Ascensore:	tipologia: esistente
○ Antenna:	individuale sottotraccia, ricezione: segnali televisivi funzionante.
○ Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente non necessita di adeguamento
○ Citofonico:	Presente
○ Gas:	Gas Metano Presente
○ Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone.
○ Idrico:	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro del tipo alupex e zincato, condizioni: buone.
○ Telefonico:	sottotraccia

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Di seguito si riportano alcune osservazioni riguardo al metodo di stima da attuare nella valutazione del valore commerciale relativo ai beni immobili in compendio alla causa di pignoramento.

- L'estensione della superficie per il calcolo del più probabile valore di mercato relativo al fabbricato, in oggetto, è stato rilevato dalle visure catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente.
- L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.
- Il valore dell'immobile è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona su cui insiste il bene oggetto del pignoramento.

Si vuole sottolineare che la presente relazione estimativa si prefigge di determinare il più probabile valore del bene immobile in oggetto, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene,

rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato" determinando un prezzo dipendente dall'attuale mercato immobiliare, tenendo in considerazione che il valore può essere determinato analiticamente con elementi oggettivi, mentre il prezzo è convenibile fra le parti in causa durante una compravendita.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile si procede come segue:

1. Individuazione della tipologia del bene in questione.
2. Verifica dei prezzi di mercato nella zona in esame.
3. Procedere in una serie di accertamenti relativi a compravendite di diversi immobili simili a quello in esame, effettivamente avvenuti.
4. Media fra i valori rilevati.

Il valore di stima tiene conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata;
- della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non alterano il valore complessivo di stima indicato.

Metodo sintetico - comparativo:

Per potere applicare tale metodo di stima ho dovuto, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli interessati, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere informazioni presso le agenzie immobiliari e gli operatori di settore, operanti in Canicattì ed aree limitrofe.

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati per civile abitazione è il metro quadrato commerciale. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato l'immobile oggetto della presente stima.

Dalle indagini svolte nella zona con riferimenti rispetto a beni immobili simili, risultano dei valori di mercato oscillanti.

Tali quotazioni, sono state poi specializzate in funzione della tipologia edilizia e dello stato di conservazione dell'immobile pignorato.

Sulla scorta di tali considerazioni, dai dati assunti dal mercato immobiliare, e dalla specializzazione degli stessi per la categoria degli immobili in oggetto, è risultato un prezzo medio unitario oscillante tra **500,00 €/mq** e **750,00 €/mq** a seconda del grado di rifinitura e conservazione dei complementi interni, posizione centrale o periferica. Nel nostro caso, trattandosi di immobile con grado di rifinitura buona, ubicato marginalmente al centro cittadino, il più probabile prezzo unitario può essere assunto pari a: **650 €/mq**.

9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Canicatti.

9.3. Valutazioni delle superfici e conteggi:

Immobile	Superficie Commerciale	Prezzo medio al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
Fabbricato ad uso residenziale sito in Canicatti (AG), Via R. Pillitteri n. 8C, sito al piano rialzato, della superficie commerciale di mq. 151,00, individuato al N.C.E.U. al foglio 68 part. 744 sub. 7, cat. A/2, cl. 4, 6,5 vani.	133,17	€. 650	€. 86.560,50	€. 86.560,50 (1000/1000)
Totale				€. 86.560,50

9.4. 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 forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- € 12.984,07

Note:

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti ed opere di riparazione: completamento piano terra e vano scala

Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:

€ 73.576,42≅

€ 73.600,00

10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova, risulta essere pari ad **€ 73.600,00** (diconsi euro settantatremilaseicento,00).

Agrigento, lì 23 Maggio

2017
Arch. Gabriele Magro

2017

Arch. Gabriele Magro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 13 di 12

Giudice delle Esecuzioni immobiliari: Dr.ssa Maria Grazia Cannata Perito:

ALLEGATI:

A	o Album Fotografico
da 4.1 a 4.3	- o Corografia - scala 1:10.000 della zona - o Vista Area della Zona
da 5.1 a 5.6	o Copia conforme del Titolo di proprietà del 22/01/2008
da 6.1 a 6.20 6.21 da 6.22 a 6.37	- o Concessione Edilizia n. 18/2000 ed Elaborati Tecnici; - o Richiesta di Voltura per la Concessione Edilizia 18/2000; - o Concessione Edilizia in Variante n. 120/2003 ed Elaborati Tecnici
7.1 7.2 7.3 7.4 7.5	- o Stralcio estratto di mappa - o Elaborato Planimetrico Fg. 68 part. 744, C.F. Comune Canicattì - o Visura catastale attuale dell' immobile - o Scheda planimetria catastale. - o Ricevuta di avvenuta variazione pratica Catastale Docfa: diversa distribuzione di spazi interni
8	o Planimetrie dei locali in scala 1:100
9.1 – 9.2	o Ispezione Ipotecaria
10	o Attestato di prestazione energetica dell'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 114/2015

Promossa da

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "Lotto n. 1"

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a abitazione di tipo civile, sita in Canicatti (AG) nella via R. Pillitteri n. 8C, ubicata al piano terra del fabbricato di cui è parte, composto di quattro vani ed accessori, distinta nel catasto dei fabbricati del Comune di Canicatti al foglio 68, p.lla 744 sub 7, p.1, z.c. 1, cat. A/2, vani 6,5.

Elaborati:

- Relazione Lotto 1
- Album fotografico Lotto 1
- Allegati Lotto 1
-

Tecnico Incaricato:

Arch. Gabriele Magro
Iscritto all'albo della Provincia di
Agrigento al n. 1751
Iscritto all'albo del Tribunale di
Agrigento al n. 333
C.F. MGR GRL 65M1834 089 T
P.Na. 02313876825

Udienza di Giuramento: 25/01/2017

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Maria Grazia Cannata







Foto 1 – Vista Complesso Edilizio – Lato Nord

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



Foto 2 – Vista Complesso Edilizio – Lato SUD

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



Foto 3 – Vista Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



Foto 4 – Vista Camera da Letto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



Foto 5 – Vista Camera da Letto 2



Foto 6 – Vista Camera da Letto 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



Foto 7 – 8 - Vista WC 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --

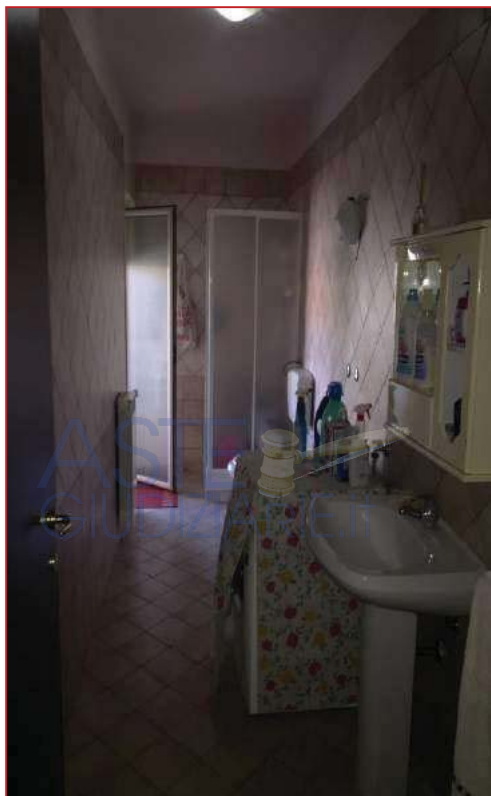


Foto 9 – 10 – Vista WC 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

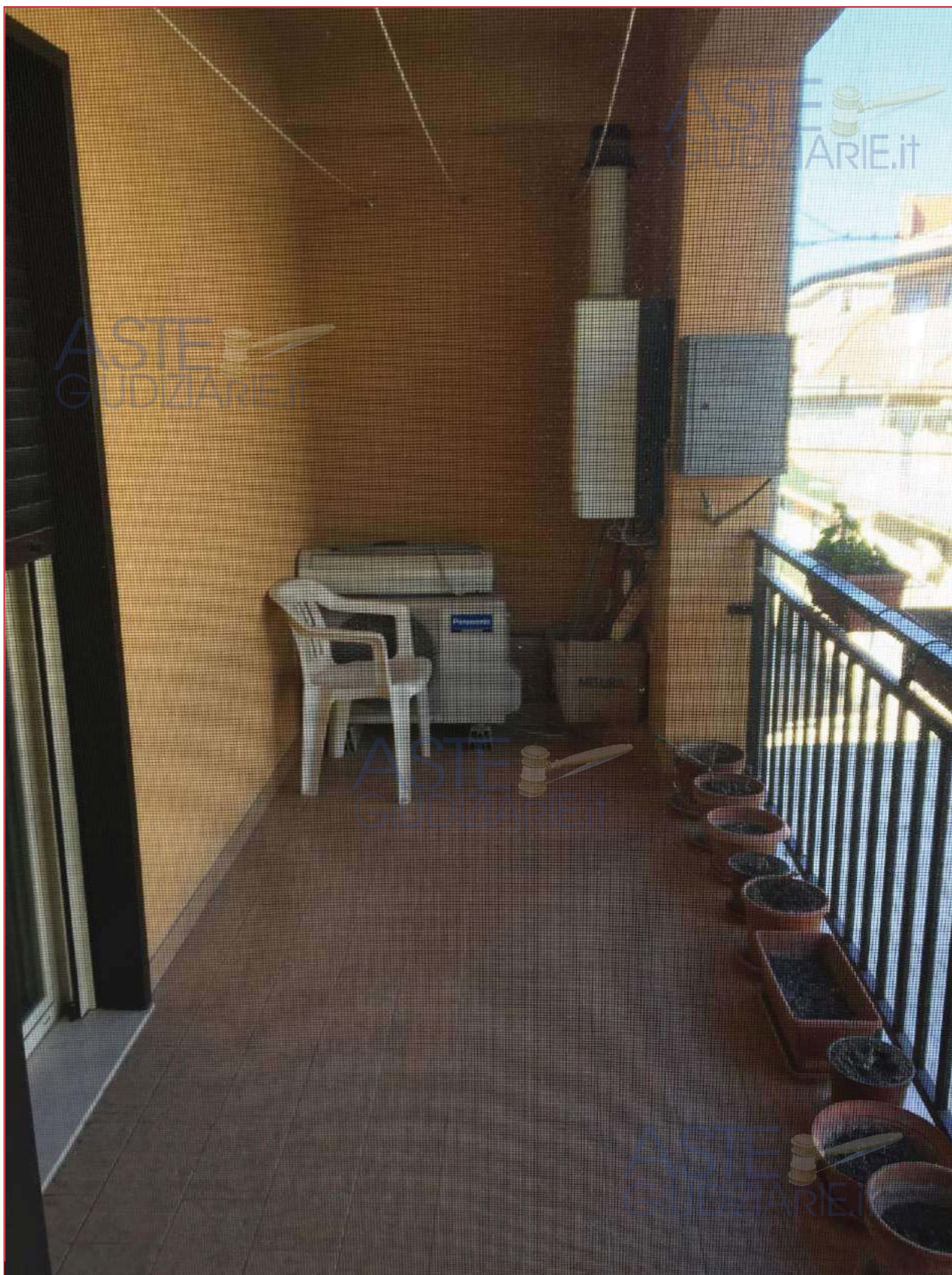
ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 11 – Vista Disimpegno 2 Foto 12 – Vista Veranda

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --

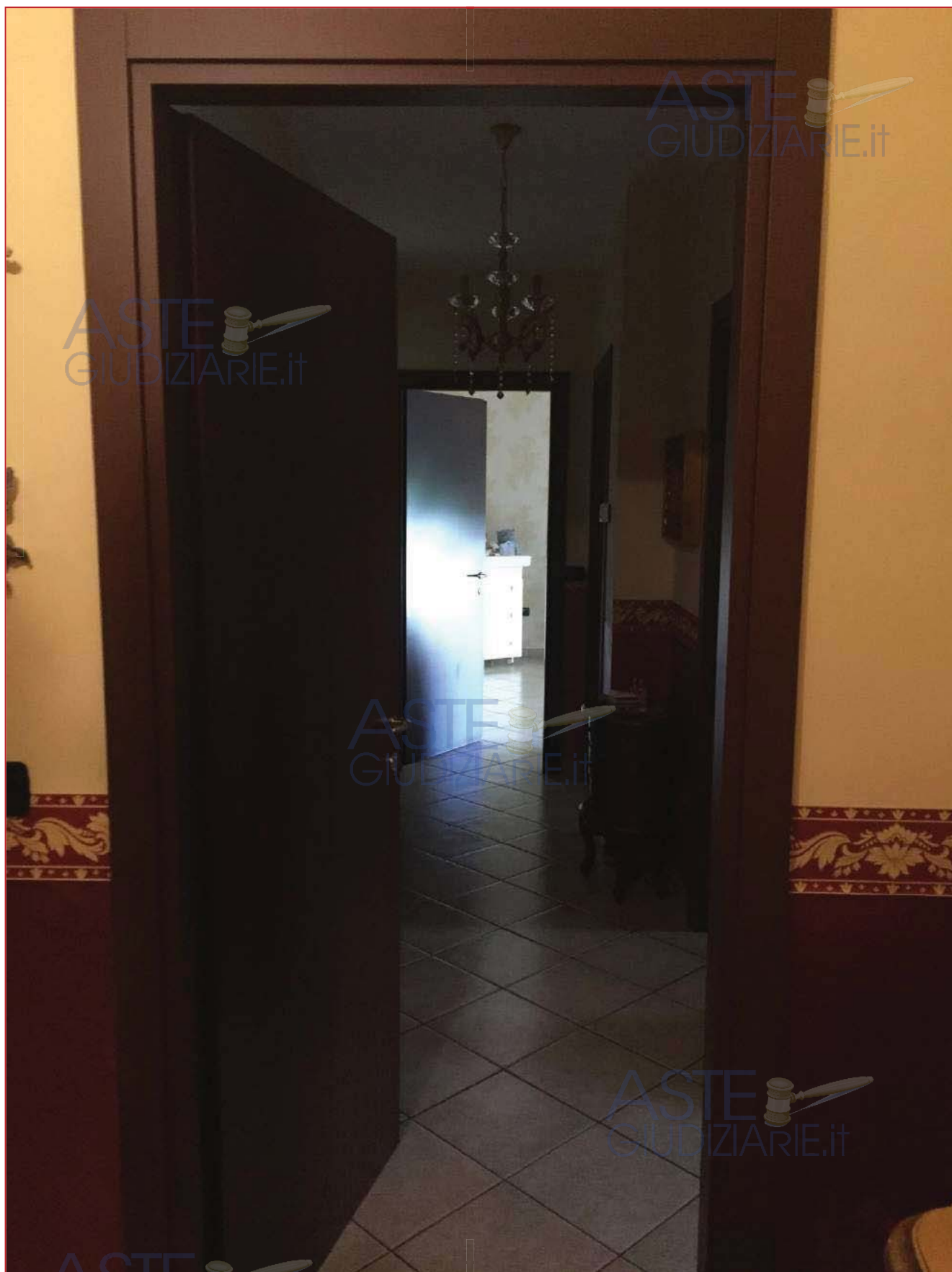


Foto 13 – Vista Disimpegno 3

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --

ASTE
GIUDIZIARIE.it

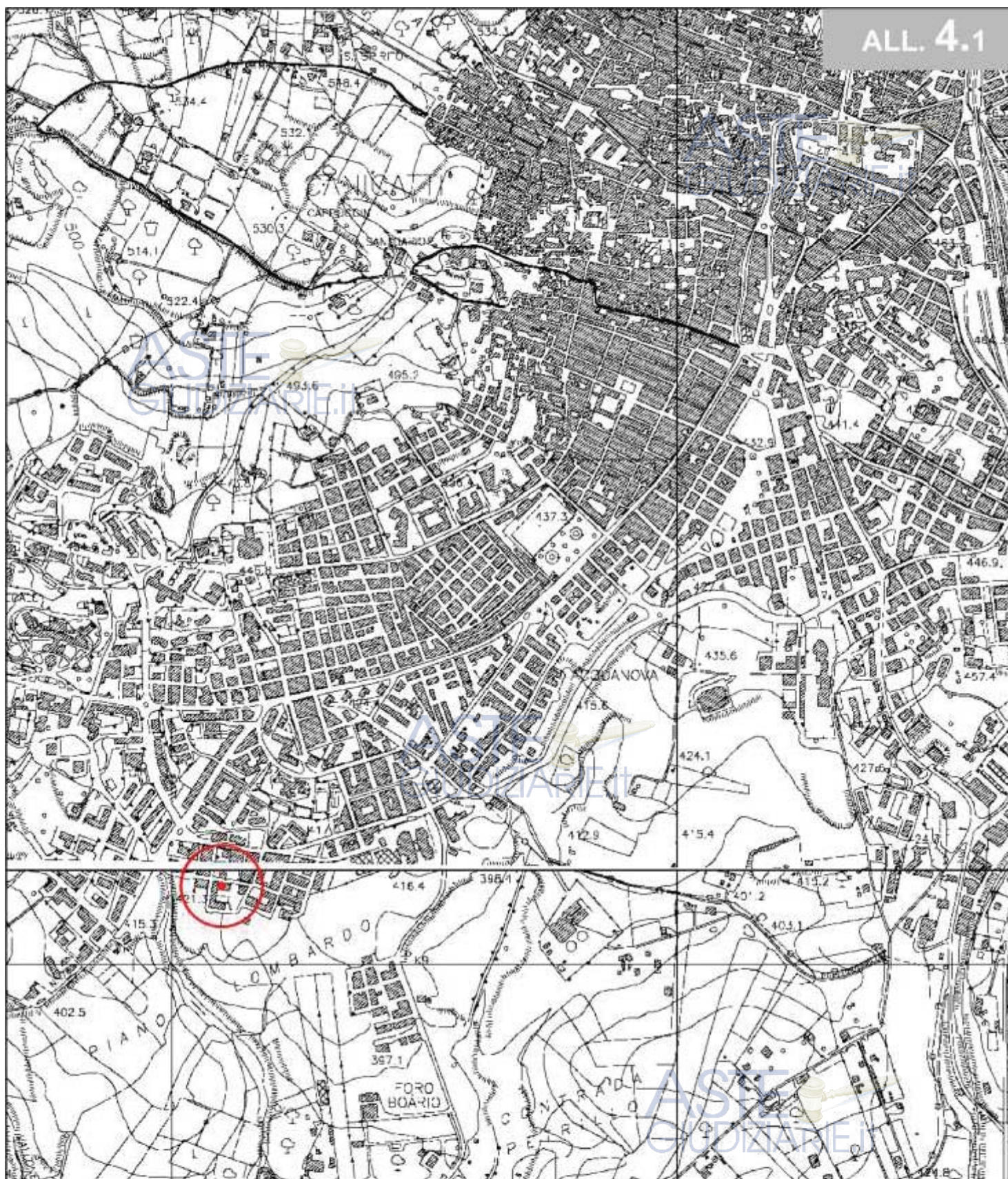
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALL. 4.1



Comune di Canicatti (AG)

Stralcio Corografia



Individuazione lotto

Scala 1:10.000

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data di acquisizione delle immagini: 1/26/2016

37°20'54.81"N 13°50'1



Foto Arerea



Individuazione lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI CANICATTI

PROVINCIA DI AGRIGENTO

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica edilizia N. 115 Anno 98 Codice fiscale del concessionario n. _____
CONCESSIONE N. 18 DEL 2000 N. CLD SVT 47E28 B745V

L'INGEGNERE CAPO

Vista la domanda in data 1/9/98

inoltata da _____

nato a _____ il _____ residente in _____
n. _____ diretta ad ottenere la concessione di
eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione suddiviso in due
blocchi articolati uno da p.t., 1°, 2° p. e sottotetto non abitabile (deposito vasche)
l'altro composto da p.t. e p.t. rialzato, 1°, 2° piano e sottotetto non abitabile (de-
posito vasche);

in Canicatti Via C.da "Molinelli" pp.rr. "Giuseppe Molinello" lotto Em45"

Foglio n. 68 part. n. 286-288 superficie impegnata mq. 299,50 di cui a
parcheggio mq. 221,22

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

Visto il parere del Tecnico Comunale in data 10/7/99 ;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 13/7/99 ;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 18/11/99 , Verbale n. 761 ;

Vista la L.R. 7/9/98 n.23 che all'art.2 comma 3 recepisce l'art.6 della legge 15/5/97 N.127;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e della Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposi-
zione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

Vista la legge regionale del 26-5-1973, n. 21;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 22-12-1977, n. 163;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28-1-1977, n. 10, nel
modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante versamento di f. 32.437.000.
ripartito in 4 rate (Del. C.C. n. 228 del 13/11/83) nel modo seguente:

1° rata: versam. di f. 12.974.800, boll. n. 0093 del 17/2/2000;

2° rata: " di " 8.109.000 entro sei mesi data rilascio concessione;

3° rata: " di " 6.487.600 entro 12 mesi " ;

4° rata: " di " 4.865.600 entro 18 mesi data ril. conc. o all'atto del rilascio del
certificato di agibilità, se esso viene richiesto prima.

b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante versamento di f. 27.046.000.-,
ripartito in 4 rate nel modo seguente:

1° rata: versamento di f. 5.409.200 , boll. n. 0092 del 17/2/2000;

2° rata: versamento di " 8.113.800 entro un anno data rilascio conc. ed.

3° rata: versamento di " 8.113.800 " 18 mesi data rilascio conc. ed.

4° rata: versamento di f. 5.409.200 " e non oltre 60 gg. dalla data di ultim. dei lavor.

Preso atto che il richiedente ha dichiarato di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;
dimostrato

RILASCI A

a [redacted] di cui in premessa, in regime di comunione legale dei beni.

CONCESSIONE

di costruzione di un fabbricato per civile abitazione
per come descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. cinque tavole.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della presente concessione e portati a termine, in modo che l'opera sia ultimata in ogni particolare, entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi e regolamenti comunali vigenti in materia, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti:

CONDIZIONI GENERALI

1 - Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

2 - La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3 - Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi, ecc.

4 - Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati, bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio Civile da parte dell'impresa costruttrice.

5 - Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373.

6 - Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette, canalizzazione, ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

7 - Per costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

8 - I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

9 - Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che la occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

10 - E' fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione della attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

11 - La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

12 - La presente concessione dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

13 - Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

14 - I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio, 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

15 - Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

16 - Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica, ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

17 - Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore con le quali essi accettano l'incarico;
- la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere (ove occorra) alla determinazione dei punti di linea e di livello.

Comunicare al Comune:

- quando i lavori sono ultimati al rustico;
- quando i lavori sono ultimati completamente.

CONDIZIONI SPECIALI

Devono essere rispettate le correzioni in rosso apportate sui disegni di progetto.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Canicatti, li 18 FEB. 2000

Allegati n. 1 (uno)

contiene disegni di progetto.

IL RESPONSABILE
(Ing. Santo Guadagnoli)



L'INGEGNERE CAPO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li 28 MAR. 2000

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il Concessionario

Si certifica che il presente atto di concessione è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune

20-2-2000 / 5-3-2000, giorno festivo.

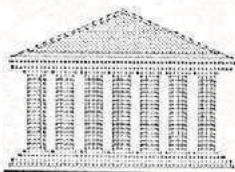
Canicatti, li

6-3-2000

Il Segretario Generale

Trascritta all'Ufficio del territorio
di Agrigento il 10-3-2000
ai nn. 3982 e 3401

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI CANICATTI'
AGRIGENTO

OGGETTO: Richiesta di concessione edilizia per un fabbricato composto da appartamenti per civile abitazione e da magazzini, da edificarsi su un fondo sito in territorio di Canicattì C.da "Molinelli" distinto in catasto al foglio 68, particelle 286 e 288, lotto identificato nel Piano Particolareggiato di Recupero "Giarra-Molinello" con il numero E45.

COMMITTENTE: CALDERARO Salvatore

TECNICO INCARICATO:

ALLEGATI

- ☒ RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- ☐ RELAZIONE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- ☐ STRALCIO DA PLANIMETRIA CATASTALE (Sc. 1:2.000)
- ☐ CALCOLI VOLUMETRICI, CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI
- ☐ PROGETTO: PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI (Scala 1: 100)
- ☐ RETE IDRICA E

IL TECNICO:

IL COMMITTENTE

CANICATTI' LI'

MUNICIPIO DI CANICATTI'

Commissione Igiene e Sanità

Seduta del 18 NOV. 1999 U. 861

Prove Favorevole con

le correzioni in rosso -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di un fabbricato adibito in parte ad appartamenti per civile abitazione ed in parte a magazzini, da edificarsi in territorio di Canicattì C.da "Molinelli" distinto in catasto foglio 68, particelle 286 e 288.

DITTA: [REDACTED]

TECNICO INCARICATO: [REDACTED]

Ingegneri della Provincia di A [REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSO:

- che il [REDACTED] proprietario del terreno sopracitato, ha conferito ai suddetti tecnici, l'incarico di redigere l'allegato progetto;
- che tale appezzamento è riportato nel Nuovo Catasto Terreni nel foglio 68, particelle 286 e 288;
- che l'appezzamento ricade nella zona "C₁" del Piano Regolatore del Comune di Canicattì.

Si rileva inoltre, da misure effettuate sul terreno e da quanto riportato nel Piano Particolareggiato di Recupero "Giarre-Molinelli", che la superficie del lotto identificato dal numero E 45 risulta di mq. 300 ed è a questa che si farà riferimento per il calcolo delle aree e dei volumi del progetto.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE TECNICHE

Oggetto del presente progetto è un fabbricato suddiviso in due blocchi e composto da appartamenti per civile abitazione al piano rialzato ed al 1° e 2° piano, mentre da magazzini al piano terra destinati a parcheggi.

Per la costruzione di tale complesso il parametro urbanistico prevede che la superficie coperta deve essere di mq. 300,00 con un'altezza media massima di ml. 11,00 pertanto con una volumetria massima di mc. 3300,00.

Si fa presente che il complesso risulta formato da due corpi di fabbricati articolati uno da P.T. - 1° e 2° piano mentre l'altro da P.T. - un piano rialzato - 1° e 2° piano e che i

P.T. sono parzialmente interrati, ciò è dovuto al dislivello esistente tra il prospetto a monte ed il prospetto a valle del fabbricato.

Il fabbricato si articola nei seguenti modi:

- 1) al piano terra del blocco di fabbricato che si trova a valle rispetto il prospetto principale si trova un magazzino identificato dal n° 1 e destinato a parcheggio avente una superficie utile di mq. 114,48 ed avente un'altezza di ml. 3,35;
- 2) al piano terra del blocco di fabbricato posizionato a monte di esso si trovano quattro magazzini destinati a parcheggi aventi accesso carrabile in parte dal prospetto principale ed in parte dal retro prospetto del fabbricato ed aventi rispettivamente una superficie utile il n° 2 di mq. 21,61 ed un'altezza di ml. 4,50; il n° 3 di mq. 20,28 ed un'altezza di ml. 3,95; il n° 4 di mq. 43,85 ed un'altezza di ml. 4,00; il n° 5 di mq. 21,00 ed un'altezza di ml. 4,00;
- 3) al piano rialzato si trova un appartamento per civile abitazione, identificato dal n° 6 e composto da quattro vani, una cucina, un ripostiglio, un bagno ed un ingresso-corridoio per una superficie utile complessiva di mq. 101,32 con un balcone di mq. 4,40;
- 4) al primo e secondo piano del corpo di fabbricato posto a valle di esso si trova un appartamento per civile abitazione per ogni piano, identificati rispettivamente dal n° 7 e 8, composti ognuno da quattro vani, una cucina, un ripostiglio, un w.c. un bagno ed un ingresso-corridoio per una superficie utile complessiva rispettivamente di mq. 110,59 e di mq. 110,76; ad essi sono annessi balconi rispettivamente per una superficie complessiva di mq. 20,19 e di mq. 19,34;
- 5) al primo e secondo piano del corpo di fabbricato posto a monte di esso si trova un appartamento per civile abitazione per ogni piano, identificati rispettivamente dal n° 9 e 10, composti ognuno da quattro vani, una cucina, un ripostiglio, un w.c. un bagno ed un ingresso-corridoio per una superficie utile complessiva rispettivamente di mq. 110,59 e di mq. 110,76; ad essi sono annessi balconi rispettivamente per una superficie complessiva di mq. 20,19 e di mq. 19,34;

5) al piano terzo troviamo i rispettivi sottotetti aventi una superficie di circa mq. 100 ognuno e che saranno adibiti per la locazione delle vasche idriche.

L'immobile sarà realizzato con ossatura portante in c.a., i solai saranno del tipo misto in c.a. e laterizio, i muri di tamponamento per i piani terra saranno in parte in blocchi di tufo ed in parte in c.a., al piano primo saranno realizzati totalmente in laterizi forati a camera d'aria.

I muri divisorii interni saranno in laterizi forati. La pavimentazione dei magazzini sarà realizzata con marmette pressate di scaglie di marmo e cemento, mentre per la parte abitativa in gress porcellanato e ceramica, le pareti ed il soffitto saranno rifinite con rinzafo, squadrate di malta, intonaco di malta fine e gesso.

Gli infissi esterni saranno realizzati in alluminio anodizzato preverniciato, quelli interni in legno tamburato.

Gli impianti elettrici ed idrici saranno del tipo sottotraccia ed in particolare l'impianto elettrico sarà conforme alle vigenti norme CEI.

Le acque bianche e nere saranno convogliate nella rete fognaria comunale.

La copertura sarà realizzata con tetto a falde inclinate, con pendenza non superiore al 45%, con struttura in c.a. e manto di copertura in tegole per tutto il fabbricato.

Esternamente sarà previsto un prospetto del tipo a tre strati composto da rinzafo, squadrate di malta cementizia, intonaco di malta fine ed ultimo strato in tipo Li Vigne o silicati.

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato dalla condotta idrica comunale e da riserve idriche composte da vasche ubicate nel sottotetto del fabbricato.

Per una più ampia e dettagliata visione dell'intervento si rimanda agli allegati grafici.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Canicatti addì

Il Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it