

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **155/2022 R.G. Es**

Giudice **Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX**

**Complesso immobiliare denominato “XXXXXXXXXX”
sito in C/da Andolina in CANICATTI’**

Lotto n. 9

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. XXXXXXXXXXXXX**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. XXXXXXXXXXXX
con studio in Canicattì (Agrigento) via XXXXXXXX
cellulare: XXXXXXXXX
email: XXXXXXXXXXXXXXXXXX*



**Complesso immobiliare denominato “Villa Lanza” in Canicattì c/da Andolina
Lotto n.9**

Fabbricati	F. 39	part.95 sub 1 e sub 3
		part 9 sub 3
		part 9 sub 6 graffato part.1742 sub 4
Terreni	F.39	part 14
		part 1695
		part 1740
		part 1711



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Piena proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** di un complesso immobiliare denominato “XXXXXXXXXXXXXX” costituito da diversi corpi di fabbrica destinati a sala ricevimenti con pertinenze, abitazione, depositi e magazzini ed area attrezzata circostante oltre a terreno di pertinenza sito in XXXXXXXXXXXXXXXX in Canicattì.

L’intero complesso confina a Nord-Ovest con area di pertinenza della linea ferrata censita alla part. n. 4, a Sud-Ovest con terreno di proprietà di terzi censito alle particelle nn. 11-214-1752-1533-1664, a Nord-Est con terreno altra ditta censito alle particelle 1719-1753-1754-1721-18 ed a Sud-Est terreno di proprietà di terzi censito alle particelle nn.24-81-269-268-220-16-17

L’ immobile è identificato, oggi, **al catasto FABBRICATI del Comune di Canicattì:**

- al foglio **n.39 part. 95 sub 1**, Categoria A/2, classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 207,87, Contrada Andolina snc piano terra con dati derivanti da Variazione nel classamento del 04/10/2010 Pratica n. AG0305566 in atti dal 04/10/2010 (n. 12848.1/2010) vedi visura catastale storica in ALL.1)

Risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000;

- al foglio **n.39 part. 95 sub 3**, Categoria A/2, classe 1, Consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 224 Rendita € 475,14, Contrada Andolina snc piano terra con dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura catastale storica in ALL.2)

Risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000;

- al foglio **n.39 part. 9 sub 3**, Categoria A/3, classe 1, Consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 78 Rendita € 123,64, Contrada Andolina snc piano terra con dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura catastale storica in ALL.3)

Risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000;

- al foglio **n.39 part. 9 sub 6 graffata part. 1742 sub 4**, Categoria D/8, Rendita € 7.890,00, Contrada Andolina snc piano terra e primo con dati derivanti da Variazione nel classamento del 21/05/2015 Pratica n. AG00554486 in atti dal 21/05/2015 (n. 7193.1/2015) vedi visura catastale storica in ALL.4)

Risulta intestato a:

XXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000;

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



ed al catasto **TERRENI** del Comune di Canicattì:

- al foglio **n.39 part. 14**, qualità mandorleto classe 3 superficie are 36.50, Reddito Dominicale € 18,85, Reddito Agrario € 10,37 con dati derivanti da impianto meccanografico (vedi visura catastale storica in ALL.5)

Risulta intestato a:

xxxxxxxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxxxxxxxx in proprietà per 1000/1000;

- al foglio **n.39 part. 1695**, qualità mandorleto classe 3 superficie ha 1.15.00, Reddito Dominicale € 59,39, Reddito Agrario € 32,67 con dati derivanti da frazionamento del 09/06/2006 Pratica n. AG0086703 in atti dal 09/06/2006 (n.86703.1/2006) (v. visura catastale storica in ALL.6)

Risulta intestato a:

xxxxxxxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxxxxxxxx in proprietà per 1000/1000;

- al foglio **n.39 part. 1740**, qualità uliveto classe 3 superficie are 61.60, Reddito Dominicale € 23,86, Reddito Agrario € 14,32 con dati derivanti da Tipo mappale del 29/03/2011 Pratica n. AG0105801 in atti dal 29/03/2011 presentato il 29/03/2011 (n. 105801.1/2011) (vedi visura catastale storica in ALL.7)

Risulta intestato a:

xxxxxxxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxxxxxxxx in proprietà per 1000/1000;

- al foglio **n.39 part. 1711**, qualità mandorleto classe 3 superficie are 35.00, Reddito Dominicale € 18,08, Reddito Agrario € 9,94 con dati derivanti da frazionamento del 26/02/2009 Pratica n. AG0056961 in atti dal 26/02/2009 (n. 56961.1/2009).(vedi visura catastale storica in ALL.8)

Risulta intestato a:

xxxxxxxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxxxxxxxx in proprietà per 1000/1000;

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOPRA INDICATI.

OSSERVAZIONI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1) NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DI CHE TRATTASI AL PUNTO D) SONO INDICATI BENI DI PROPRIETA' PER ¼ DELLA SIG.RA xxxxxxxxxxxxxx PER PIENA PROPRIETA' E PER ¾ DELLA SIG.RA xxxxxxxxxxxxxx PER PIENA PROPRIETA' CENSITI IN CATASTO FABBRICATI DEL **COMUNE DI AGRIGENTO CONTRADA ANDOLINA AL F. 39 PART.1723 SUB 1 E SUB 2.**

SI RILEVA, IN MERITO, CHE TALI CESPITI, FACENTI PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI CUI AL PRESENTE LOTTO, SONO UBICATI NEL **COMUNE DI CANICATTI** (v. visure catastali in all. 9 e 10).

IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO SOPRA INDICATO, ESSENDO PRESENTI "DI'FORMITA' FORMALI" CONSISTENTI NELL'INDICAZIONE ERRATA DEI DATI CATASTALI (COMUNE DIVERSO DA QUELLO EFFETTIVO), TALI CESPITI NON VERRANO COMPRESI NELLA PRESENTE RELAZIONE (così come espressamente indicato nel decreto di nomina e disposizione incarico al quesito n.1).

2) SI RILEVA CHE LE QUOTE DI PROPRIETA' DEI BENI DI CUI AL PRESENTE LOTTO INDICATI NEL PIGNORAMENTO - PER ¼ DELLA SIG.RA xxxxxxxxxxxxxx PER PIENA PROPRIETA' E PER ¾ DELLA SIG.RA xxxxxxxxxxxxxx PER PIENA PROPRIETA' - NON SONO RISPONDENTI CON QUANTO INDICATO NELLE INTESTAZIONI CATASTALI (v. visure in all. da 1 ad 8) - NELLE QUALI E' RIPORTATO "xxxxxxxxxxxxxxxxxxx IN PROPRIETA' PER 1000/1000".

Giudice Dr. xxxxxxxxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxxxxxxxxxx



IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO SOPRA INDICATO, COSI' COME MEGLIO SPECIFICATO AL PUNTO 6 DELLA PRESENTE, AL FINE DI PROCEDERE ALLA VENDITA DOVRA', PRELIMINARMENTE, EFETTUARSI L'ALLINEAMENTO DI PROPRIETA' CATASTALE CON I PASSAGGI NECESSARI E, PER LA CONTINUITA' VENTENNALE NELLE TRASCRIZIONI, LA TRASCRIZIONE DELL' ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' RELATIVA AI BENI DI CUI AL PRESENTE LOTTO.

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

A -CHE ESISTONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LE PLANIMETRIE CATASTALI, COME E'VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO.

SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL COMPENDIO IMMOBILIARE IN ALL. 11) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 12) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ALL 11 Ortofoto

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX



ASTE GIUDIZIARIE®



2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare in questione si trova in zona esterna della città di Canicattì a circa 3 km ad Ovest della stessa ed è raggiungibile da stradella interpoderale che si innesta dalla SS, 640 in direzione Agrigento (v. foto 1 e 2).



Foto n.1



Foto n.2

Da questa si raggiungono i due cancelli di accesso alla villa (v. foto nn. 3 e 4) attraverso i quali a mezzo viale interno delimitato da muretti e siepi floreali si arriva nel nucleo immobiliare della stessa.



Foto n.3



Foto n.4

Il complesso immobiliare denominato "XXXXXXXXXXXX" dal nome dell'attuale famiglia proprietaria (v. foto n. 5), in



Foto n.5

passato residenza nobiliare estiva, a seguito di ristrutturazione è stato, negli ultimi decenni utilizzato per attività di ristorazione per eventi grazie alle peculiarità interne ed esterne delle emergenze architettoniche presenti.

Posta su una collinetta immersa nel verde la struttura si sviluppa su corpi di fabbrica diversi per tipologia e destinazione che trovano uniformità ed armonia grazie alle pertinenze costituite da giardini ornamentali, prato verde e spazi attrezzati che rendono l'intero complesso gradevolmente fruibile ed utilizzabile.

Nello specifico la struttura si compone di:

**CORPO A-1 ABITAZIONE CIVILE PIANO TERRA LATO MONTE
FOGLIO 39 PART.95 SUB 3**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione avente accesso da cortile interno censito alla part. 1742 costituente il piano terra a monte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni con struttura in muratura portante. (v. foto nn.6 e 7).



Foto n.6



Foto n.7



E' costituita da un vano cucina (v.foto n.8), un ampio salone (v.foto n.9-10), quattro vani letto (v.foto nn. 11-11 bis-12-12 bis), due bagni (v.foto nn 13-14) e disimpegni (v. foto n.15-16) oltre un balcone prospiciente il lato Sud (v.foto n.17) ed una piccola veranda sul lato Nord.



Foto n.8



Foto n.9



Foto n.10



Foto n.11



Foto n.11bis



Foto n.12

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 12 bis



Foto 13



Foto n.14



Foto n.15



Foto n.16



Foto n.17

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. xxxxxxxxxxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx

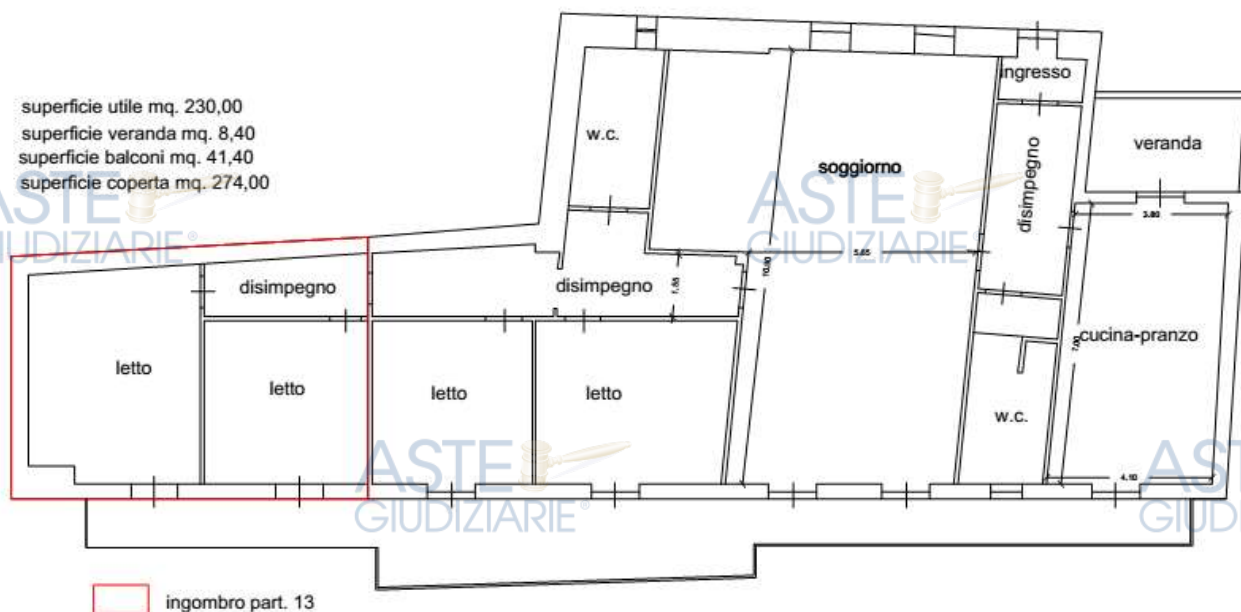
ASTE
GIUDIZIARIE®

Si rileva che l'appartamento rappresentato nella planimetria catastale in all. 13, risulta costituito fisicamente da altri due vani letto (censiti alla particella n. 13 non indicata nel pignoramento) così come rappresentato nella planimetria redatta dallo scrivente in all 14 e sotto riportata

PLANIMETRIA PIANO TERRA (lato monte) CORPO A1

fg.39 part. 95 sub 3 (ex sub 2)

superficie utile mq. 230,00
superficie veranda mq. 8,40
superficie balconi mq. 41,40
superficie coperta mq. 274,00



Si fa presente, a tal proposito, che la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx con atto del 10 Dicembre 1975 in Notar xxxxxxxxxxxxxx in Canicatti ha acquistato da potere di xxxxxxxxxxxxxx, tra le altre, la particella 13/1 descritta come “porzione rurale fabbricato senza estensione e diritti. Dalla visura storica in all 15 al Catasto Terreni si evince che tale particella 13/1 risulta soppressa a seguito di Tipo Mappale del 12/03/2010 e con la soppressione sono state variati gli immobili individuati al F. 39 part. 9 e part.95 riportando come annotazione “soppressa ed unita alla part. 13. Effettuando la visura storica della part 13 (v. all. 16) la stessa risulta “Ente Urbano” e precedentemente fabbricato promiscuo che, sempre con lo stesso tipo mappale, ha variato gli immobili di cui alle part. 9 e 95.

Sulla base di quanto sopra indicato si ritiene che l'unità immobiliare di cui alla part. 95 sub 3 comprende anche l'area di ingombro, in mappa, della particella 13 identificata come Ente Urbano (da regolarizzare catastalmente), di fatto di proprietà di xxxxxxxxxxxxxx per averla acquistata con l'atto sopra citato.

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo medio con pavimento in ceramica e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e rivestiti con carta da parati nei vani letto. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro singolo con oscuranti in ferro mentre quelli interni sono in legno di media fattura. Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico ed un impianto idrico di antica realizzazione; non è presente impianto di riscaldamento.

La superficie utile netta è pari a mq. 230,00, la superficie lorda è di mq 274,00, la superficie della veranda e dei balconi è di mq 49,80 e l'altezza netta è pari a ml 2.80.

La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a mq 288,94.

Non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto già presente al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia.

**CORPO A-2 MAGAZZINI E DEPOSITI A PIANO TERRA LATO VALLE
FOGLIO 39 PART.95 SUB 1**

Trattasi di locali destinati a magazzini e depositi sottostanti al corpo di cui al precedente punto A-1 (v.foto n.18) aventi accesso da valle da spazio esterno censito alla particella n 11 (v. foto n.19).



Foto n.18



Foto n.19

E' costituita da quattro vani, bagno ripostiglio e disimpegno (v.foto n.20-21-22)



Foto n.20



Foto n.21



Foto n.22



Foto n.23

Attraverso un varco praticato in fondo al disimpegno si raggiungono altri tre vani, allo stato grezzo (v. foto nn. 23/1 – 23/2 e 23/3); l'ultimo di tali vani è munito di apertura sulla parete Ovest dalla quale a mezzo scaletta esterna si raggiunge la corte comune censita Alla part. 11 (v. visura catastale. in. 17).



Foto n.23-1



Foto n.23-2

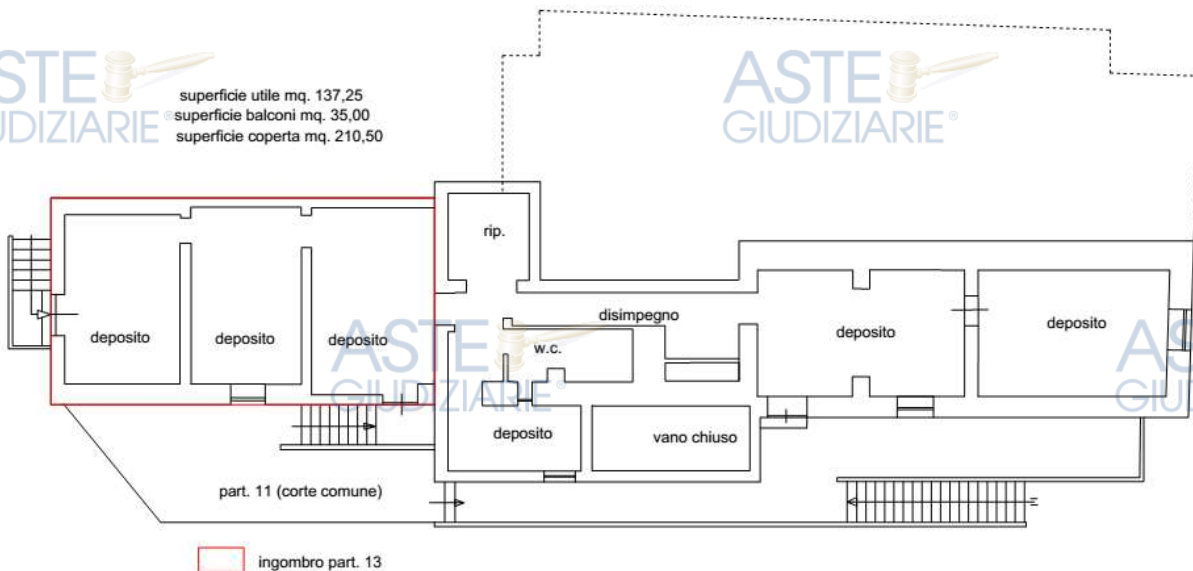


Foto n.23-3

Tali tre vani, non indicati nella planimetria catastale in all. 18 e rappresentati nella planimetria redatta dallo scrivente in all 19 e sotto riportata, ricadenti, catastalmente nell'ingombro della particella n. 13, in considerazione a quanto indicato in relazione al Corpo A-1, si ritiene facciano parte della part. 95 sub 1 comprendente anche l'area di ingombro, in mappa, della particella 13 identificata come Ente Urbano (da regolarizzare catastalmente) di fatto di proprietà di xxxxxxxxxxxx per averla acquistata con l'atto citato al punto precedente.

PLANIMETRIA PIANO TERRA (lato valle) CORPO A2

fg.39 part. 95 sub 1



L'unità immobiliare si trova quasi completamente allo stato grezzo con solai in travetti in cemento prefabbricati in sostituzione delle volte originarie.

La superficie utile netta è pari a mq. 137,25, la superficie del balcone è pari a mq 35,00 la superficie lorda è di mq 210,50 e l'altezza netta è pari a ml 3.00.

La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 221,00**



**CORPO B-1 MAGAZZINI-DEPOSITI – UFFICIO - PERTINENZE CUCINA A PIANO TERRA
FOGLIO 39 PART.9 SUB 6 GRAFFATA 1742 SUB 4
PART.9 SUB 3**

Trattasi del corpo principale del compendio immobiliare costituito da una serie di locali con destinazione diversa inerenti l'attività di ristorazione.
Si accede agli immobili da spazio di pertinenza asfaltato raffigurato nella foto n 24 raggiungendo l'area antistante i corpi di fabbrica. Si compongono di un vano di forma rettangolare destinato a deposito (v. foto n.25 e 26) adiacente il portico (v. foto n.27),



Foto n.24



Foto n.25

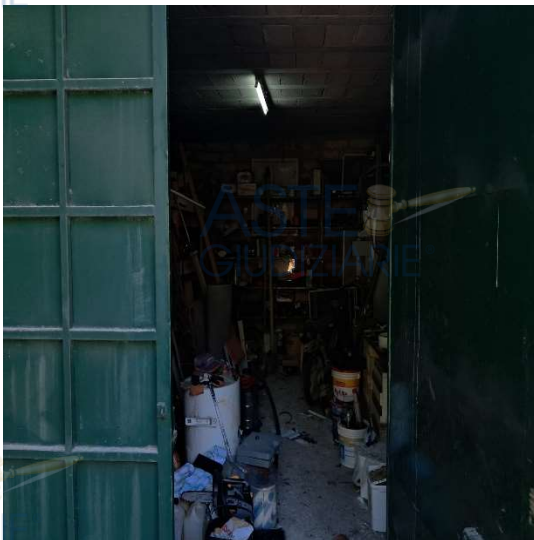


Foto n.26



Foto n.27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di un vano destinato ad ufficio con area di ingresso (v.foto nn. 28 e 29),



Foto n.28



Foto n.29

e di un portico con copertura in legno (v. foto nn. 30 e 31) da cui si accede ad un locale deposito di forma trapezoidale allo stato grezzo (v. foto nn. 32-33).



Foto n.30



Foto n.31



Foto n.32



Foto n.33

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Attraversando il portico comune di cui alla part. 1742 sub1 (v. foto n.6) censito in catasto come bene comune non censibile (v. Visura storica in all.20) si raggiunge il locale censito alla part.9 sub 3 destinato ad abitazione accessibile da vetrata raffigurata nella foto n.34.



Foto n 6



Foto n.34

Il locale è costituito da un grande vano di ingresso destinato a soggiorno (v.foto n. 35), un vano disimpegno, un wc (v. foto n.36) ed un ripostiglio come visibile nella planimetria catastale in allegato 19.



Foto n 35



Foto n.36

Da porta presente nel disimpegno si raggiunge la zona censita alla part. 1742 sub 2 costituita da un vano destinato a celle frigo (v. foto n. 37) direttamente collegato al grande vano cucina (v. foto n.38) censita questa alla **part. 1723 sub 2** che come detto al precedente punto 1 della presente, per un errore formale, non è oggetto di pignoramento.



Foto n 37



Foto n.38

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX

Procedendo dal vano cucina si raggiungono una serie di locali di servizio di quest'ultima raffigurati nelle foto nn. 39-40 41 oltre a spogliatoi e wc (v.foto n.42)



Foto n 39



Foto n.40



Foto 41

Attraverso un disimpegno accessibile da gradini (v.foto n.42) si raggiungono altri vani destinati a deposito (v.foto nn.43 -44-45).



Foto n 42



Foto n.43



Foto 44



Foto 45



Dall' ultimo vano raffigurato nella foto n. 46 sono presenti le scale che collegano il piano terra con il piano primo dove si trova la sala ricevimenti di cui al successivo corpo B-2.



Foto n.46

Dal vano indicato nella foto n. 46 a mezzo porta nella parete Nord si raggiunge l'area esterna, immediatamente servita da servizi igienici per il pubblico (v. foto nn.47 e 48).



Foto n.47



Foto n.48

Per una visione completa del corpo in questione vedasi le planimetrie catastali in all. 21 e 22 e la planimetria redatta dallo scrivente in all. 23 e sotto riportata



Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX





Le unità immobiliari sono dotate di rifiniture di tipo medio e si trovano in discreto stato di manutenzione e conservazione. La superficie utile netta complessiva è pari a mq. 354,00 e la superficie lorda è di mq 503,00. La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 503,00**. Non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto già presente al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia.

Per completezza di indagine si rileva che sotto il vano adibito a cucina di cui alla particella **1723 sub 2** (non oggetto di pignoramento) è presente un vano adibito a deposito censito alla part. **1723 sub 1** anch'esso, per errori formali, non oggetto di pignoramento.

CORPO B-2 SALA RICEVIMENTI PIANO PRIMO FOGLIO 39 PART.9 SUB 6 GRAFFATA 1742 SUB 4

Al piano primo dell'immobile con struttura portante in muratura di cui al Corpo B-1 trovansi un ampio locale ben rifinito destinato a sala ricevimenti. L'accesso principale avviene da gradini esterni e rampa per disabili prospicienti il parco giardino retrostante (v. foto nn.49-50-51) a mezzo i quali si raggiunge l'apertura munita di infisso vetrato (v foto n.52).



Foto n.49



Foto n.50

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.51



Foto n.52

Il locale è munito, inoltre, di accesso secondario posto nell'angolo Sud-Est del Corpo di fabbrica garantito da scala a tre rampe in muratura che, sviluppandosi dall'atrio centrale interno comune (v. foto 53), raggiunge il terrazzo di copertura del piano terra (v.foto n.54) su cui si trova la porta in ferro di accesso alla sala (v.foto n.55)



Foto n.53



Foto n.54



Foto n.55

Un terzo accesso interno, di servizio e relativo al personale, è assicurato da scala interna all'immobile che dal vano sottostante di pertinenza dell'area "cucine" raffigurato nella foto n. 46 a mezzo scala a due rampe raggiunge, attraverso un disimpegno laterale, la sala ricevimenti.



Foto n. 46

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il grande vano adibito a sala per eventi ha forma rettangolare con doppia fila di pilastratura interna, presenta buone rifiniture con pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e copertura a due falde con travi in legno lamellare e perline (v. foto nn. 56-57-58), infissi esterni in alluminio preverniciato e doppio vetro ed infissi interni parte in legno e parte in alluminio. In corrispondenza dell'accesso principale (v. foto n.59) sono presenti i servizi igienici per il pubblico (v. foto n. 60) e lo spogliatoio con servizio per il personale (v.foto n. 61)



Foto n.56



Foto n.57



Foto n.58



Foto n.59



Foto n.60



Foto n.61

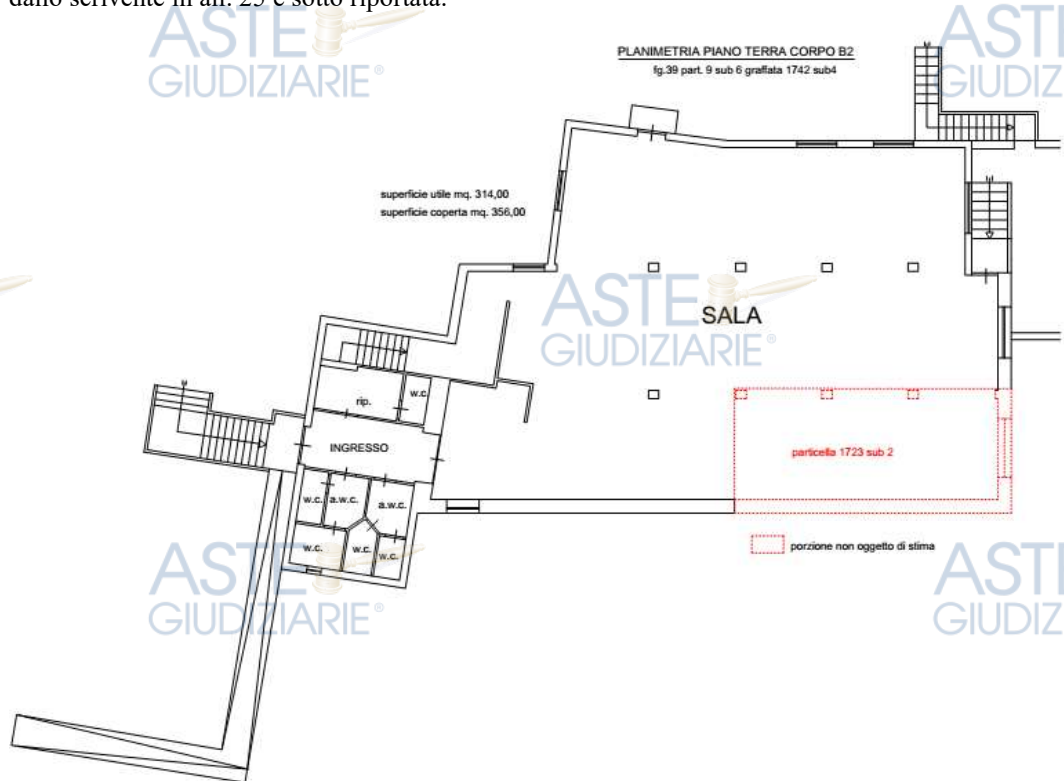


Si rileva che la porzione posta nell'angolo Sud-Ovest del locale raffigurata nella foto n. 62, censita alla particella n. 1723 sub 2 come detto al precedente punto 1 della presente, per un errore formale, non è oggetto di pignoramento.



Foto n.62

Per una versione completa del cespite vedasi la planimetria catastale in all. 24 e la planimetria redatta dallo scrivente in all. 25 e sotto riportata.



La superficie utile netta complessiva è pari a mq. 314,00, la superficie lorda è di mq 356,00. La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 356,00**.



**CORPO C CORPI ESTERNI-TETTOIE- GAZEBO-AREE DI PERTINENZA PARCO, GIARDINI
PORZIONE PART 9 SUB 6 GRAFFATA PART. 1742 SUB 4 FABBRICATO E TERRENO
PORZIONE PART. 14-1695- 1740**

Il complesso edilizio è dotato di corpi esterni ed aree attrezzate a servizio dell'immobile principale. Nella parte posta a nord del nucleo centrale della villa sono presenti:

T-1 Tettoia in legno posta nella parte adiacente l'ingresso della sala ricevimenti (v. foto n.63) collegata ad un locale per servizi igienici (v. foto n. 64) avente superficie complessiva di **mq. 48,00**



Foto n.63



Foto n.64

T-2 e T-3 Tettoie in legno in strutture precarie poste ortogonalmente tra loro in prossimità della rampa di accesso alla sala ricevimenti (v. foto nn.65 e 66) aventi superficie complessiva di mq. 32,00



Foto n.65



Foto n.66

La parte antistante le tre tettoie sopra descritte è costituita da una parte pavimentata e da giardino con vegetazione e prato verde (v. foto nn.67-68)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

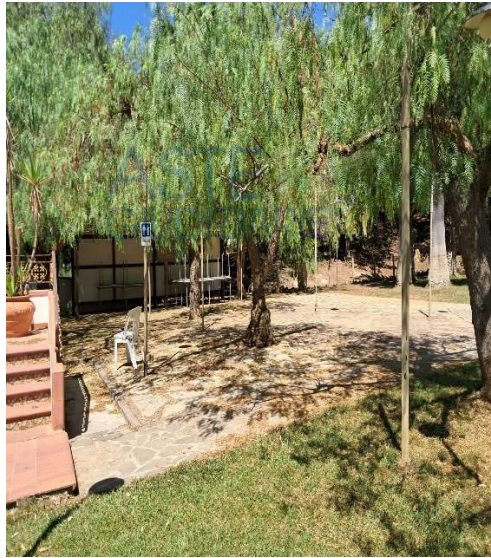


Foto n.67

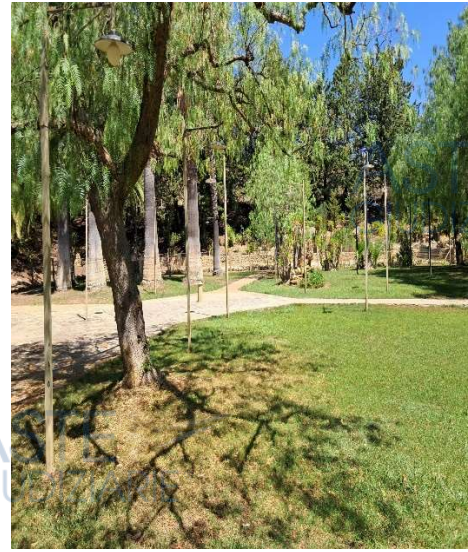


Foto n.68

G Grande gazebo in legno a pianta quadrata, aperto su tutti i lati con pavimento in parte industriale ed in parte in ceramica e copertura in legno a due falde destinato ad area esterna per eventi (v. foto nn.69 e 70) con, perimetralmente tre tettoie poste perpendicolarmente tra loro di minore altezza (v. foto n.71-72). La struttura è realizzata con montanti in legno ancorati al suolo a mezzo zanche in ferro imbullonate.

La struttura del gazebo ha una superficie di ingombro complessiva pari a **mq 304,00**

Le tettoie perimetrali hanno una superficie di **mq 306,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.69

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.70

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.71



Foto n.72

Adiacente al gazebo è presente un corpo di fabbrica di forma trapezoidale realizzato con struttura precaria in legno (v. 73-74) adibito a deposito derrate ed arredi avente superficie complessiva di mq 51,00.



Foto n.73



Foto n.74

La parte a monte del gazebo è costituita da aree con vegetazione ornamentale, zone con vasche naturali in pietra e parti pavimentate (v. foto nn. 75-76-77-78) limitrofe alla stradella di proprietà di accesso posta a monte (v. foto n. 79-80).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.75



Foto n.76



Foto n.77



Foto n.78



Foto n.79

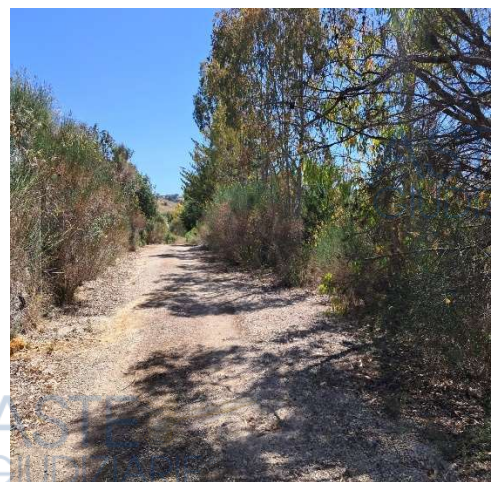


Foto n.80

Tale stradella costeggia il lotto di terreno sia nella parte Nord (a monte) che nei lati Est ed Ovest a confine con le particelle 1740, 1695 e 14.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX

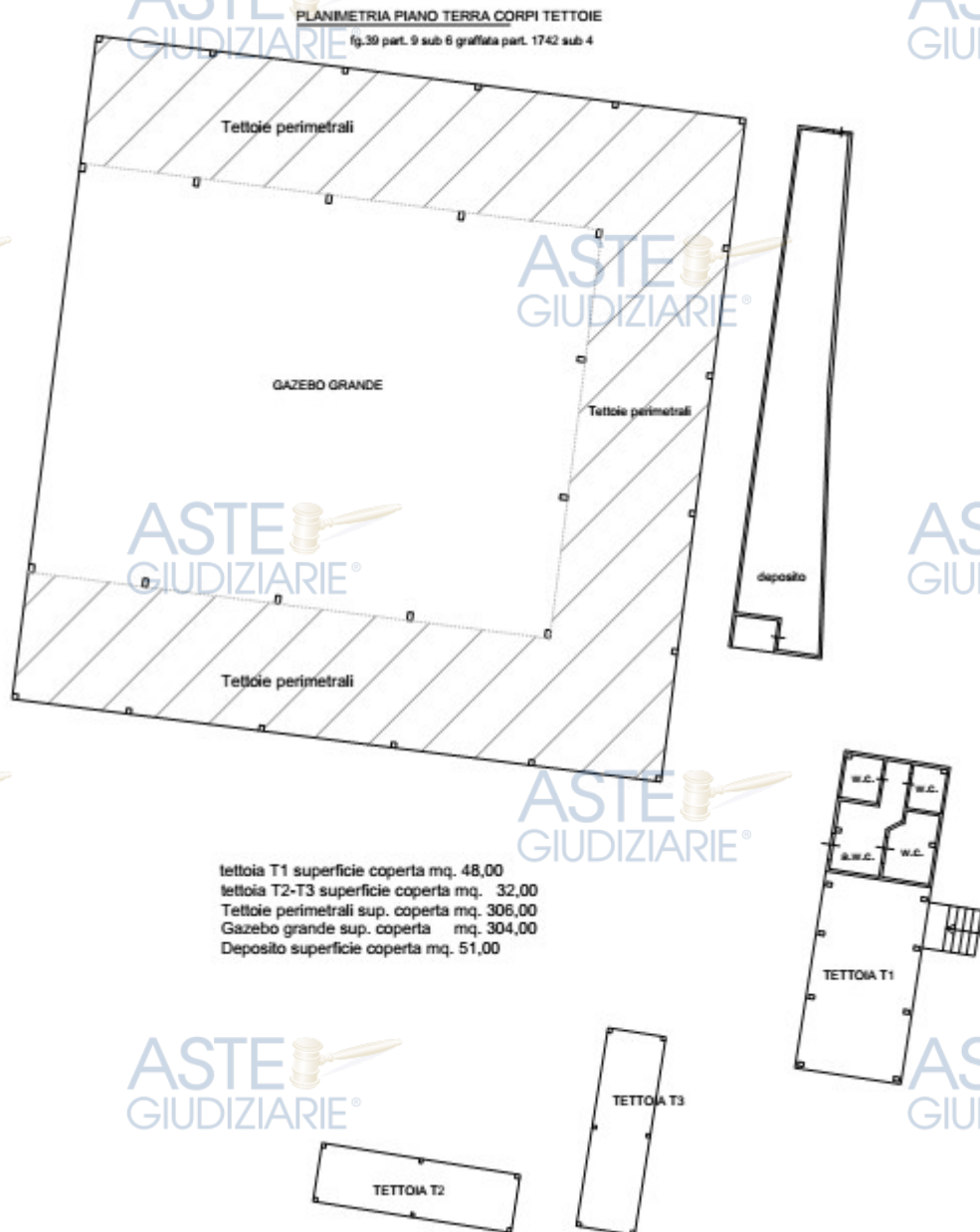
25 di 49

ASTE
GIUDIZIARIE®



La superficie complessiva delle aree esterne di pertinenza del complesso edilizio censite alle particelle **n. 1742** (corte interna) e **n. 9** (area di pertinenza a Nord del Corpo principale e ad Ovest del gazebo) è di circa **mq 3.884,00**

Per una migliore comprensione vedasi la planimetria catastale in all. 26 e la planimetria redatta dallo scrivente in all. 27 sotto riportata.



Giudice Dr. xxxxxxxxxxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx



CORPO D - TERRENO
PART 14 -1695 – 1740 -1711

Il terreno in oggetto, individuato nell'estratto di mappa in all 12 è costituito:

- dalla particella **n. 14** estesa mq 3650 posta nella parte Sud del lotto confinante con la stradella di accesso allo stesso.

E', in atto, costituita principalmente da vegetazione con alberi ornamentali e da frutto (v.foto n.81). In parte è attraversata dalla stradella di accesso alla villa (v, foto n.82) ed in parte è utilizzato a parcheggio.



Foto n.81



Foto n.82

- dalla particella **n. 1695** estesa mq 11.500 posta nella parte centrale del lotto; è costituita per la parte a valle da un grande parcheggio sterrato (v. foto nn. 83-84) e per la parte a monte con terreno incolto con sparuta vegetazione.



Foto n.83

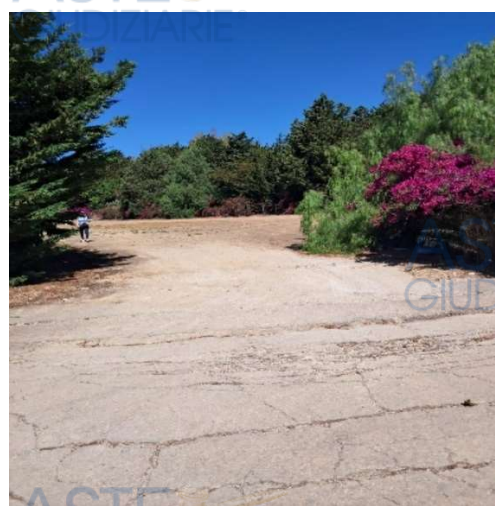


Foto n.84

- dalla particella **n. 1740** estesa mq 6.160 posta nella parte a nord del lotto in posizione limitrofa al grande gazebo e raggiungibile dalla stradella sterrata a monte; è costituita da area in passato destinata a parcheggio sterrato ed in parte da terreno incolto con sparuta vegetazione. (v. foto nn. 85-86).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.85



Foto n.86

- dalla particella **n. 1711** estesa mq 3.500 posta nella parte ad est del lotto; è raggiungibile dalla stradella che costeggia a valle il lotto ed è accessibile a mezzo cancello in ferro (v. foto n.87). Il terreno al quale non si è potuto accedere è in atto incolto.
Si rileva che a confine tra le particelle 1695 e 1711 è presente una stradella accessibile da cancello (v. foto n. 88) che costeggia il confine lato Est del lotto.



Foto n.87



Foto n.88

Destinazione Urbanistica

Al fine di verificare la destinazione urbanistica dei terreni in questione il sottoscritto richiedeva al Comune di Canicattì con nota del 26/02/2023 (v.all. 28) il Certificato di destinazione urbanistica. Il Comune emetteva il **Certificato di destinazione urbanistica n. 126/2024** in data 25/06/2024 (v.all.29) con il quale visto il Piano Regolatore Generale ed il Piano Paesaggistico degli Ambiti ricadenti sulla Provincia di Agrigento, Certifica che il terreno sito in Canicattì Censito in Catasto al F. n. 39 part. 14-1695-1740 e 1711 ricade:

- In quanto alle particelle **14 e 1711** in zona **D3** (aree Commerciali)
- In quanto alla particella **1740** in gran parte in zona **E1** (Aree agricole normali) in minor parte in zona **D3** (aree Commerciali) e in minor parte su **viabilità esistente**

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX



- In quanto alla particella **1695** parte in zona **E1** (Aree agricole normali) parte in zona **D3** (aree Commerciali) e in minor parte su **viabilità esistente**

Le particelle 1695 e 1740 sono interessate dalla Regia Trazzera DEM 399 "Favara-Castrofilippo-B" Madonna dell'Aiuto (Canicatti) per Caltanissetta e dalle fasce di rispetto della ferrovia e di strada vicinale.

Il terreno rientra tra le componenti del paesaggio agrario (art.14 N.d.A.) e in ulteriore componente non denominata in legenda del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altri componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo piano.

In considerazione di quanto riportato nel sopra citato **C.D.U.** ed al fine di analizzare la potenzialità edificatoria del lotto di terreno in questione il sottoscritto ha esaminato quanto previsto dalle norme di attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G. che prevede per le sottozone

-D3 specificatamente destinate ad attività produttive commerciali:

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a)locali per attività di commercio al dettaglio, esercizi di media e grande distribuzione commerciale, centri commerciali;
- b)cantine, depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- c)laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;
- d)attrezzature annonarie;
- e)uffici pubblici e privati;
- f) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- g)aree di verde pubblico ed attrezzato;
- h)viabilità e parcheggi.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 5.000 mq o all'intero ambito, se di superficie inferiore, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1)indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;
- 2)rapporto di copertura inferiore o uguale al 40%;
- 3)distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade m.10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- 4)l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 10;.
- 5)lotto minimo mq.1000.

Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore di 10.000 mq o dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico; ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

All'interno delle zone D3 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

Nell'ambito di ciascun lotto dovranno, in aggiunta, prevedersi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e succ. mod. ed integr..

In aggiunta a tali prescrizioni è utile evidenziare, per i nostri scopi, quanto previsto dall'**art. 30 della L.R. 19 del 13 Agosto 2020** che in relazione ai contenuti del piano particolareggiato attuativo (PPA) prevede al comma 11 che "l'estensione minima dei PPA non può essere inferiore a 10 mila metri quadrati per consentire il raggiungimento dell'unità minima funzionale delle opere di urbanizzazione secondaria da cedere previa stipula di convenzione. Tuttavia, se per documentati motivi, l'estensione è compresa tra 10 mila e 5 mila metri quadrati, a titolo di flessibilità compensativa, le aree da cedere sono ragguagliate a 10 mila metri quadrati".



Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

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

Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindere dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impianti ed alle reali esigenze della azienda stessa;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti enologici e per la lavorazione dell'uva, lattierocaseari,

di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, impianti per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994; l'attività di cava e miniera è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione. **L'area minima di intervento è fissata in mq. 5.000.** La distanza dai confini e l'altezza massima sono quelle fissate alla precedente lett. a). Esclusivamente per i capannoni destinati alle attività di trasformazione del prodotto agricolo, l'altezza massima è fissata in metri 8,00 al colmo. L'art. 22 della l.r. 71/1978 e s.m.i. si applicherà, esclusivamente per le nuove richieste di concessione edilizia, per la realizzazione di manufatti per la trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici prodotti nel territorio comunale.

c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali e turistici qualora gli immobili siano stati realizzati con provvedimenti amministrativi coerenti con i predetti usi;

d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini **di m. 5,00 dal confine o in aderenza se con pareti cieche**, e di m. 10,00 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda ed un'inclinazione delle falde del tetto da 0° a 30° sull'orizzontale con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta principale e comunque all'1% dell'area complessiva impegnata per la costruzione; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;

Tenuto conto che il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall' U.T.C. riporta la destinazione urbanistica delle particelle oggetto del presente lotto in maniera generica, non indicando le superfici relative alle differenti zone a cui appartengono, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la sovrapposizione tra le tavole della zonizzazione del P.R.G (in scala 1:10000) e lo stralcio catastale appurando, a meno di difformità ed incongruenze planimetriche presenti tra le varie cartografie degli strumenti urbanistici e mappe catastali, che la superficie di terreno ricadente in

zona D3 e di circa **mq 13.000,00**, quella ricadente in **zona E1** è di circa **mq 11.000,00** mentre quella su **viabilità esistente** è di circa **mq 810,00**.

Si rileva che l'area ricadente in zona D3 risulta, come indicato per esteso al punto 10 della presente, oggetto di vincolo di asservimento a servizio del fabbricato ed a parcheggio. Parte di tale terreno per una superficie pari a circa mq 8.000,00 potrà essere svincolata trasferendo il vincolo di asservimento sulle particelle di proprietà ricadenti in zona E1.

Si rileva per completezza che al di sotto della part. 95 è presente una grotta (v. foto nn. 89-90) con accesso dalla particella di terreno 1695.



Foto n.89



Foto n.90

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

AL CATASTO FABBRICATI

- al foglio **n.39 part. 95 sub 1**, Categoria A/2, classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 207,87, Contrada Andolina snc piano terra con dati derivanti da Variazione nel classamento del 04/10/2010 Pratica n. AG0305566 in atti dal 04/10/2010 (n. 12848.1/2010) vedi visura catastale storica in ALL.1)

In precedenza dal 04/07/2010 al 04/10/ 2010 l'immobile aveva Categoria catastale A/3 e rendita € 144,25 con dati derivanti da Pratica n. AG 0224905 in atti dal 14.07.2010 Unità Afferenti i sottoelevazione (n.3118.1/201).

L'immobile risulta intestato dal 14/07/2010 a xxxxxxxx nata a Canicatti il xxxxxx in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da Voltura d'Ufficio del 14/07/2010 -Agg. Dati Anagrafici IST.- 339171/11 Voltura n. 20535.1/2011 – Pratica n.AG0339196 in atti dal 14/12/2011.

SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

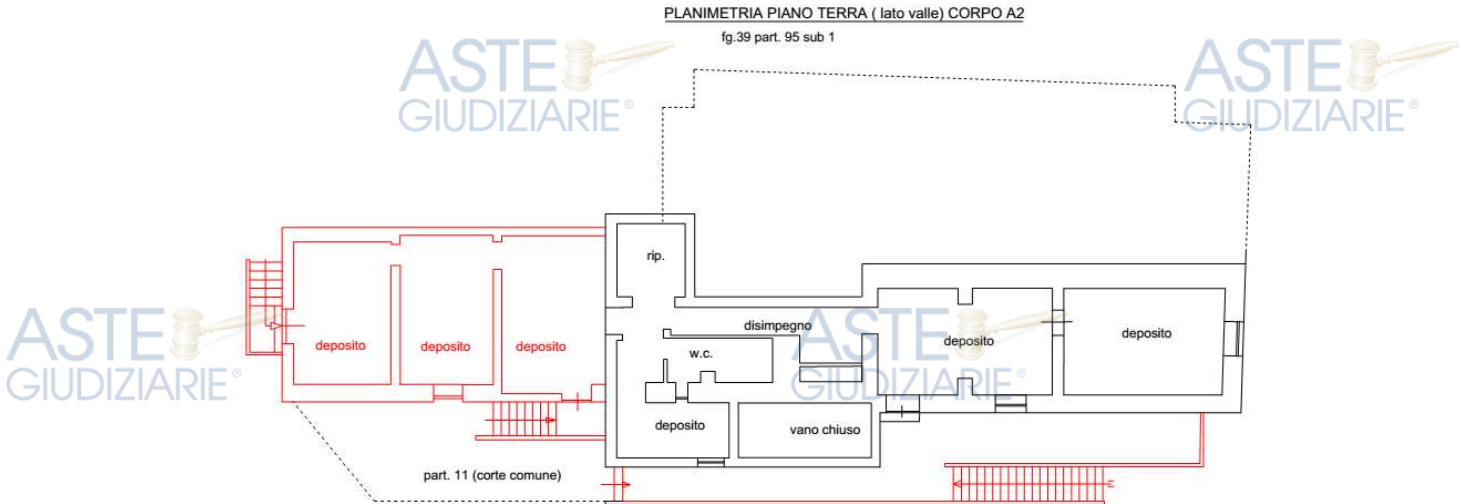
-CHE **ESISTONO DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL.18) RELATIVA ALLA PRESENZA DI N.3 VANI RICADENTI SULLA PART. 13 (COME ESPlicitATO IN FASE DI DESCRIZIONE DEL CESPITE) COME E' VISIBILE DALLA PLANIMETRIA IN ALLEGATO 30 E SOTTO RIPORTATA IN FORMATO RIDOTTO.

-SI RILEVA, INOLTRE CHE CATASTALMENTE GLI IMMOBILI SONO CENSITI ALLA CATEGORIA A/3 (ABITAZIONE ECONOMICA) MENTRE DI FATTO SONO MAGAZZINI-DEPOSITI (C/2).

CORPO A-2 LOCALE A P.T.DA VALLE – MAGAZZINI E DEPOSITI PART. 95 SUB 1



PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



N.B. _____ **difformità riscontrata**

- al foglio **n.39 part. 95 sub 3**, Categoria A/2, classe 1, Consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 224 Rendita € 475,14, Contrada Andolina snc piano terra dal 09/11/2015 con dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura catastale storica in ALL.2)

In precedenza dal 17/02/2014 l'immobile aveva gli stessi dati identificativi e di classamento con dati derivanti da Variazione Toponomastica del 17.02.2014 Pratica n. AG 0030345 atti dal 17.02.2014 Variazione di Toponomastica (n.14.849.1/2014).

In precedenza dal 05/10/2010 l'immobile aveva gli stessi dati identificativi e di classamento con dati derivanti da Variazione nel classamento del 05.10.2010 Pratica n. AG 0308173 in atti dal 15.10.2010 Variazione nel classamento (n.12.915.1/2010).

Ancora in precedenza dall'impianto meccanografico l'immobile era censito alla **part 95 sub 2** categoria A/2 consistenza 6,5 vani.

L'immobile risulta intestato dall'impianto meccanografico a XXXXXXXXXXXX nata a Canicatti il XXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000.

SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

-CHE **ESISTONO DIFFORMITA'** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL.13) RELATIVA ALLA PRESENZA DI N.2 VANI RICADENTI SULLA PART. 13 (COME ESPLICITATO IN FASE DI DESCRIZIONE DEL CESPITE) COME E' VISIBILE DALLA PLANIMETRIA IN ALLEGATO 31 E SOTTO RIPORTATA IN FORMATO RIDOTTO.

CORPO A-1 LOCALE A P.T DA MONTE. – CIVILE ABITAZIONE PART. 95 SUB 3
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA PIANO TERRA (lato monte) CORPO A1
fg.39 part. 95 sub 3 (ex sub 2)



===== Disformità riscontrate

- al foglio **n.39 part. 9 sub 3**, Categoria A/3, classe 1, Consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 78 Rendita € 123,64, Contrada Andolina snc piano terra dal 09/11/2015 con dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie vedi visura catastale storica in ALL.3).

In precedenza dal 18/11/2013 l'immobile aveva gli stessi dati identificativi e di classamento con dati derivanti da Variazione nel classamento del 18.11.2013 Pratica n. AG 0191257 in atti dal 18.11.2013 Variazione nel classamento (n.40998.1/2013).

Ancora in precedenza dal 27/12/2012 l'immobile aveva gli stessi dati identificativi e di classamento con dati derivanti da costituzione del 27/12/2012 Pratica n. AG0319085 in atti dal 27.12.2012 Costituzione Porzione di UIU Unità di fatto con quella del F.39 part. 1723 sub 2, rendita attribuita alla porzione ai soli fini fiscali (n.8851.1/2012).

L'immobile risulta intestato dal 27/12/2012 a XXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000.

SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

-CHE DI FATTO LA **PART. 9 SUB 3** E' COLLEGATA ATTRAVERSO UNA PORTA CON LA **PART. N.1742 SUB 4 GRAFFATA CON LA PART 9 SUB 6** COME INDICATO IN FASE DI DESCRIZIONE DEL CESPITE.

- al foglio **n.39 part. 9 sub 6 graffata part. 1742 sub 4**, Categoria D/8, Rendita € 7.890,00, Contrada Andolina snc piano terra e primo dal 21/05/2015 con dati derivanti da Variazione nel classamento del 21/05/2015 Pratica n. AG00554486 in atti dal 21/05/2015 (n. 7193.1/2015) vedi visura catastale storica in ALL.4)

In precedenza dal 27/06/2014 l'immobile aveva gli stessi dati identificativi e diversa rendita con dati derivanti da Ampliamento del 27/06/2014 Pratica n.AG 0140586 in atti dal 27.06.2014 Ampliamento Porzione di UIU Unità di fatto con quella del F.39 part. 1723 sub 2, rendita attribuita alla porzione ai soli fini fiscali (n.84737.1/2014).

Ancora in precedenza dal 13/08/2013 l'immobile era censito alla part. 9 sub 5 graffata 1742 sub 3 con Categ. D/8 con dati derivanti da variazione del 13/08/2013 Pratica n. AG0126073 in atti dal 13.08.2013 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.18963.1/2013).

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX

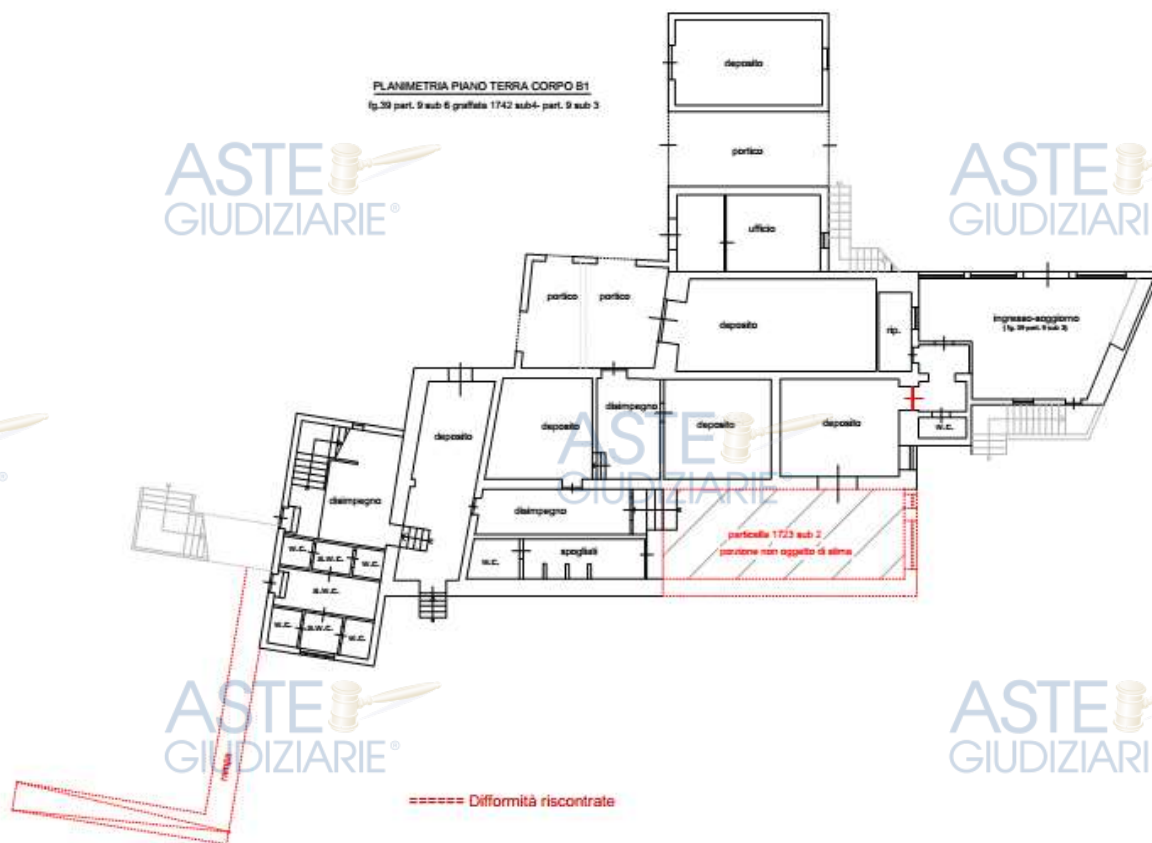


L'immobile risulta intestato dal 27/12/2012 a XXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il 19/07/1930 in proprietà per 1000/1000.

SI PRECISA IN RELAZIONE AI CESPITI IN QUESTIONE – **PART. 9 SUB 3 E PART 1742 SUB 4 GRAFFATA PART. 9 SUB 6 CHE :**

ESISTONO MINIME DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LE PLANIMETRIE CATASTALI (V. ALL.21-22-24-26) COME E'VISIBILE DALLA PLANIMETRIA IN ALLEGATO 32 (PIANO TERRA), 33 (PIANO PRIMO) E 34 TETTOIE E SOTTO RIPORTATE IN FORMATO RIDOTTO.

CORPO B-1 PIANO TERRA PART. 9 SUB 3 E PART 1742 SUB 4 GRAFFATA PART. 9 SUB 6
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



AL CATASTO TERRENI del Comune di Canicattì:

- al foglio **n.39 part. 14**, qualità mandorleto classe 3 superficie are 36.50, Reddito Dominicale € 18,85, Reddito Agrario € 10,37 con dati derivanti da impianto meccanografico del 21/97/1984(vedi visura catastale storica in ALL.5)
Risulta intestato dall'impianto meccanografico a xxxxxxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxxxxxx in proprietà per 1000/1000;

- al foglio **n.39 part. 1695**, qualità mandorleto classe 3 superficie ha 1.15.00, Reddito Dominicale € 59,39, Reddito Agrario € 32,67 con dati derivanti da frazionamento del 09/06/2006 Pratica n. AG0086703 in atti dal 09/06/2006 (n.86703.1/2006) (vedi visura catastale storica in ALL.6). L'odierna particella proviene dalla particella n. 77 di ha 2.70.00 in data antecedente al 09/06/2006.
Risulta intestato a:
xxxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxxxxxx in proprietà per 1000/1000;

- al foglio **n.39 part. 1740**, qualità uliveto classe 3 superficie are 61.60, Reddito Dominicale € 23,86, Reddito Agrario € 14,32 con dati derivanti da Tipo mappale del 29/03/2011 Pratica n. AG0105801 in atti dal 29/03/2011 presentato il 29/03/2011 (n. 105801.1/2011) (vedi visura catastale storica in ALL.7). La particella odierna proviene dalla particella n. 15 di ha 1.04.70 in data antecedente al 29/03/2011.
Risulta intestato a:
xxxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxxxxxx in proprietà per 1000/1000;

- al foglio **n.39 part. 1711**, qualità mandorleto classe 3 superficie are 35.00, Reddito Dominicale € 18,08, Reddito Agrario € 9,94 con dati derivanti da frazionamento del 26/02/2009 Pratica n. AG0056961 in atti dal 26/02/2009 (n. 56961.1/2009). (vedi visura catastale storica in ALL.8). La particella odierna proviene dalla particella n. 1696 di ha 1.55.00 in data antecedente al 26/02/2009, proveniente a sua volta dalla part. 77 di ha. 2.70.00 dall'impianto meccanografico.
Risulta intestato a:
xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxxxxxx in proprietà per 1000/1000;

SI RILEVA IN RELAZIONE A TUTTI I CESPITI DEL PRESENTE LOTTO CHE LE QUOTE DI PROPRIETA' - PER ¼ DELLA SIG.RA xxxxxxxxxxxx PER PIENA PROPRIETA' E PER ¾ DELLA SIG.RA xxxxxxxxxxxx PER PIENA PROPRIETA'- NON SONO RISPONDENTI CON QUANTO INDICATO NELLE INTESTAZIONI CATASTALI NELLE QUALI E'RIPORTATO "xxxxxxxxxxxxxxxxx IN PROPRIETA' PER 1000/1000".

IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO SOPRA INDICATO, DOVRA', EFFETTUARSI L'ALLINEAMENTO DI PROPRIETA' CATASTALE CON I PASSAGGI NECESSARI E CIOE' IL PREVENTIVO ALLINEAMENTO DELLA QUOTA ORIGINARIA DI xxxxxxxxxxxx IN COMUNIONE DI BENI CON LA MOGLIE xxxxxxxxxxxx E, SUCCESSIVAMENTE L'ATTRIBUZIONE DELLA QUOTA DI ½ DEL DE CUIUS xxxxxxxx ALLA MOGLIE xxxxxxxxxxxx ED ALLA FIGLIA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta, in atto, nella piena disponibilità e nel possesso degli esecutati



5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N.9

Piena proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** di un complesso immobiliare denominato "xxxxxxx" costituito da diversi corpi di fabbrica destinati a sala ricevimenti con pertinenze, abitazione, depositi, magazzini ed area attrezzata circostante oltre a terreno di pertinenza e circostante sito in C/da Andolina in Canicatti.

L'intero complesso confina a Nord-Ovest con area di pertinenza della linea ferrata censita al F. 39 part. n. 4, a Sud-Ovest con terreno di proprietà di terzi censito alle particelle nn. 11-214-1752-1533-1664, a Nord-Est con terreno altra ditta censito alle particelle 1719-1753-1754-1721-18 ed a Sud-Est terreno di proprietà di terzi censito alle particelle nn.24-81-269-268-220-16-17.

Il complesso edilizio utilizzato per attività di ristorazione per eventi è posto su una collinetta immersa nel verde, si trova in zona extraurbana della città di Canicatti a circa 3 km ad Ovest della stessa ed è raggiungibile da stradella interpoderale che si innesta dalla SS. 640 in direzione Agrigento.

La struttura si sviluppa su corpi di fabbrica diversi per tipologia e destinazione dotati di pertinenze esterne costituite da giardini ornamentali, prato verde e spazi attrezzati con tettoie e gazebo; il complesso è dotato, inoltre di terreno circostante avente superficie di mq 24.000,00 circa

Nello specifico la struttura si compone di:

Un corpo su due livelli destinato a sala ristorazione a piano primo con pertinenze a piano terra e corpi annessi perimetralmente all'atrio centrale, un corpo di fabbrica destinato ad abitazione a piano terra e a magazzini e depositi a piano seminterrato e diversi corpi esterni (tettoie e gazebo).

In catasto è allibrato al foglio **n.39 part. 95 sub 1, part. 95 sub 3, part. 9 sub 3, part. 9 sub 6 graffata part. 1742 sub 4**. E' presente, inoltre, terreno censito al foglio **n.39 partt. 14, 1695, 1740 e 1711** circostante avente in parte destinazione urbanistica agricola ed in parte commerciale per una superficie di circa mq 24.000.

La superficie vendibile omogeneizzata è pari a mq 356,00 per la sala espositiva a piano primo, mq 891,40 per le pertinenze, magazzini e depositi a piano terra, mq 288,94 per l'abitazione a piano terra (a monte), mq 221,00 per magazzini e deposito a piano terra (lato valle), mentre le tettoie e corpi esterni hanno superficie complessiva di mq 437 ed il gazebo di mq 304,00.

Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto alle planimetrie catastali e presenta corpi urbanisticamente da regolarizzare.

PREZZO BASE LOTTO N.9 € 1.247.116,72





6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione notarile del 21/02/2023 redatta dal Notaio Nicolò xxxxxxxx in Perugia depositata telematicamente dal creditore procedente si evince:

- L'immobile oggetto del presente lotto è di proprietà di:

xxxxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxx per i diritti di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà

xxxxxxxxxx nata a Milano il xxxxxxxx per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà;

Si rileva che i cespiti del presente lotto provenienti per la quota di $\frac{1}{2}$ in proprietà dall'eredità di xxxxxxx, come si evince dal certificato notarile, non sono stati inseriti nella Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento il 21/04/2015 al n. 659/9999, trascritta presso l'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 03/10/2016 al n. 13779 di formalità; **favore del coniuge: xxxxxxxx** nata a Canicattì il xxxxxxxx per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà e **della figlia xxxxxxxxxxxx** nata a Milano il xxxxxxxx per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà; **contro: xxxxxxxx** nato a Troia (FG) il xxxxxxxx, deceduto il 08/04/2012 per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Si fa presente inoltre, per completezza, che tali beni non sono indicati nell' Accettazione Tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 07/05/2019 al n. 6150 di formalità come evincibile dall'ispezione effettuata dallo scrivente in all.35.

Da quanto appurato dal sottoscritto l'immobile è pervenuto ai sigg. xxxxxxxx e xxxxxxxx, coniugi in regime di comunione di beni giusto:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxx in Canicattì del 10/12/1975 repertorio n.27784 raccolta n. 6003 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il 19-12-1975 al n. 15178 (v.all. 35). Con tale atto la sig.ra xxxxxxxx acquistava da potere di xxxxxxx nato il xxxxxxxx un appezzamento di terreno sito in contrada Andolina comprendente le particelle originarie da cui provengono quelli oggetto del presente pignoramento. Nel presente si legge nello specifico: *"La sig.ra xxxx in riferimento al suo stato civile sopra enunciato si dichiara a piena conoscenza del disposto del primo comma dell'art. 228 della Legge 19 Maggio 1975 n. 151 si riserva di manifestare nel termine biennale ivi previsto la propria volontà contraria all'assoggettamento del bene acquistato dopo l'entrata in vigore di detta legge al regime di comunione legale. Conseguentemente il presente acquisto entrerà a far parte della comunione solo nel caso che non si verifichi da parte della comparente o del coniuge nel detto termine manifestazione di volontà contraria"*.

- Atto di permuta a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxx in Canicattì del xxxxxx repertorio n.12452 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il 13-01-1986 al n. 574 (v.all. 37) con il quale i coniugi xxxxxxx acquistano, in permuta da xxxxxxx e xxxxxxx la part. 10 (F.R)del F.39 sito in c.da Andolina. Tale cespite corrisponde all'odierna **part. 1723 sub 1 e 2** oggetto dell'odierno pignoramento ma stralciato, in atto, per errore formale nell'indicazione del Comune di appartenenza.

Ciò considerato ai fini della continuità nelle trascrizioni dovrà effettuarsi l'integrazione di Successione con l'introduzione dei beni relativi al presente lotto.





7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura

Atto di Asservimento a favore del mappale 14 foglio 39 nel comune di Canicattì per una superficie di 150,00 a firma di notaio xxxxxxxxxx da Agrigento in data 27/04/2001 ai nn. 123535, registrato ad Agrigento in data 02/05/2001 ai nn. 176, Serie 2, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 03/05/2001 ai nn. 7326/6524 -I coniugi xxxxxxxx e xxxxxxxx hanno costituito vincolo di parcheggio su porzione di terreno sito in Canicattì c.da Andolina, infra la cui maggiore consistenza ricade in fabbricato oggetto della ristrutturazione ed ampliamento per il quale è stata richiesta C.E. Detta porzione è estesa mq. 150 e ricade all'interno del terreno esteso nella sua interezza mq. 3.650. (v.all.38)

Atto di Asservimento a favore del mappale 14 e 77 foglio 39 nel comune di Canicattì per una superficie di 16.804,00 a firma di notaio xxxxxx da Agrigento in data 29/06/2001 ai nn. 124988 di rep. registrato a Agrigento in data 02/07/2001 ai nn. 269, Serie 2. I coniugi xxxxxxxx e xxxxxxxx hanno costituito vincolo di destinazione a servizio del fabbricato rurale sito in c/da Andolina in Canicattì oggetto della ristrutturazione costituito sulla complessiva superficie di mq 16.804 di cui: a) mq 3650 costituiti dall'intera particella 14 del foglio 39 e con la precisazione che detta particella per la minore estensione di mq 150 era stata già assoggettata allo specifico vincolo a parcheggio di cui al separato atto di asservimento del 27/04/2001: b) porzione della particella 77 del foglio 39 fino a coprire l'estensione di mq 13.154 – si da cumulare la richiesta globale estensione di mq 16.804. (v. all. 39)

Dagli accertamenti urbanistici effettuati dallo scrivente si è rilevato che in data 04/06/2009 è stata rilasciata una autorizzazione edilizia (n. 85/2009 vedi per esteso al punto 10) per lo spostamento di parte dell'area asservita alla C.E. n° 48/2001 rappresentata originariamente dalla particella 14 e porzione della particella 77 di cui all'atto di asservimento sopra indicato Posto che la part. 77 a seguito di due frazionamenti ha originato le particelle 1695,1710 e 1711, con tale autorizzazione il vincolo è stato spostato, a seguito della vendita della particella 1710, sulle due restanti particelle la 1695 e la 1711.

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4) Pesi o limitazioni d'uso:

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: **Nessuno**





B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla certificazione notarile del 21/02/2023 redatta dal Notaio Nicolò XXXXXXXXXXXX in Perugia si evince:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca n. 735 del 16/07/2021 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 984 del 16/07/2001 (v. ispez. In all. 40) **in favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SPA con sede in Firenze e **contro** XXXXXXXXXXXX nato a Troia (FG) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXX per Euro 671.393,97 di cui Euro 335.696,98 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXX, Notaio in Agrigento, in data 06/08/2001 rep. n. 125852 gravante sui beni oggetto del presente pignoramento e su altri

Ipoteca n. 1441 del 05/12/2022 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 2141 del 17/12/2002 (v. ispez. in all. 41) **in favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Firenze e **contro** XXXXXXXXXXXX nato a Troia (FG) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXX per Euro 618.000,00 di cui Euro 309.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXXXXXX, Notaio in Agrigento, in data 13/12/2002 rep. n. 136791.

2) Trascrizioni:

Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 6173 del 08/05/2019** (v. ispez. in all. 42) a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.P.A. con sede in Firenze e **contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il XXXXXXXXXX Pubblico Ufficiale: Tribunale di Agrigento, in data 04/04/2019 rep. n. 276/2019 gravante sul bene oggetto del presente lotto e su altri.

- **Pignoramento immobiliare n. 2545 del 14/02/2023** a favore di XXXXXXXXXXXX. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXXXXX. Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX Milano, Via Soperga n.9) e **contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Canicattì il XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il XXXXXXXXXX Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXX/o Tribunale di Agrigento, in data 24/11/2022 rep. n. 2493 gravante sul bene oggetto del presente lotto e su altri.

3) Difformità urbanistico edilizie:

In relazione al cespite in questione, così come in esteso indicato a punto 10 della presente si rilevano difformità urbanistiche in relazione ai diversi corpi in questione.

Costi complessivi forfettari previsti per la regolarizzazione € 65.000,00

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

4) Difformità catastali:

In relazione al cespite in questione, così come in esteso indicato a punto 3 della presente, sono presenti difformità catastali in relazione ai diversi corpi regolarizzabili.

Costi complessivi forfettari previsti per la regolarizzazione € 12.000,00.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**

9 VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**



10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 20/06/2024 all'U.T.C. di Agrigento due richieste rispettivamente assunte al protocollo n° 25842 e n° 25843 (v. all. n.43)

Il Comune di Canicattì Sez. Condoni Edilizio rispondeva con nota del 10/10/2024 prot. 40215 (v. all.44) **ATTESTANDO** che per l'immobile oggetto di stima (foglio 39 partt. 9-1723-1742) **non risulta alcuna pratica di richiesta di concessione in sanatoria ai sensi delle leggi di sanatorie edilizia L.47/85, L.724/94 e L. 326/2003 e successive modifiche e integrazioni e nessuna concessione edilizia rilasciata.**

In merito alla richiesta assunta al protocollo 25842 al sottoscritto venivano rilasciate i seguenti titoli autorizzativi :

1) Concessione edilizia n° 48/2001 (all. n° 45) – Pratica edilizia n° 68/2000 con relazione tecnica (all. n°46) ed elaborati grafici dello stato preesistente ed attuale (all. n°47) – avente come oggetto – **“Sanatoria ai sensi dell’art. 13 L.47/85 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato a p.t. e 1° p. destinato ad usi agricoli, nonché lavori di completamento; in Canicattì C.da Andolina zona “ E “ di P.R.G. foglio 39 partt. 9/2,,13/1,95/1,95/2,282,10,14 e 77 in parte; superficie impegnata mq. 16804 di cui a parcheggio mq. 150.”**

2) Autorizzazione n° 103/2002 (all. n°48) avente come oggetto **“ Richiesta per il cambio di destinazione d’uso con opere di una porzione di F.R. in C/da Andolina distinto in Catasto al foglio 39 particella 10 e parte della particella 89 sub. 2 - con allegati richiesta – relazione tecnica – elaborati grafici e comunicazione fine lavori (all. n°49);**

3) Elaborati grafici (all. n° 50) relativi alla pratica DIA 144/2002 avente come oggetto **“ Denuncia Inizio attività per lavori di adeguamento ad una porzione di F.R. – L. 21/12/01/ n.443- L.R. 26/3/02 n. 2 art. 14”** e relazione tecnica (all. n°51);

4) Certificato di Agibilità n° 34/03 dell’ 8 Maggio 2003 (all. n°52) in cui si concede **“ il permesso di agibilità parziale alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx.... per la parte del piano terra del fabbricato sito in Canicattì “ C.da Andolina”, con destinazione d’uso: attività ricettiva per la somministrazione di alimenti e bevande, come da elaborato allegato. (all. n°53). Si allegano inoltre la richiesta del certificato di agibilità, il parere dell’ufficio tecnico e la perizia giurata. (all. n°54)**

5) Denuncia di inizio attività pratica edilizia n° 267/03 avente come oggetto **“Progetto per la realizzazione di un Gazebo Aperto”** con allegati relazione tecnica ed elaborati grafici (all. n° 55)

6) Autorizzazione n° 85/2009 avente come oggetto **“Spostamento di parte dell’area asservita alla costruzione di cui alla C.E. n° 48 del 06/07/2001”** con allegati relazione tecnica- elaborati grafici- atto di asservimento e nota di trascrizione atto di acquisto del 10/12/1975 in notar xxxxxxxxxxxxx da Canicattì (all. n°56)

Dall’analisi delle sopra menzionate pratiche edilizie e con riferimento ai distinti corpi descritti precedentemente è emerso quanto segue:





**CORPO A-1 ABITAZIONE CIVILE PIANO TERRA LATO MONTE
FOGLIO 39 PART.95 SUB 3**

Detto corpo di fabbrica, identificato in Catasto come foglio 39 part. 95 sub 2, oggi sub 3, rientra tra gli immobili oggetto della Concessione edilizia in sanatoria n° 48/2001 ed in particolare rappresenta una porzione del fabbricato rurale preesistente destinato a civile abitazione.

Nella relazione tecnica allegata alla Concessione edilizia di cui sopra nel paragrafo “ **Descrizione fabbricato preesistente**” si riporta che “*all'interno dell'azienda insiste un fabbricato (denominato xxxxxxxxx) che risulta di remota costruzione, risalente al 1930 circa, costituito da vari corpi di fabbrica già identificati in catasto. Esso risulta composto da un piano seminterrato (adibito a deposito attrezzi e scorte), piano terra (adibito in parte a deposito attrezzi e scorte ed in parte ad abitazione). La superficie occupata dall'intero corpo di fabbrica, nel suo stato originario, sui luoghi risulta pari a circa mq. 700,00, mentre catastalmente non può essere definita in quanto alcune particella vendono riportati agli atti come porz. di F.R. senza consistenza*”.

Da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo detto Corpo A-1 facente parte dell'intero fabbricato, seppur soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria, per tipologia e caratteristiche risulta antecedente al 1967 ed a conforto di quanto sopra il sottoscritto in fase di accertamento presso l'ufficio del catasto ha rilevato la presenza di una planimetria storica (non evadibile) risalente all'anno 1962. Ciò considerato il cespite si ritiene regolare dal punto di vista urbanistico.

**CORPO A-2 MAGAZZINI E DEPOSITO PIANO TERRA LATO VALLE
FOGLIO 39 PART.95 SUB 1**

Detto Corpo di fabbrica è sottostante il Corpo A-1 e analogamente a quanto riportato sopra, seppur soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria, per tipologia e caratteristiche lo stesso risulta antecedente al 1967 per cui si ritiene regolare dal punto di vista urbanistico

**CORPO B-1 MAGAZZINI-DEPOSITI – UFFICIO - PERTINENZE CUCINA A PIANO
TERRA - FOGLIO 39 PART.9 SUB 6 GRAFFATA 1742 SUB 4 - PART.9 SUB 3**

Anche questi corpi di fabbrica risultano in parte oggetto della Concessione edilizia n° 48/2001 e della autorizzazione edilizia n° 103/2002 ed in conformità alle stesse. Le restanti porzioni fanno parte dei fabbricati preesistenti di cui non ne sono state rappresentate graficamente le planimetrie e che come risulta dalle caratteristiche e tipologia costruttiva si ritiene realizzati in data antecedente al 1967 per cui il cespite si ritiene regolare dal punto di vista urbanistico.

**CORPO B-2 SALA RICEVIMENTI PIANO PRIMO
FOGLIO 39 PART.9 SUB 6 GRAFFATA 1742 SUB 4**

Detto Corpo, adibito a sala ricevimenti, è tra quelli oggetto della Concessione edilizia n° 48/2001. Negli elaborati grafici allegati a quest'ultima risulta però destinato a “locale conservazione mandorle”. Rispetto agli elaborati grafici risultano inoltre altre lievi difformità interne nell'area destinata a w.c..

**CORPO C CORPI ESTERNI-TETTOIE-GAZEBO
PART 9 SUB 6 GRAFFATA PART. 1742 SUB 4**

Relativamente alla Tettoia T1 la stessa è stata regolarizzata con la C.E. n° 48/2001, l'autorizzazione edilizia n° 103/2002 per la realizzazione dei servizi igienici e successivamente con la DIA 144/2022 in cui veniva modificata l'area dei servizi igienici.

Relativamente alle tettoie T2 e T3 non risulta alcun titolo autorizzativo rilasciato.

Infine per il Gazebo grande in legno identificato con la lettera G non risulta agli atti nessun titolo autorizzativo. Si fa presente in relazione alle tre tettoie perimetrali di minore altezza che le stesse sono state realizzate, seppur non conformemente, a seguito della pratica DIA 144/2002 nella quale però erano state indicate come “*un gazebo completamente aperto, con struttura in legno*”



smontabile con copertura temporanea in telo “ che delimitavano un piazzale (in cui è stato poi realizzato il grande Gazebo oggi esistente).

Non risulta inoltre alcun titolo autorizzativo per il corpo di fabbrica adiacente al gazebo di forma trapezoidale realizzato con struttura precaria in legno adibito a deposito.

Per completezza si fa presente che era stata presentata, come sopra riportata, una Denuncia di inizio attività pratica edilizia n° 267/03 avente come oggetto “**Progetto per la realizzazione di un Gazebo Aperto**”, in cui si prevedeva la realizzazione di un gazebo di forma circolare che non è stato comunque realizzato.

XXXXXXXXXXXXXXXXX

In merito al certificato di agibilità rilasciato, come già riferito, lo stesso riguarda l’agibilità parziale **per la parte del piano terra del fabbricato sito in Canicattì “C.da Andolina”, con destinazione d’uso: attività ricettiva per la somministrazione di alimenti e bevande.**

In questa porzione del piano terra ricade il vano adibito a cucina che non risulta oggetto della presente stima.

CORPO D - TERRENO

PART 14 -1695 – 1740 -1711

Relativamente al terreno si vuole evidenziare che è stata rilasciata una autorizzazione edilizia (85/2009) per lo spostamento di parte dell’area asservita alla C.E. n° 48/2001 rappresentata originariamente dalla particella 14 e porzione della particella 77. Quest’ultima a seguito di due frazionamenti ha originato le particelle 1695,1710 e 1711. Il vincolo è stato spostato, a seguito della vendita della particella 1710, sulle due restanti particelle la 1695 e la 1711.

Tutto ciò premesso al fine della regolarizzazione dei corpi non autorizzati o in parziale difformità ai titoli abilitativi si considera un importo forfettario comprensivo di oblazioni, oneri urbanistici ed amministrativi e spese tecniche per la redazione delle pratiche necessarie computato in € **65.000,00.**

11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Altre informazioni utili per l’acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell’immobile: € -----
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: € -----
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € -----

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----



12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio.

CORPO A-1 ABITAZIONE CIVILE PIANO TERRA LATO MONTE FOGLIO 39 PART.95 SUB 3

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
App. Civile abit.	mq	274,00	1	274,00
Balconi e verande	mq	49,80	0,30	14,94
Superficie vendibile				288,94

CORPO A-2 MAGAZZINI E DEPOSITO PIANO TERRA LATO VALLE FOGLIO 39 PART.95 SUB 1

Destinazione commerciale	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf.
Magazz. e depositi	mq	210,50	1	210,50
Balconi	mq	35,00	0,30	10,50
Superficie vendibile				221,00



**CORPO B-1 MAGAZZINI-DEPOSITI – UFFICIO - PERTINENZE CUCINA A P. TERRA
AREA PERINEZA ESTERNA F.39 PART.9 SUB 6 GRAFF. 1742 SUB 4 - PART.9 SUB 3**

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Magaz, depositi	mq	503,00	1	503,00
Aree pertin esterna part. 9 e 1742	mq	3.884,00	0,10	388,40
Superficie vendibile				891,40



**CORPO B-2 SALA RICEVIMENTI PIANO PRIMO
FOGLIO 39 PART.9 SUB 6 GRAFFATA 1742 SUB 4**

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Sala ricevimenti	mq	356,00	1	356,00
Superficie vendibile				356,00

**CORPO C CORPI ESTERNI-TETTOIE-GAZEBO
PART 9 SUB 6 GRAFFATA PART. 1742 SUB 4**

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Tettoia T1 e serv.	mq	48,00	1	48,00
Tettoie T.-2 e T3	mq	32,00	1	a corpo
Tettoie perimetr. gazebo	mq	306,00	1	306,00
Corpo deposito	mq	51,00	1	51,00
Gazebo grande	mq	304,00	1	304,00

**CORPO D - TERRENO
PART 14 -1695 – 1740 -1711**

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Terreno zona D3	mq	13.000	1	13.000
Terreno zona E1	mq	11.000	1	11.000
Strade esistenti	mq	810	1	810



12.4 Valutazione immobile Lotto N.9

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

Compendio immobiliare denominato "XXXXXXXXXX" in Canicattì c/da Andolina

Fabbricati	F. 39 part.95 sub 1 e sub 3
	part 9 sub 3
	<u>part 9 sub 6 graffato part.1742 sub 4</u>
Terreni	F.39 part 14
	part 1695
	part 1740
	part 1711

I valori unitari applicati per il compendio immobiliare edificato tenuto conto della particolarità del bene in questione sono stati determinati, per i diversi corpi di fabbrica da indagini di mercato presso operatori immobiliari locali tenendo anche in considerazione i dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2024 – semestre 1) ritenuto attendibile (v. allegato n. 57) per la zona extraurbana
In relazione ai terreni, in assenza dei dati forniti dall'OMI sono state effettuate indagini di mercato presso agenzie immobiliari ed operatori locali del settore.

Destinazione	Superficie Vendibile omog.	Valore unitario	Valore Complessivo
CORPO A-1 ABITAZIONE PIANO TERRA LATO MONTE F. 39 PART.95 SUB 3	mq 288,94	€/mq 620,00	€ 179.142,80
CORPO A-2 DEPOSITO PIANO TERRA LATO VALLE F. 39 PART.95 SUB 1	mq 221,00	€/mq 240,00	€ 53.040,00
CORPO B-1 MAGAZZINI-DEPOSITI UFFICIO - PERTINENZE CUCINA A P.T AREA PERTINENZA ESTERNA F. 39 PART.9 SUB 6 GRAFF 1742 SUB 4 PART.9 SUB 3	mq 891,40	€/mq 520,00	€ 463.528,00
CORPO B-2 SALA RICEVIMENTI P. 1° F. 39 PART.9 SUB 6 GRAFFATA 1742 SUB 4	mq 356,00	€/mq 750,00	€ 267.000,00
CORPO C CORPI ESTERNI-TETTOIE- GAZEBO PART 9 SUB 6 GRAFF. PART. 1742 SUB 4			
TETTOIA T1	mq 48,00	€/mq 260,00	€ 12.480,00
TETTOIE T2-T3		a corpo	€ 2.500,00
TETTOIE PERIMETR. GAZEBO	mq 306,00	€/mq 180,00	€ 55.080,00
CORPO DEPOSITO	mq 51,00	€/mq 130,00	€ 6.630,00
GAZEBO	mq 304,00	€/mq 280,00	€ 85.120,00
CORPO D - TERRENO PART 14 -1695 – 1740 -1711			
TERREZO ZONA D3	mq 13.000	€/mq 20,00	€ 260.000,00
TERRENO ZONA E1	mq 11.000	€/mq 7,00	€ 77.000,00
STRADE ESISTENTI	mq 810	€/mq 12,00	€ 9.720,00

Valore complessivo LOTTO: € 1.471.240,80

Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX



- Riduzione del valore Per assenza di garanzia da vizi occulti Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato	€ 147.124,08
- Spese per regolarizzazione catastale	€ 12.000,00
- Spese per regolarizzazione urbanistica	€ 65.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-----
TOTALE RIDUZIONI	€ 224.124,08
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 1.247.116,72



12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del diritto di proprietà (1000/1000) del bene
nello stato di fatto in cui si trova:



€ 1.247.116,72

L'esperto stimatore

Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX

Si Allega:



- All. 1 part. 95 sub 1
- All. 2 part 95 sub 3
- All. 3) part 9 sub 3
- All. 4) part 9 sub 6 graff. part 1742 sub 4
- All. 5) F.39 part 14 terreno
- All. 6 F.39 part 1695 terreno
- All. 7 F. 39 part. 1740 terreno
- All.8 F.39 Part.1711 terreno



Giudice Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX
Perito: Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX





All. 9 F.39 part.1723 sub 2
All. 10 F.39 part. 1723 sub 1
All. 11 ortofoto
All. 12 fg. 39 mappa compendio
All. 13 Planim.catastale part. 95 sub 3
All. 14 Planimetria Corpo A1
All. 15 Visura catast. part 13 sub 1
All. 16 Visura catast. part. 13
All. 17 Visura catast. storica F. 39 SUB 11



All. 18 Plan.catastale part 95 sub 1
All. 19 Planimetria corpo A2
All. 20 Visura fg. 39 part. 1742 sub 1
All. 21 Plan.catast. part 9-3
All. 22 Plan.catast. part. 1742-4 p.t
All. 23 Planimetria corpo B1
All. 24 Plan.catast. part. 1742-4 - P.1
All.25 Planimetria Corpo B2
All. 26 Plan.catast. part. 1742-4 tettoie
All.27 Planimetria corpo Tettoie e gazebo
All.28 Richiesta C.D.U.



All. 29 Cert. di destinaz. Urbanistica
All.30 Planimetria di raffronto con il catastale Corpo A2
All.31 Planimetria di raffronto con il catastale Corpo A1
All.32 Planimetria di raffronto con il catastale Corpo B1
All.33 Planimetria di raffronto con il catastale Corpo B2
All.34 Planimetria di raffronto con il catastale Tettoie e gazebo



All. 35 Accettazione tacita di eredità di xxxxxxxxxxxxx
All. 36 Atto del 10-12-1975
All. 37 Atto di permuta del 10-12-1985 (2)



All. 38 Atto asserv. del 27-04-01
All. 39 Atto asserv. del 29-06-01



All. 40 Ipoteca n. 735 del 16-07-2021
All. 41 Ipoteca n. 1441 del 05-12-2022
All.42 Pignoramento immobiliare n. 6173 del 08-05-2019
All. 43 Richiesta UTC



All. 44 Nota Risposta Comune di Canicatti del 10-10-24
All. n° 45 Concessione edilizia n° 48-2001
All. n°46 relazione tecnica



Giudice Dr. xxxxxxxxxxxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxx



- All. n° 47 elaborati grafici
- All. n° 48 autorizzazione n° 103-2002
- All. n°49 - richiesta -relazione tecnica-elaborati grafici e comunicazione fine lavori
- All. n° 50 elaborati grafici dia 144-2002
- All. n°51 relazione tecnica dia 144-2002
- All. n 52 Certificato di agibilità
- All. n°53 elaborato grafico agibilità
- All. n°54 richiesta agibilità- perizia giurata- parere utc
- All. n° 55 Dia pratica edilizia n° 267-2003
- All. n°56 autorizzazione n° 85-2009 con allegati
- All. 57 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato
- All. n°58 verbali di sopralluogo
- All. 59 Documentazione fotografica.

