

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

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. 933

C.F. MAGRO G. 1866-064-089 T

Piva 05775810846



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

<b>ALLEGATI:</b>	
▪ 1.1	▪ Richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Canicatti di Certificati di Residenza
▪ 1.2 – 1.3	▪ Certificati di Residenza: [REDACTED] [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

# 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. 923  
C.F. MGR GPR 4611054089 T  
P.IVA 01774670846

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/GF 76M 064 089 T  
P.Iva 03773570846



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.IIa 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
<b>Indirizzo:</b> Via R. Pillitteri n° 8C, piano T							
<b>* Intestazione:</b> <i>(Cfr. All. 7.3 Visura)</i> ▪ [REDACTED]							
<b>* Coerenze dell'immobile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A Sud con part. 744 sub 1;</li> <li>▪ A Ovest con part. 270;</li> <li>▪ A Nord con via R. Pillitteri ;</li> <li>▪ A Est con androne scala condominiale.</li> </ul>							
<b>Note:</b> Scheda catastale: Presente							

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### ▪ **Caratteristiche della zona:**

L'immobile, oggetto di stima, è ubicato al margine sud - ovest dell'abitato di Canicattì, 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 Canicattì, 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 Canicatti 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 Canicatti 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 Canicatti 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:	<i>nessuna</i>
-- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<i>nessuna</i>
-- Cause in corso:	<i>nessuna</i>
-- Atti ablativi P.A.:	<i>nessuno</i>
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale	<i>nessuno</i>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

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

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]

*(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 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.IIa 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 Canicatti (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.



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

<b>TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale</b>					
<i>(Cfr. ALL. 8 - Planimetria dei locali)</i>					
		Superfici			
Immobili		Utile mq.	Lorda mq.	Coeff.	Commerciale mq.
<b>A</b>	<b>APPARTAMENTO (CAT. A/2)</b>				
	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			
	<b>TOTALE Abitazione</b>	<b>115,40</b>	<b>131,10</b>	<b>1,00</b>	<b>131,10</b>
<b>Pertinenze</b>					
	Veranda	6,90			
	<b>Totale Pertinenze</b>	<b>mq. 6,90</b>	<b>mq. 6,90</b>	<b>0,30</b>	<b>2,07</b>
<b>TOTALE Superficie commerciale mq.</b>					<b>133,17</b>

<b>-- Riepilogo Tabella superfici Immobile</b>						
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	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
				<b>Mq. 133,17</b>		

**- 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.

○ <b>Solai:</b>	tipologia: latero cemento in opera; condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie:</b>	
○ <b>Infissi esterni:</b>	Ante interne a battente in alluminio in buono stato;
○ <b>Infissi interni:</b>	Serramenti a battente in legno tamburato, condizioni: buone.
○ <b>Pareti esterne:</b>	materiale: rifinite in intonaco di calce per esterno condizioni: buone
○ <b>Pavimenti interni:</b>	materiale: Gres porcellanato per i pavimenti e per rivestimento dei bagni. condizioni: buone
○ <b>Tramezzature interne:</b>	muratura in mattoni forati: finitura a intonaco condizioni: buone
○ <b>Portone di ingresso:</b>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro e vetro condizioni: buone
○ <b>Scala condominiale:</b>	in buono stato
<b>Caratteristiche impianti:</b>	
○ <b>Ascensore:</b>	tipologia: esistente
○ <b>Antenna:</b>	individuale sottotraccia, ricezione: segnali televisivi funzionante.
○ <b>Elettrico</b>	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente non necessita di adeguamento
○ <b>Citofonico:</b>	Presente
○ <b>Gas:</b>	Gas Metano Presente
○ <b>Fognatura:</b>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone.
○ <b>Idrico:</b>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro del tipo alupex e zincato, condizioni: buone.
○ <b>Telefonico:</b>	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 Canicatti 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)
			<b>Totale</b>	<b>€. 86.560,50</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

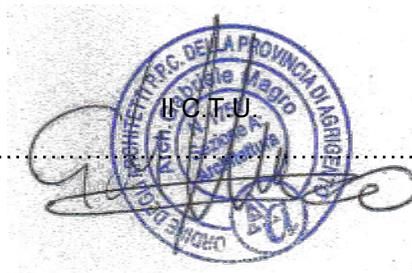
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: <b>Note:</b>	<b>- €. 12.984,07</b>
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti ed opere di riparazione: completamento piano terra e vano scala	<b>Nessuna</b>
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	<b>Nessuna</b>
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	<b>Nessuna</b>
<b>9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile</b>	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€. 73.576,42≅</b>
	<b>€ 73.600,00</b>

## 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

**ALLEGATI:**

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



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.IIIa 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 0581004089 T

P. IVA 02743870825



Udienza di Giuramento: 25/01/2017

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Maria Grazia Cannata







Foto 1 – Vista Complesso Edilizio – Lato Nord

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --

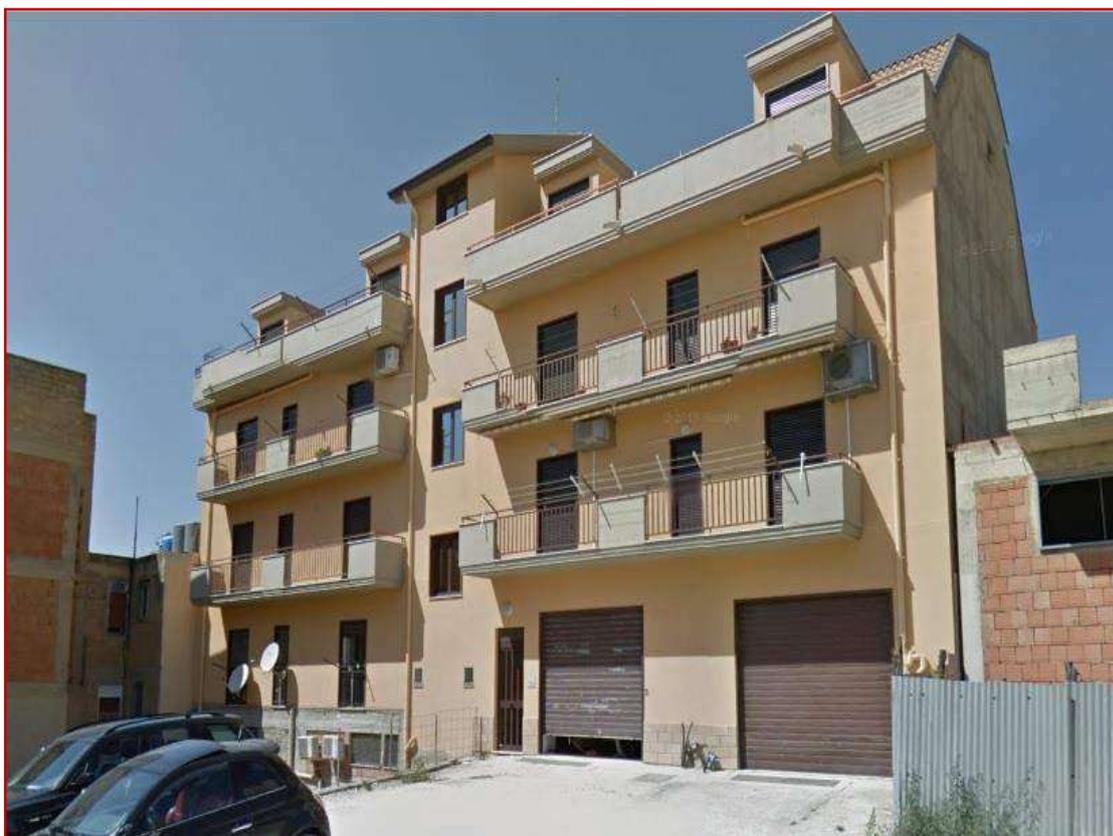


Foto 2 – Vista Complesso Edilizio – Lato SUD

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



Foto 3 – Vista Cucina

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



Foto 4 – Vista Camera da Letto 1

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



Foto 5 – Vista Camera da Letto 2



Foto 6 – Vista Camera da Letto 3

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



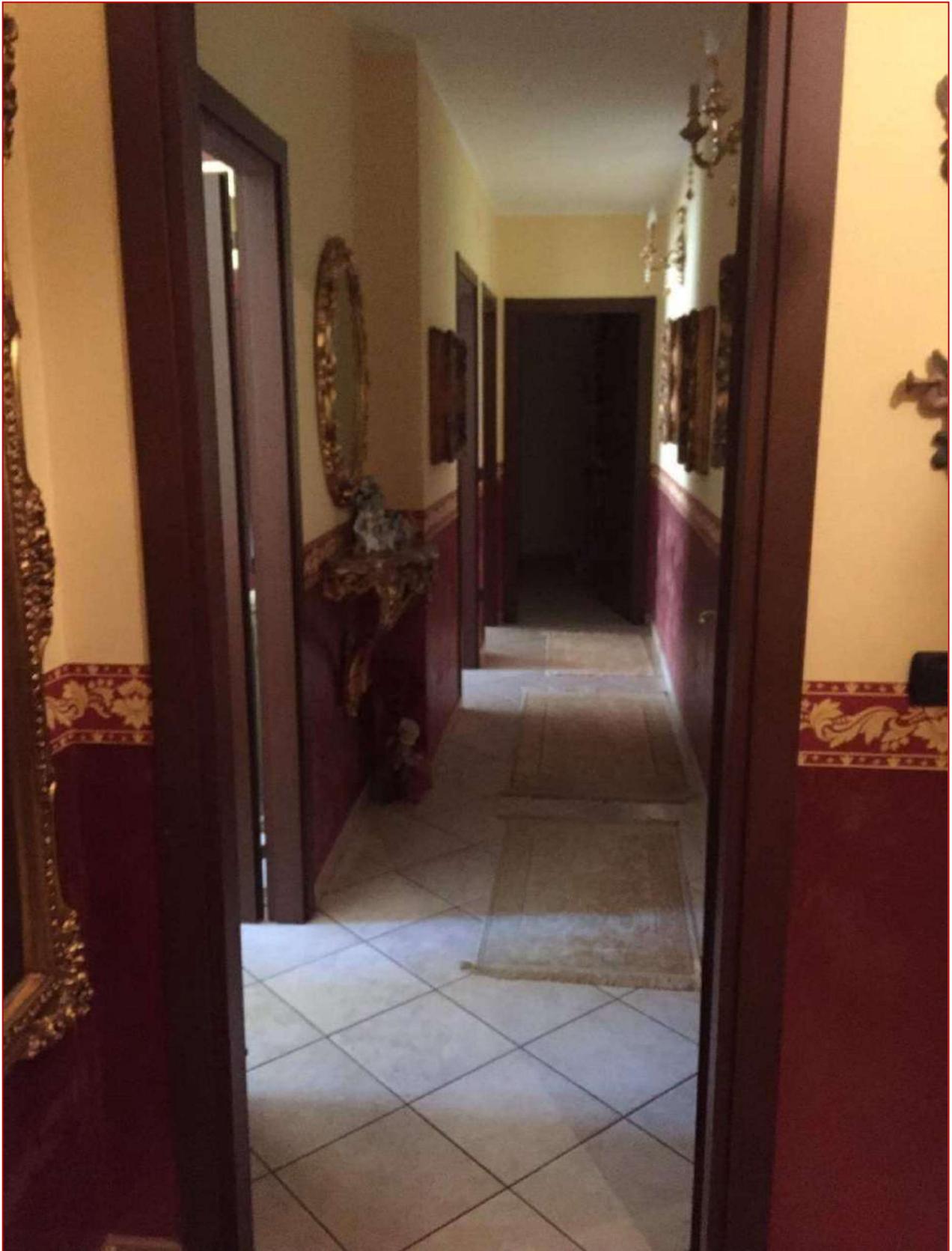
Foto 7 – 8 - Vista WC 1

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



Foto 9 – 10 – Vista WC 2

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



-- Album Fotografico - LOTTO 1 --

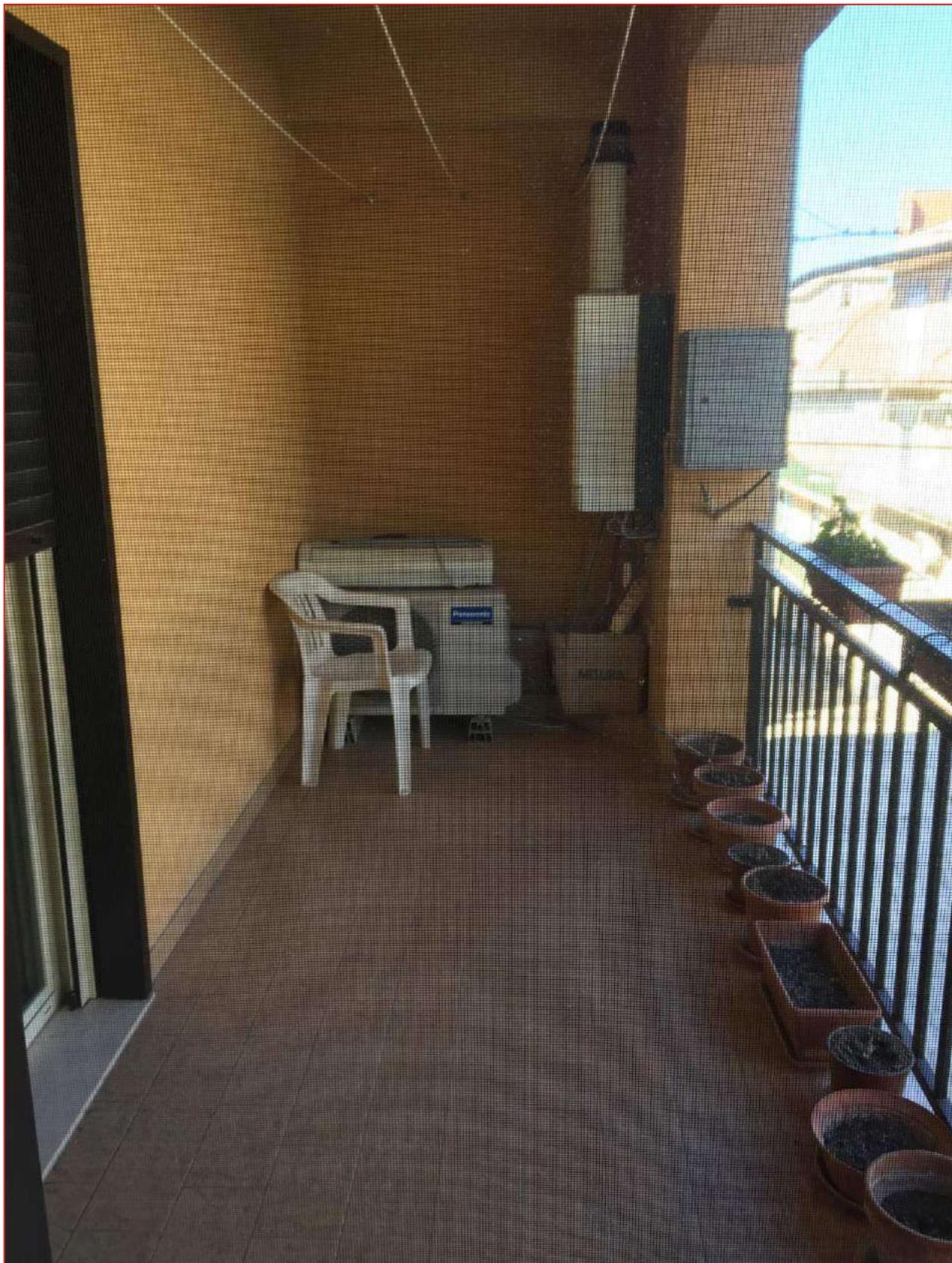


Foto 11 – Vista Disimpegno 2 Foto 12 – Vista Veranda

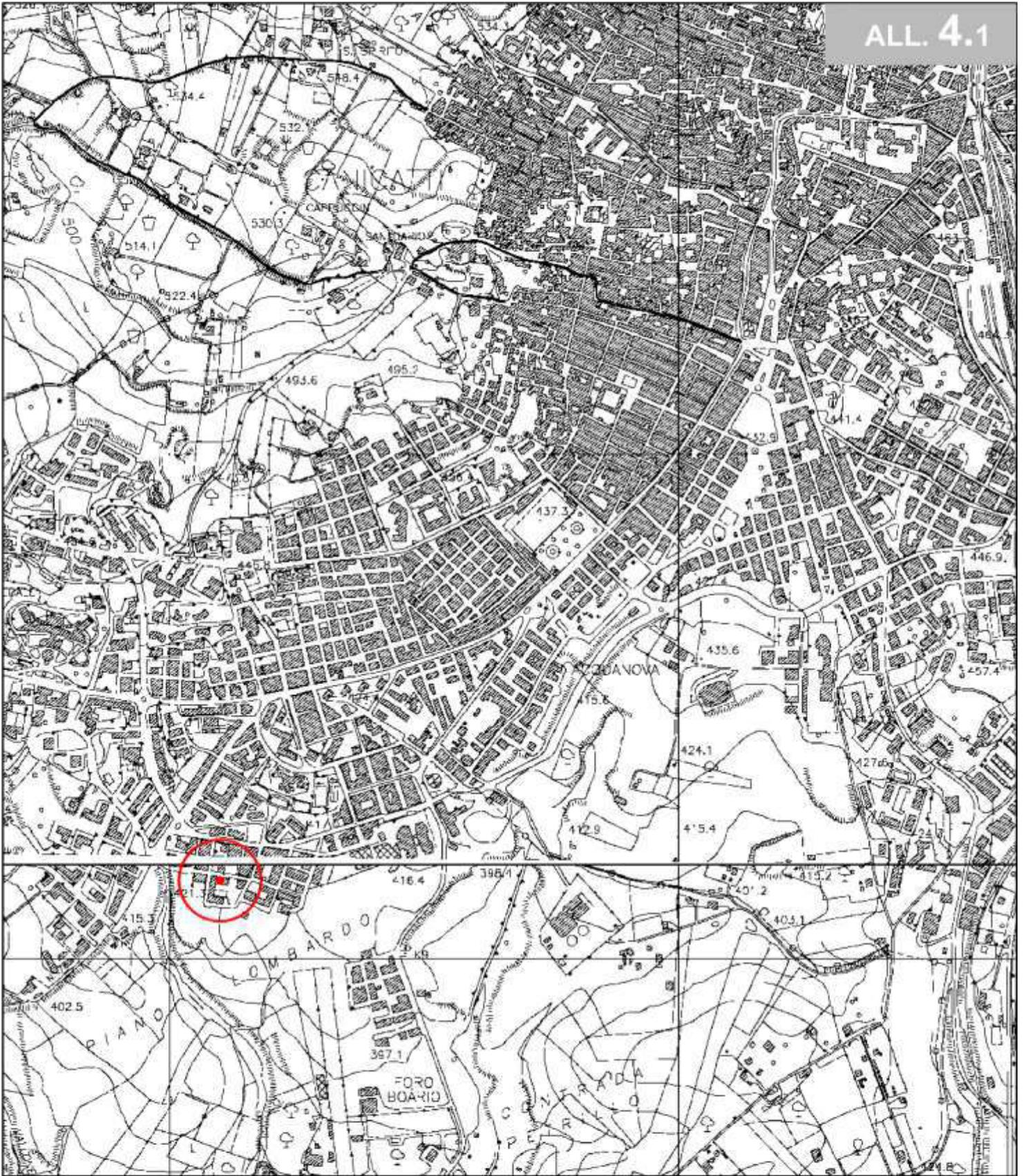
-- Album Fotografico - LOTTO 1 --

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



Foto 13 – Vista Disimpegno 3

-- Album Fotografico - LOTTO 1 --



## Comune di Canicattì (AG)

### Stralcio Corografia



Individuazione lotto

Scala 1:10.000

ALL. 4.2

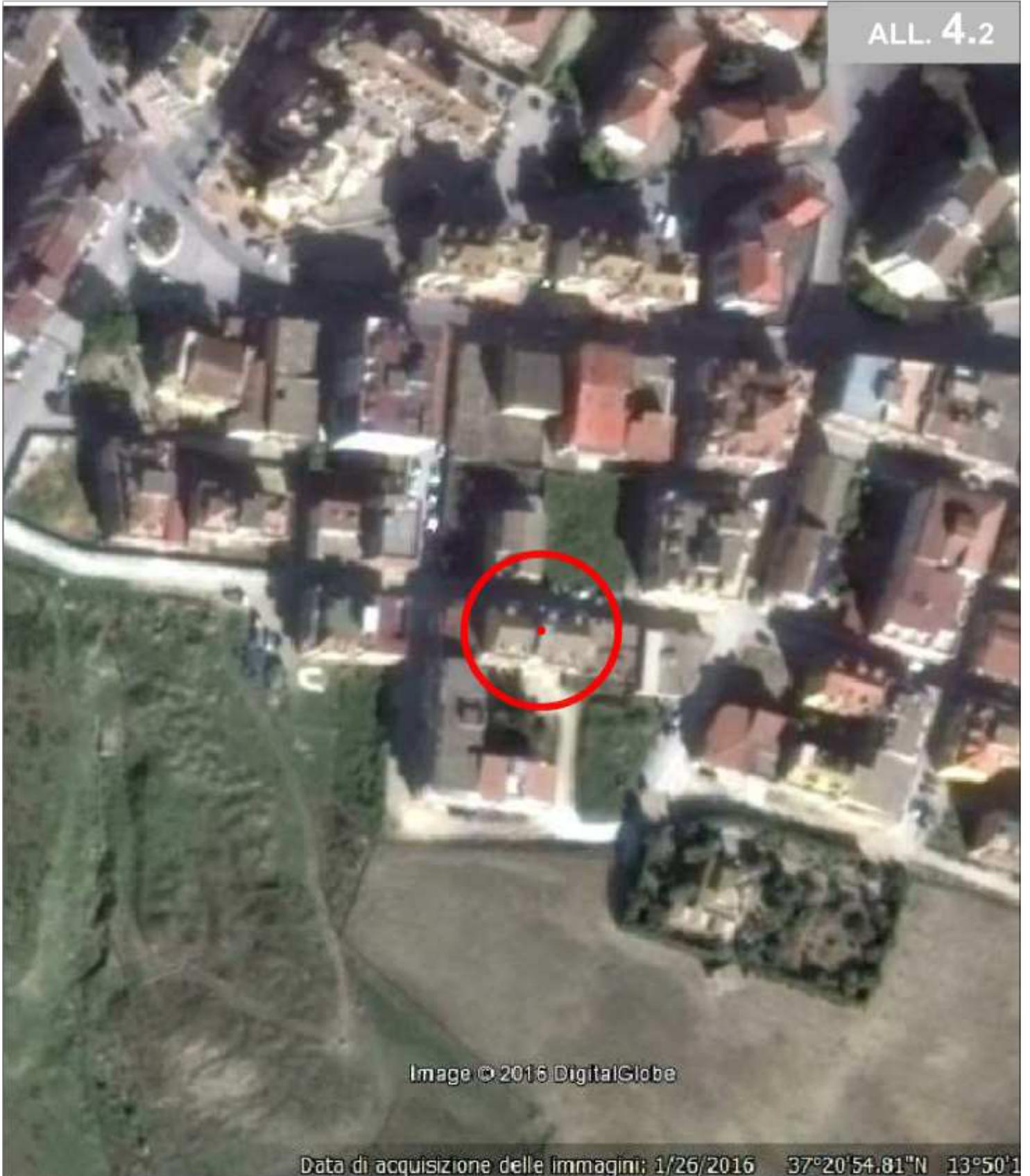
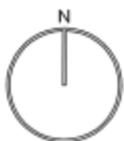


Image © 2016 DigitalGlobe

Data di acquisizione delle immagini: 1/26/2016 37°20'54.81"N 13°50'1



**Comune di Canicattì (AG)**

**Foto Aerea**



Individuazione lotto











# COMUNE DI CANICATTI

PROVINCIA DI AGRIGENTO

ALL. 6.1

## 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 inoltrata da \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
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., p.t. rialzato, 1°, 2° piano e sottotetto non abitabile (deposito vasche);

in Canicattì Via C.da "Molinelli" ppar "Giarre 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 disposizione 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 raggugliato 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.



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.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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  
(M. Santo Guadagnoli)



L'INGEGNERE CAPO  
[Signature]

[Redacted]

[Redacted]

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

Il Concessionario

[Redacted]

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

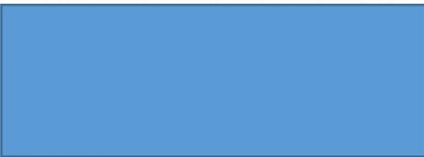
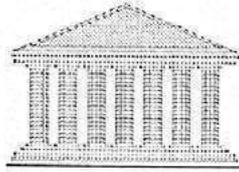
20-2-2000 / 5-3-2000, giorno festivo.

Canicatti, li 6-3-2000

Il Segretario Generale

[Redacted]

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



**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 Istruzione Edilizia

seduta del 18 NOV. 1999 U. 261

Proporre *Favorevole con le correzioni in rosso*



**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 Canicatti 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 "C<sub>1</sub>" del Piano Regolatore del Comune di Canicatti.

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 rinzaffo, squadrato 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 rinzaffo, squadrato 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.

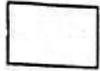
Canicatti addì

Il Tecnico



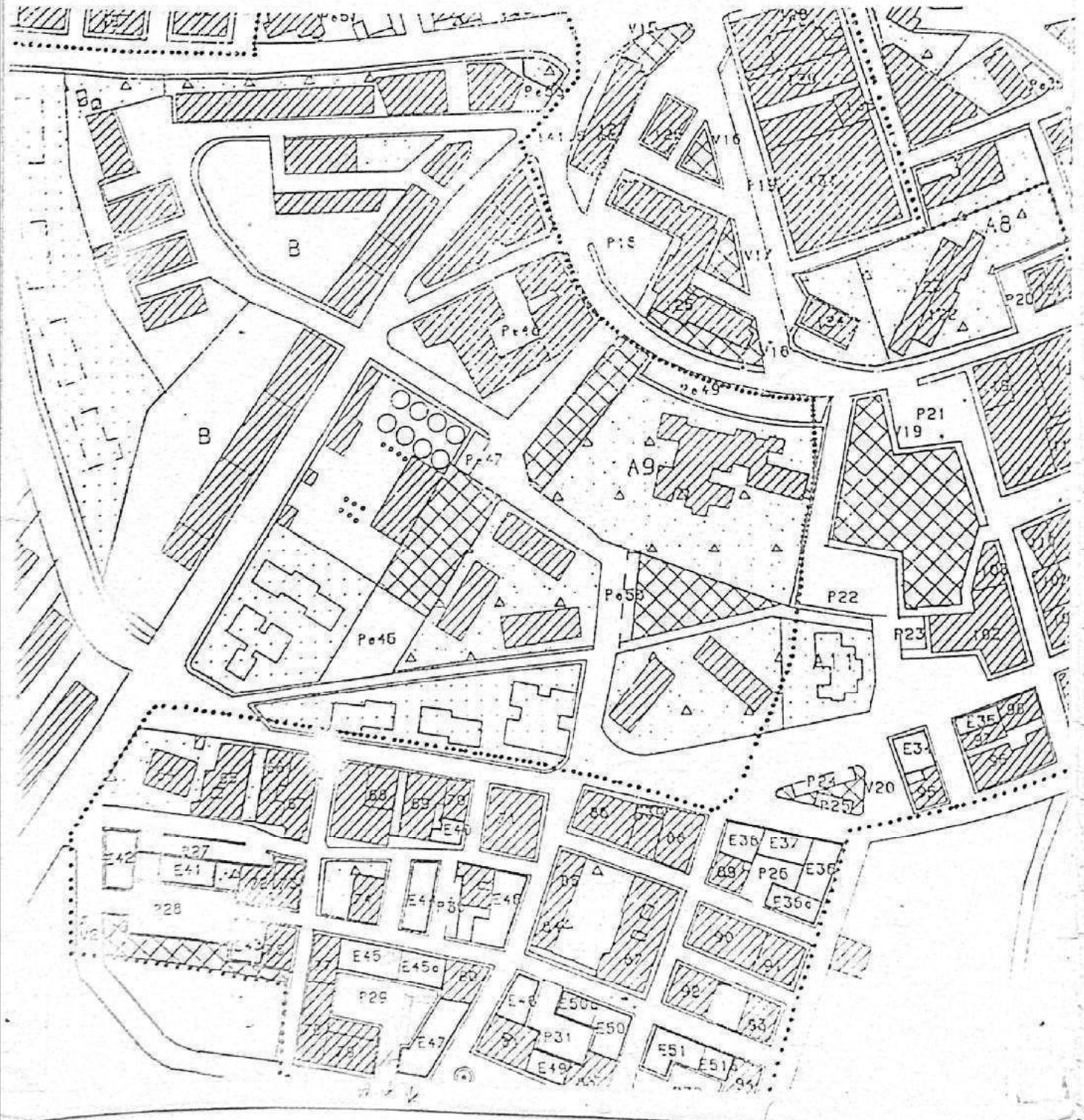
# STRALCIO DEL PIANO DI RECUPERO

"GIARRA-MOLINELLO"

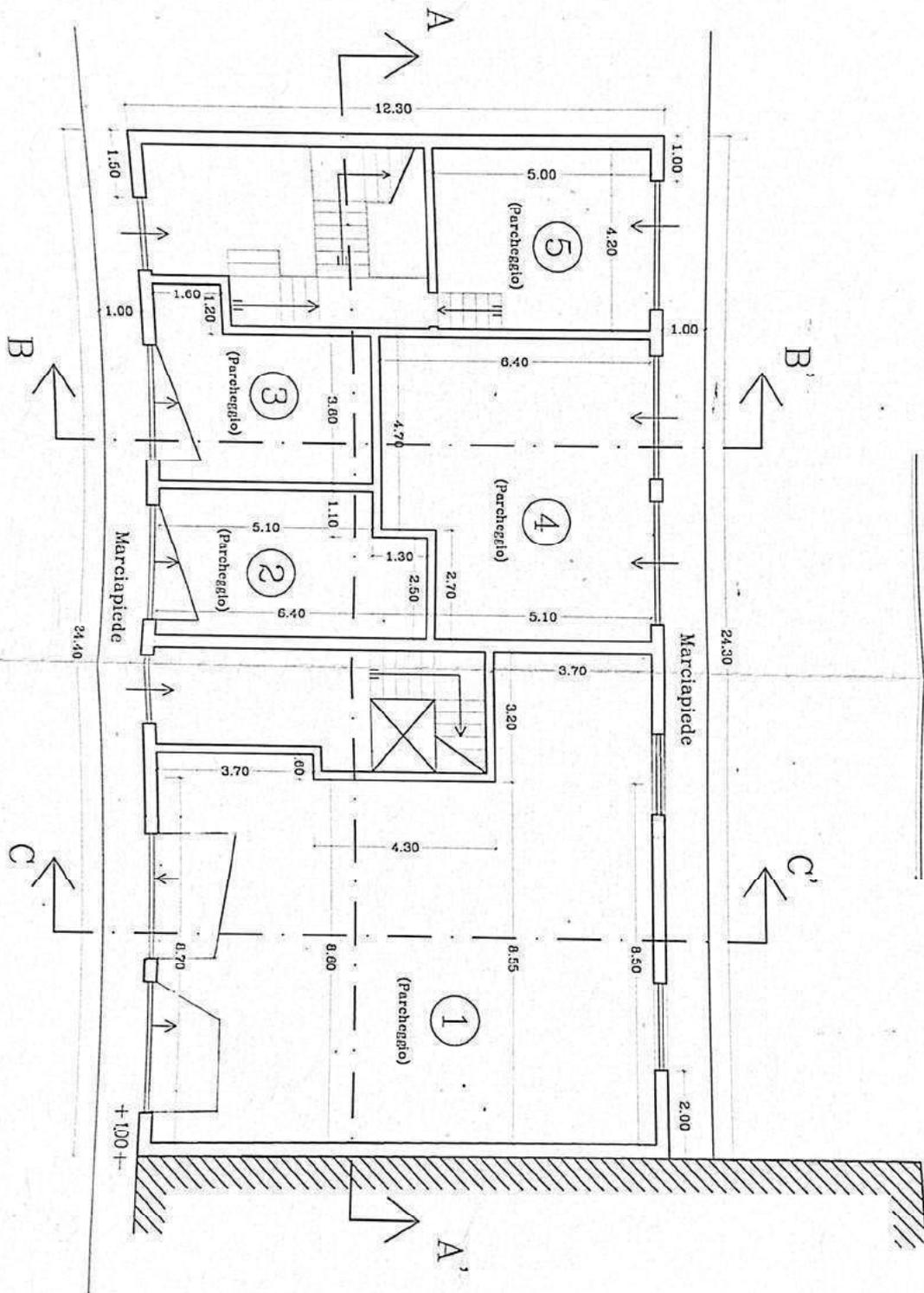


Lotto da edificare

Scala 1 : 2000



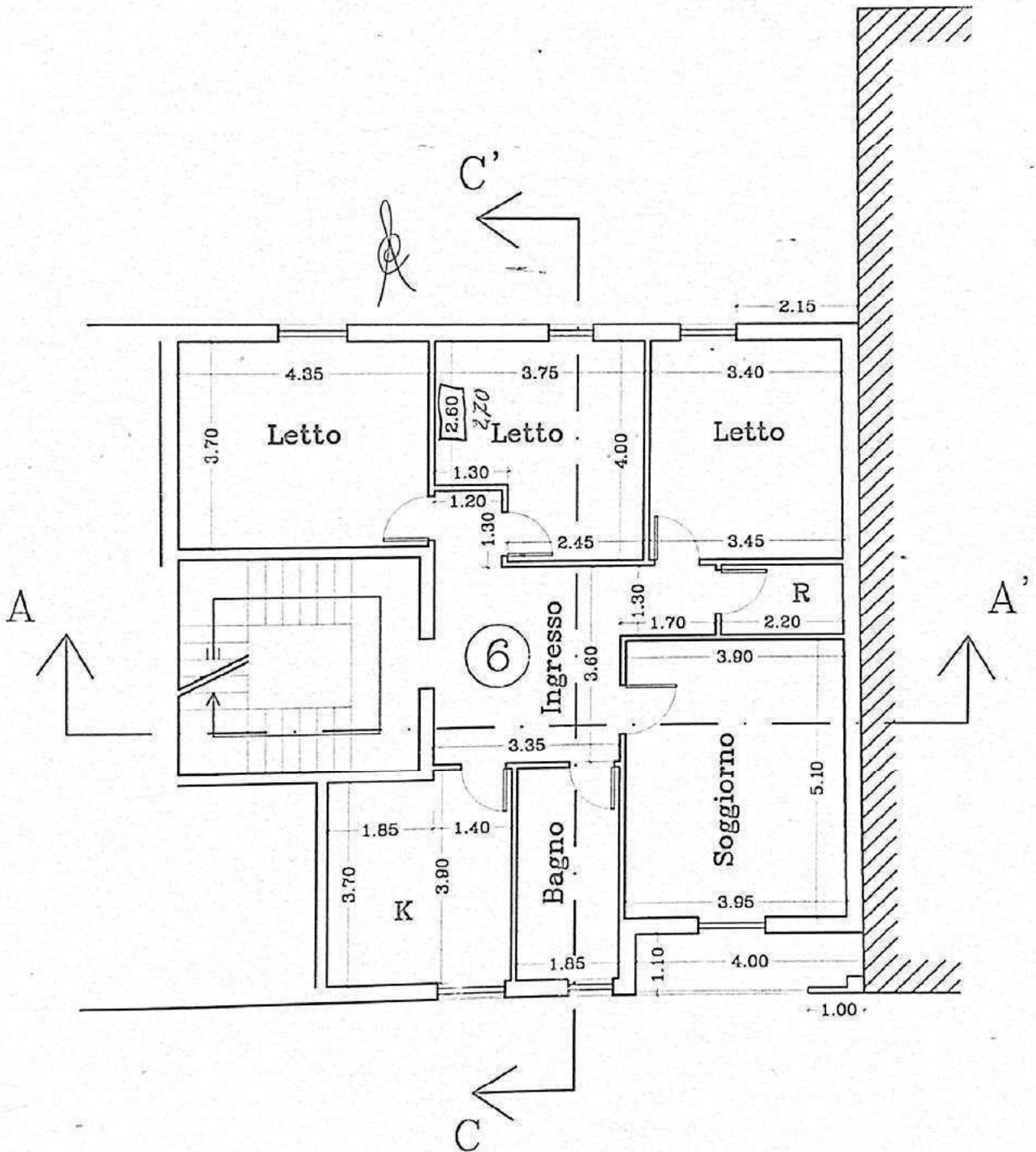
PIANTA PIANO TERRA



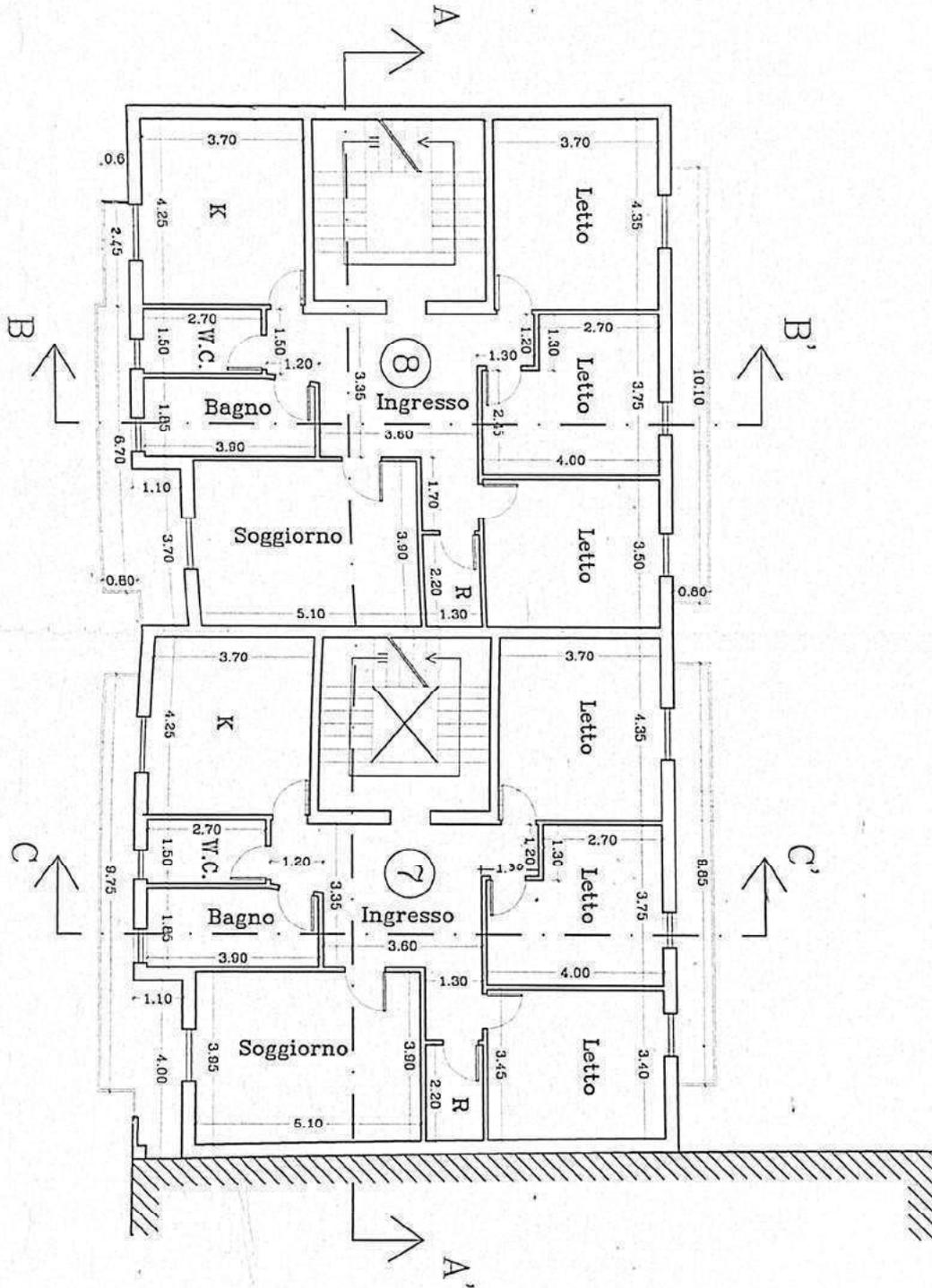
Disegni scala 1:100



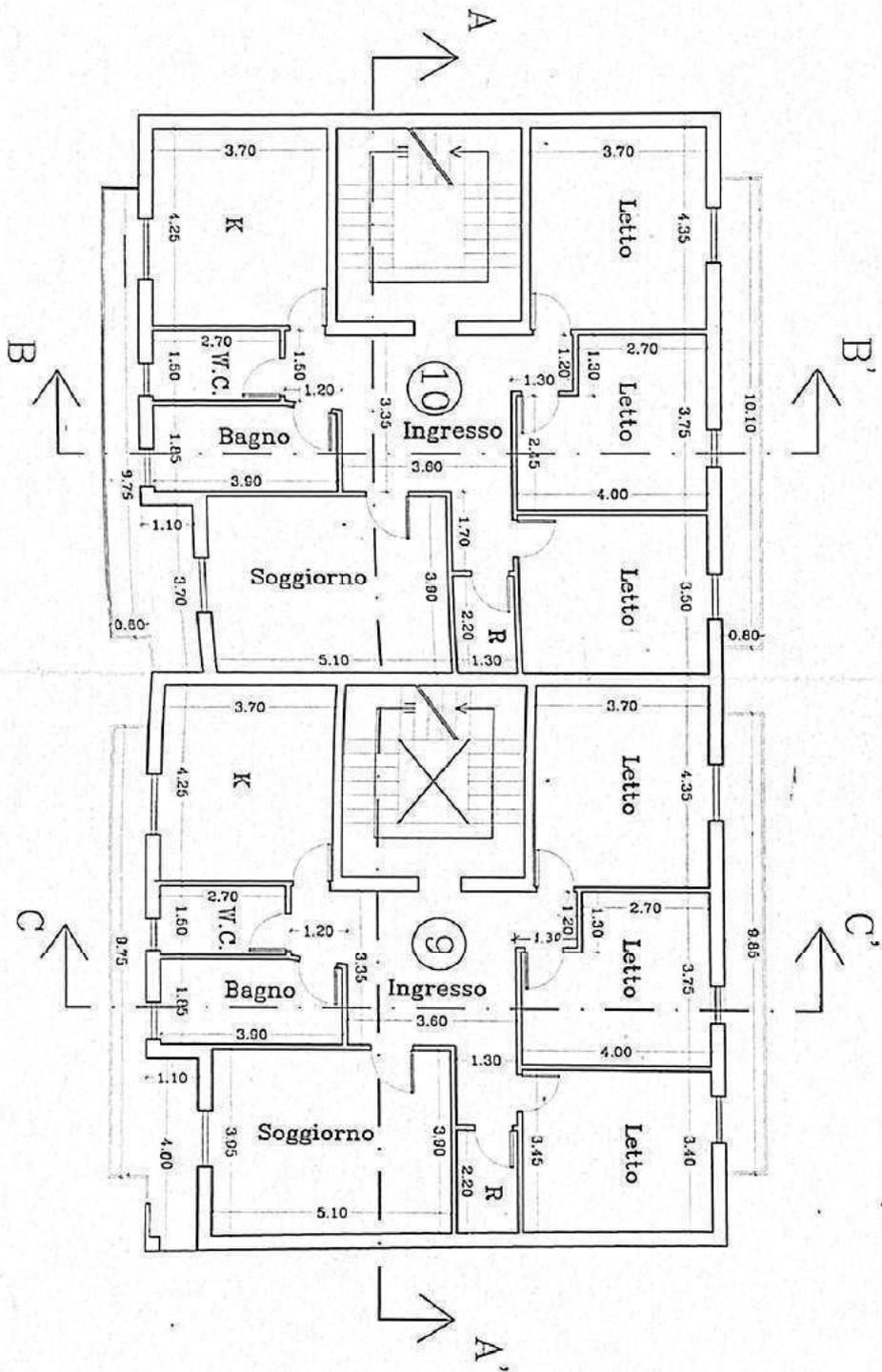
PIANTA PIANO RIALZATO



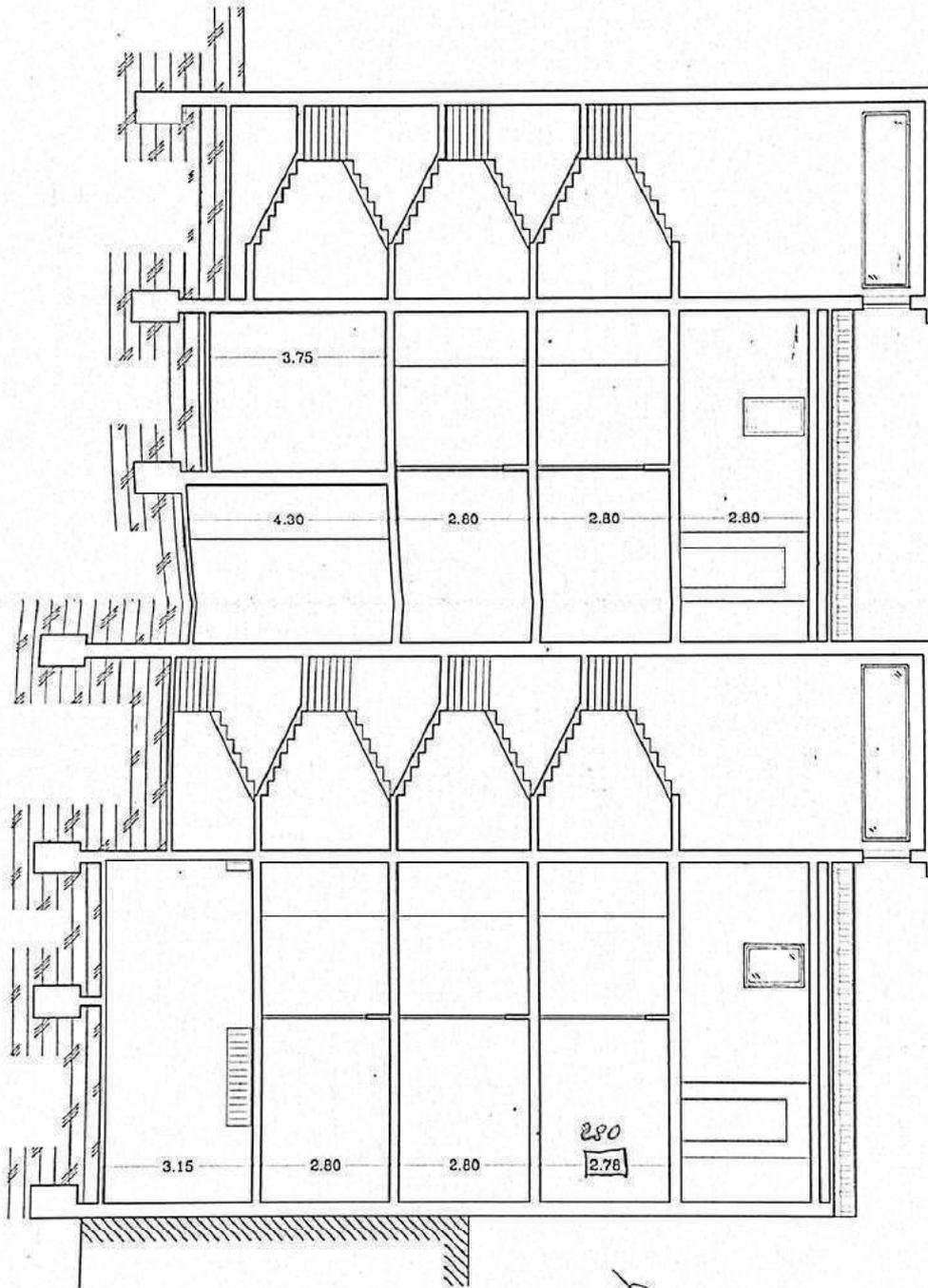
PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA SECONDO PIANO

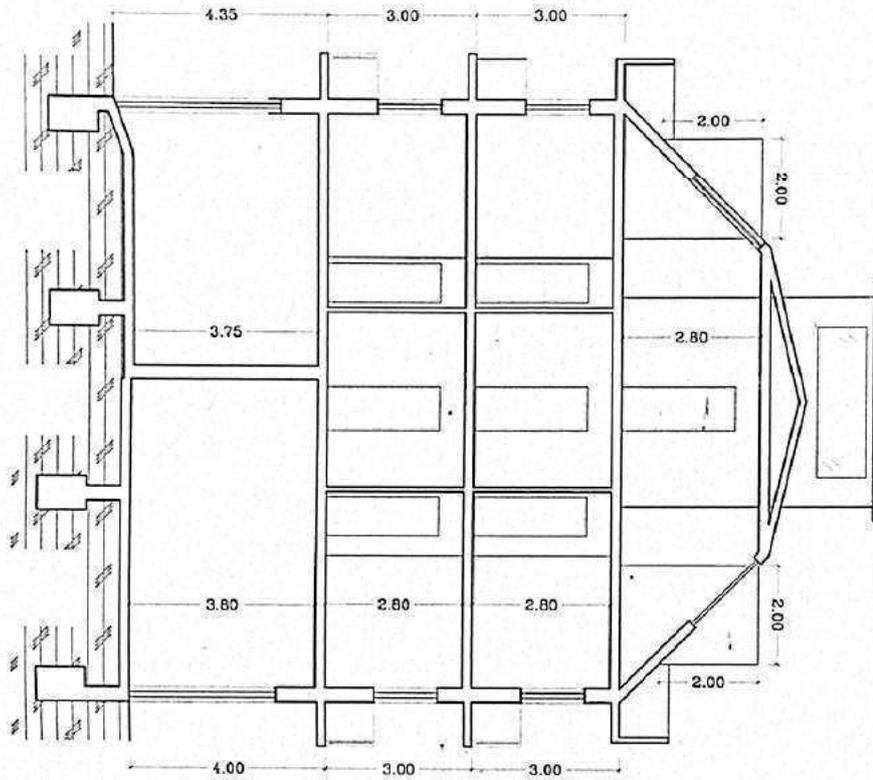




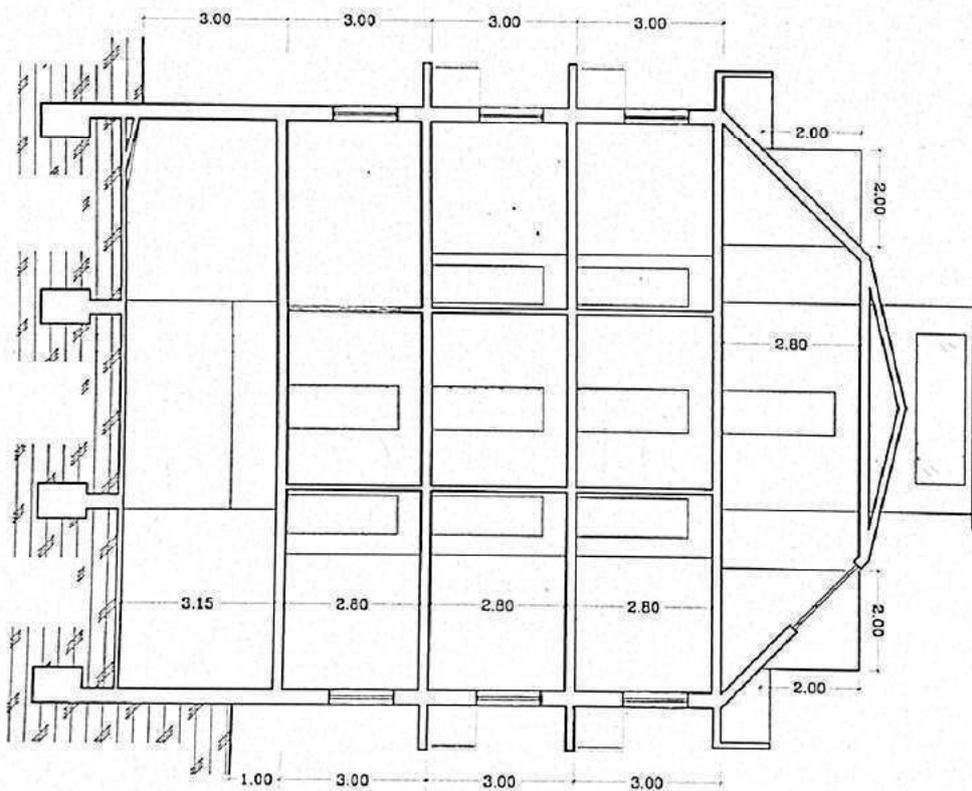


SEZIONE A - A'

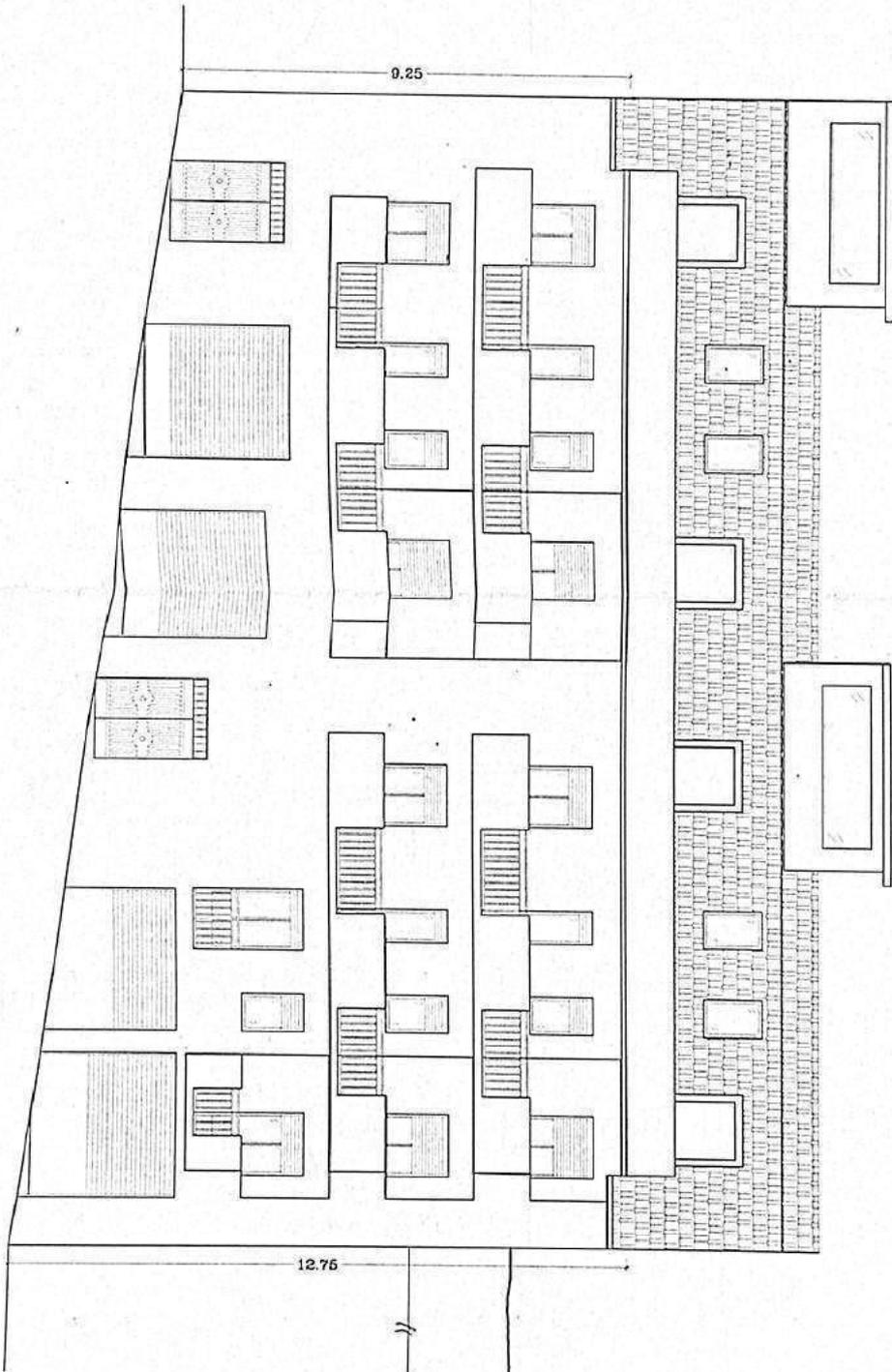
SEZIONE B - B'



SEZIONE C - C'

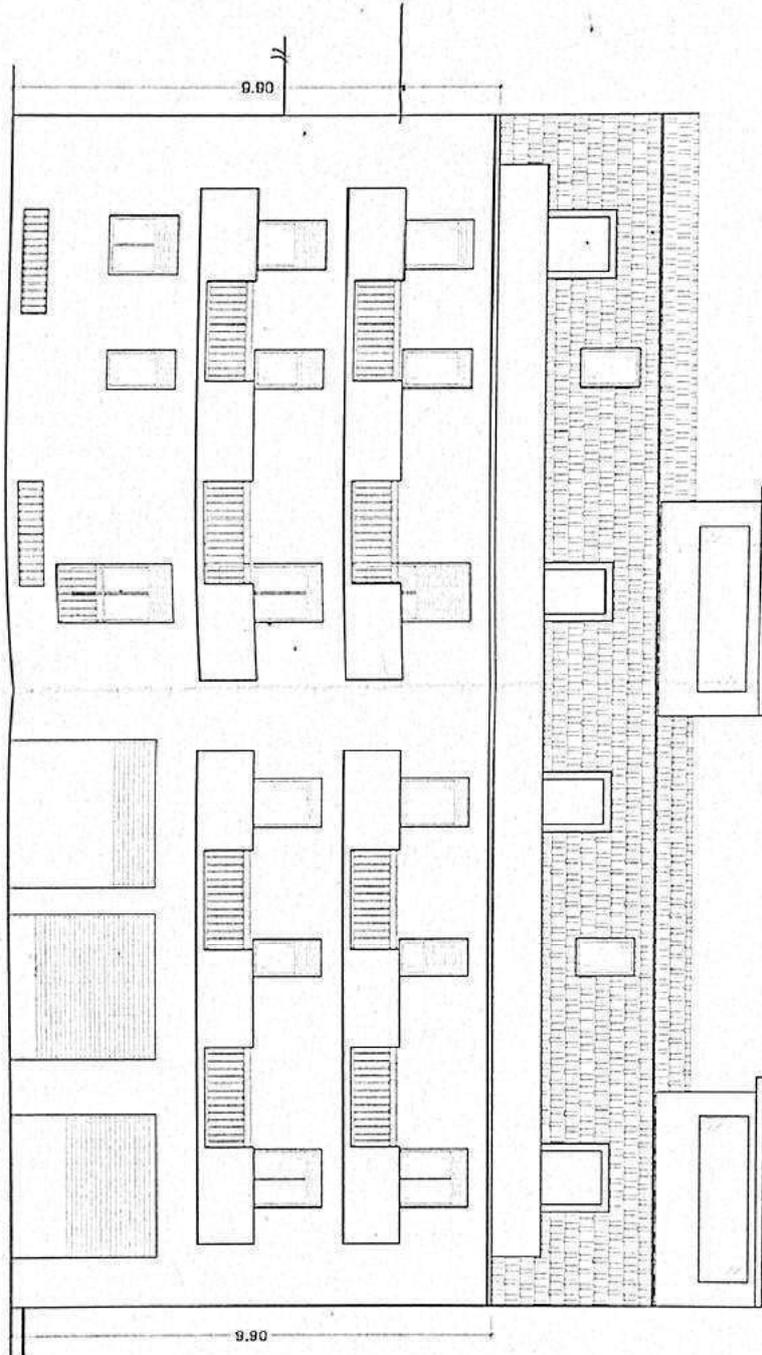


PROSPETTO PRINCIPALE

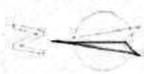
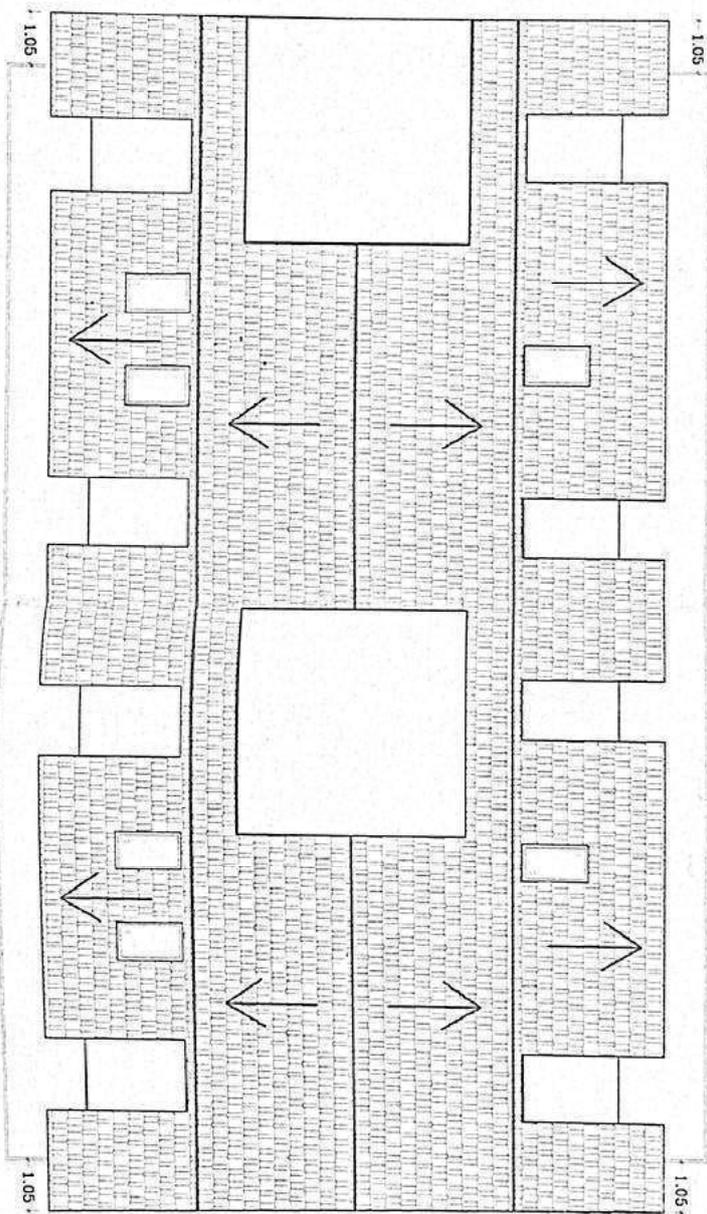


*[Handwritten signature]*

PROSPETTO SUD



PIANTA DI COPERTURA

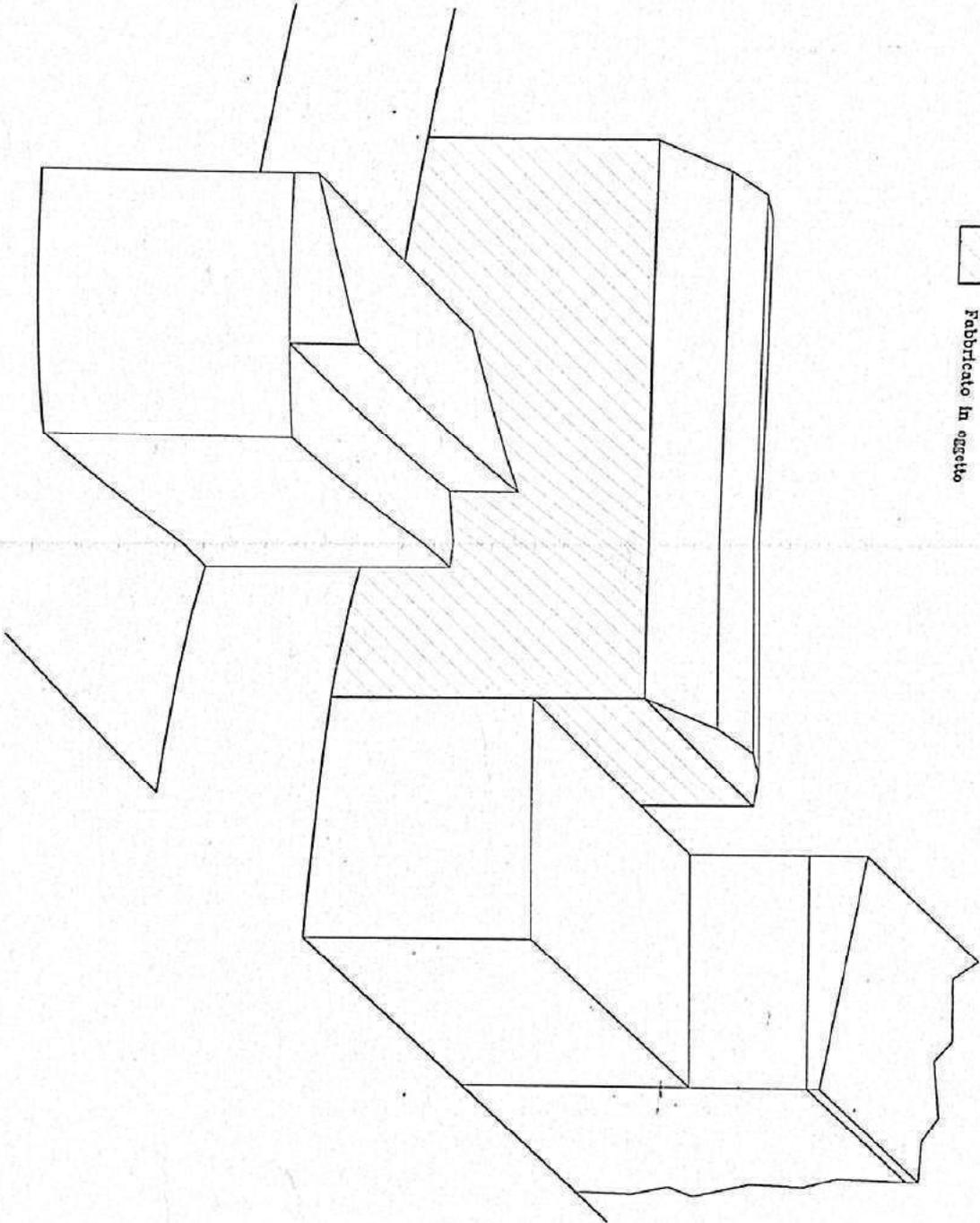


STRALCIO PLANOVOLUMETRICO

Scala 1 : 200



Fabbricato in oggetto



5/28



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI  
CANICATTI

\* \* \* \* \*

COMUNE DI CANICATTI  
UFFICIO TECNICO  
N. 5680  
del 01-09-2000

**Oggetto : Richiesta di volturare la Concessione Edilizia n° 18 del 18/02/2000**

\* \* \*

Il sottoscritto [redacted]  
interessato e per [redacted]  
[redacted]

seguito all'acquisto di un lotto di terreno con atto di vendita rogato dal Not. S. Abbruscato il 09/06/2000 con rep. n° 43177, sul quale lotto è stata presentata domanda di Concessione Edilizia poi approvata con n° 18 in data 18/02/2000, la quale domanda è stata presentata dal [redacted] e dal quale i sopracitati richiedenti hanno acquistato il terreno,

**CHIEDE**

di volturare la sopracitata Licenza Edilizia da [redacted]  
[redacted]

Si allega alla presente:

- Copia della Con. Edilizia;
- Copia dell'Atto di compravendita.

Canicatti, li 23-8-2000

VISTO SI ASSEGNA, AI SENSI DELLA  
LEGGE 241/90, AL DIRIGENTE DEL  
SETTORE [redacted]

PER I PROVVEDIMENTI CONSEQUENZIALI.

IL RICHIEDENTE [redacted]

[redacted]



No 1704 del 28/12/03  
del 8/1/04

## COMUNE DI CANICATTI'

PROVINCIA DI AGRIGENTO

### CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica edilizia N. 176 Anno 2003 Codice fiscale dei concessionari n.: RLL NGL 71E26 B602X

CONCESSIONE N. 120 DEL 2003  
2^ Variante alla n° 18/00

#### LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA DELLA VII DIREZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Vista la domanda in data 28/7/2003 inoltrata da [redacted] residente in Canicattì C.da Grotta Affumata; diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di 2^ Variante alla C.E. n° 18/03 consistente in: spostamento di ubicazione del parcheggio, innalzamento del piano di calpestio del seminterrato, modifiche distributive interne e di prospetto; in Canicattì C.da Molinello P.P.d.R. Giarra - Molinello Lotto E45;

Foglio n. 68 part. 286 - 288, superficie impegnata mq. 299,50 di cui a parcheggio mq. 260,99;

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

Visto il parere del Tecnico Comunale in data 1/12/2003;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 11/12/2003;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 18/12/03, Verb. n.875;

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;

Vista la D.D. n° 2036 del 20/10/03 che attribuisce al [redacted] poteri di posizione organizzativa;

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

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17/8/1942, n. 1150 e della Legge 6/8/1967, n. 765;

Vista la legge 28/1/1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione 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 per come previsto nella C.E. 18/00 e Variante n°49/02;**

**b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, per come previsto nella C.E. 18/00 e Variante 49/02, salvo conguaglio in sede di abitabilità;**

Preso atto che la ditta richiedente ha dimostrato di avere titolo alla concessione;

### RILASCIA

### CONCESSIONE

di 2<sup>a</sup> Variante alla C.E. 18/00, per come descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n° **quattro** tavole.

I lavori dovranno avere inizio ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia ultimata in ogni particolare, per come previsto nella C.E. 18/00 e Var. 49/02.

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, prevenzione 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 20/4/1976, 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 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 l'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 abitabilità 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 5/11/1971, 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 28/1/1977, 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'U.T.C.:

- le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore con le quali accettano l'incarico;
- la comunicazione della data di 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

- Che vengano rispettate le correzioni in rosso apportate sui disegni di progetto.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

Canicattì, li 24 DIC. 2003

Allegati n. \_\_\_\_\_ copia/e disegni di progetto.

IL CONCESSIONARIO



LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA

condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li 13 GEN. 2004

IL CONCESSIONARIO



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

il 25/12/03 - 8/1/04, giorno festivo

Canicattì, li 12/1/04

*[Handwritten signature]*





Comune di Canicattì  
Ufficio Tecnico  
Pratica Edilizia  
N. 1261/03

In

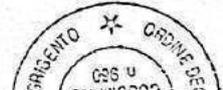
**COMUNE DI CANICATTI'**  
**AGRIGENTO**

**OGGETTO:** Richiesta di Variante alla Concessione Edilizia n° 49/2002 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" lotto identificato nel Piano Particolareggiato di Recupero "Giarra-Molinello" con il numero E45.

**COMMITTENTE:**

**TECNICI INCARICATI:**

**DISEGNI**  
**(PIANTE)**



**IL TECNICO:**

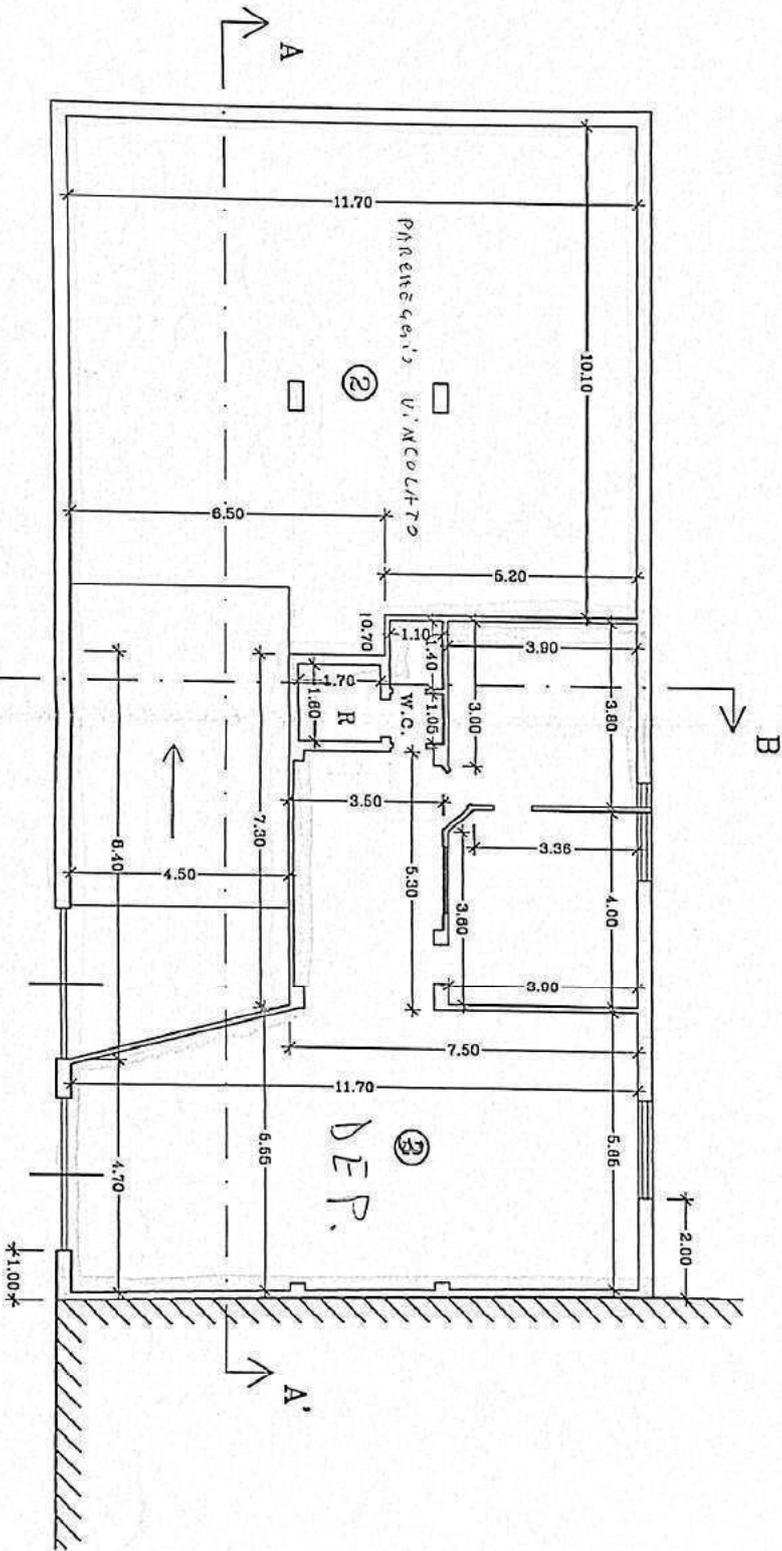
**IL COMMITTENTE:**

CANICATTI' LF 10 GIU 2003



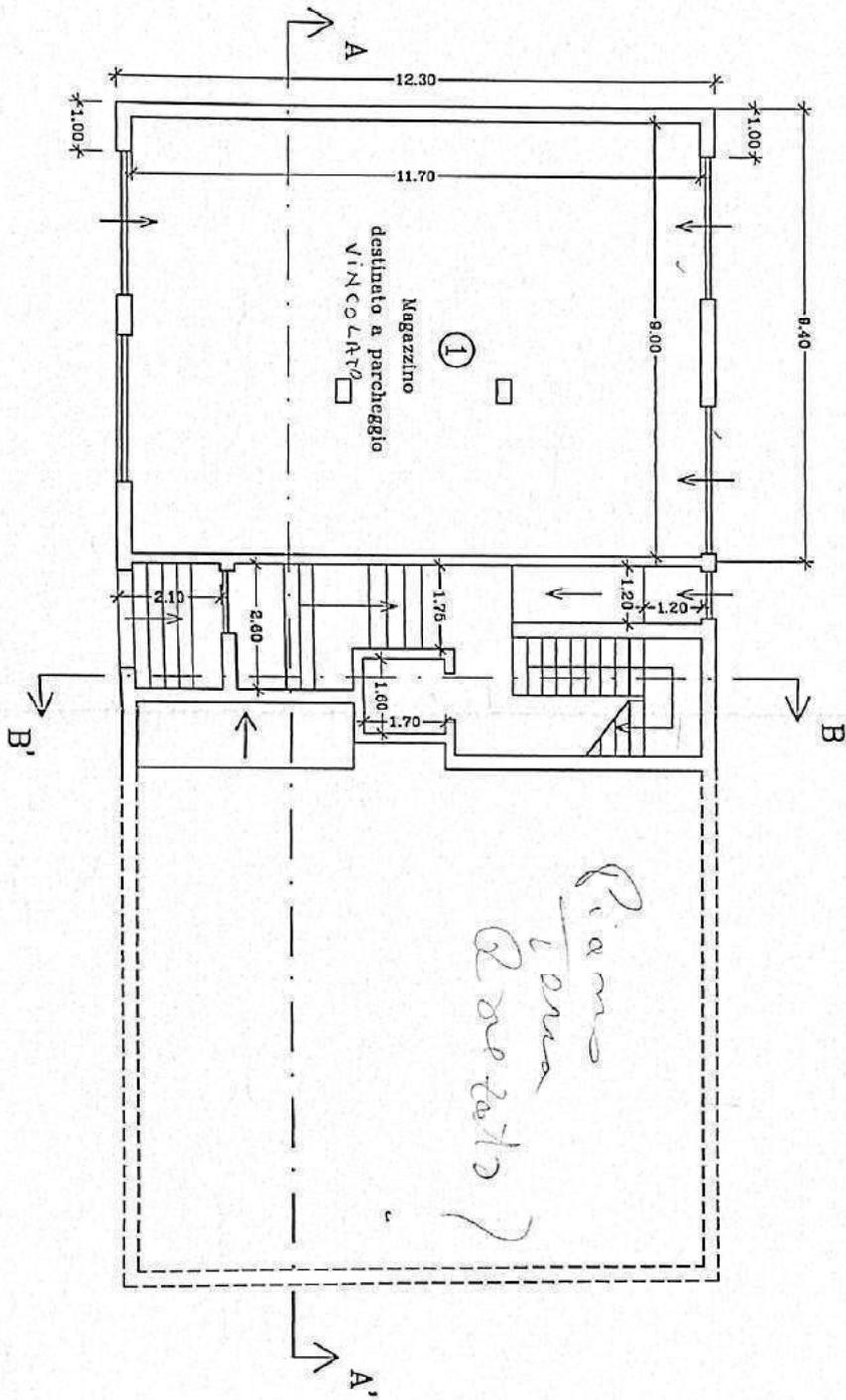
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

- Magazzino vincolato a parcheggio
- Locale di deposito



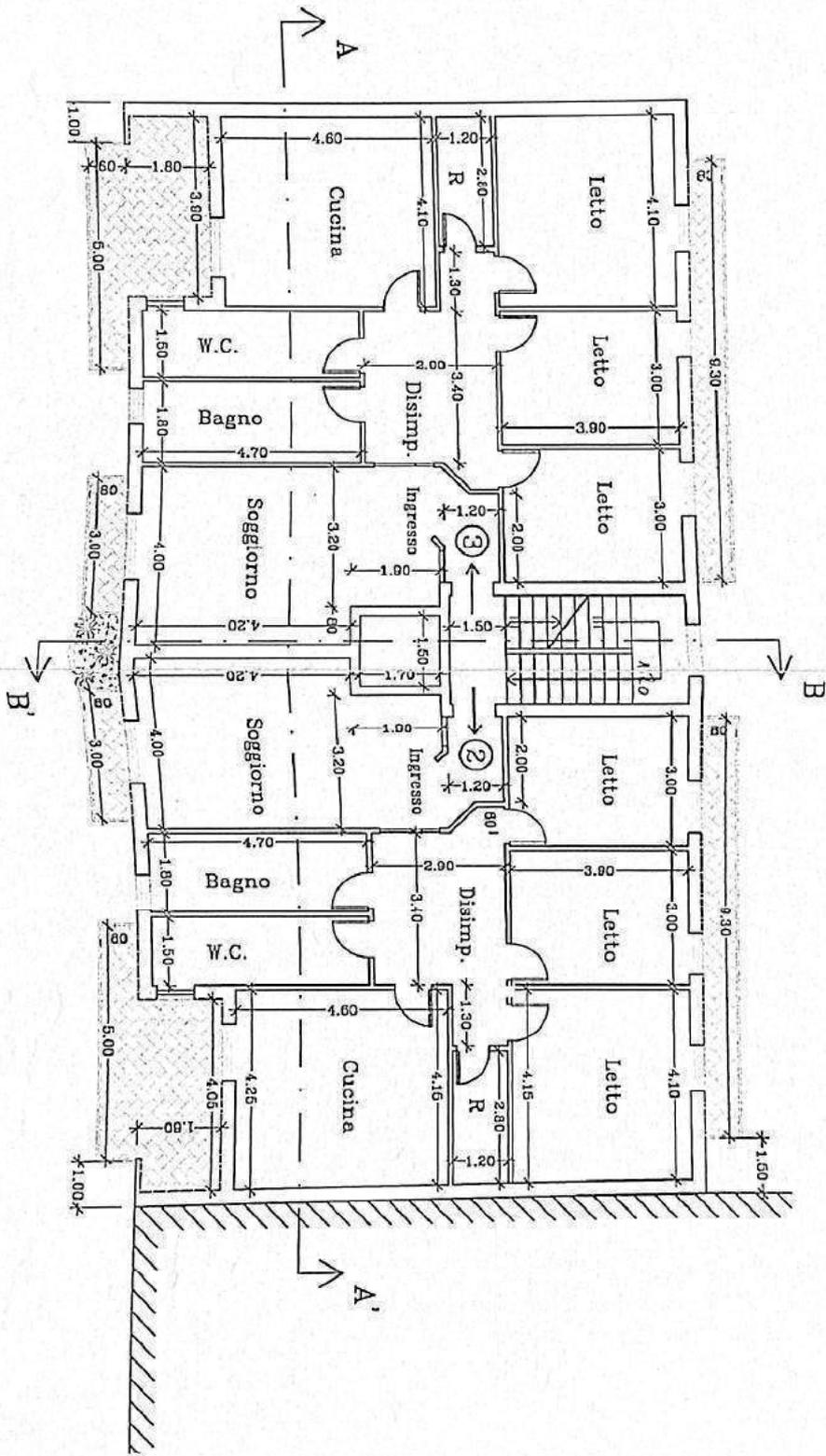
Scala disegno 1:100

PIANTA PIANO TERRA

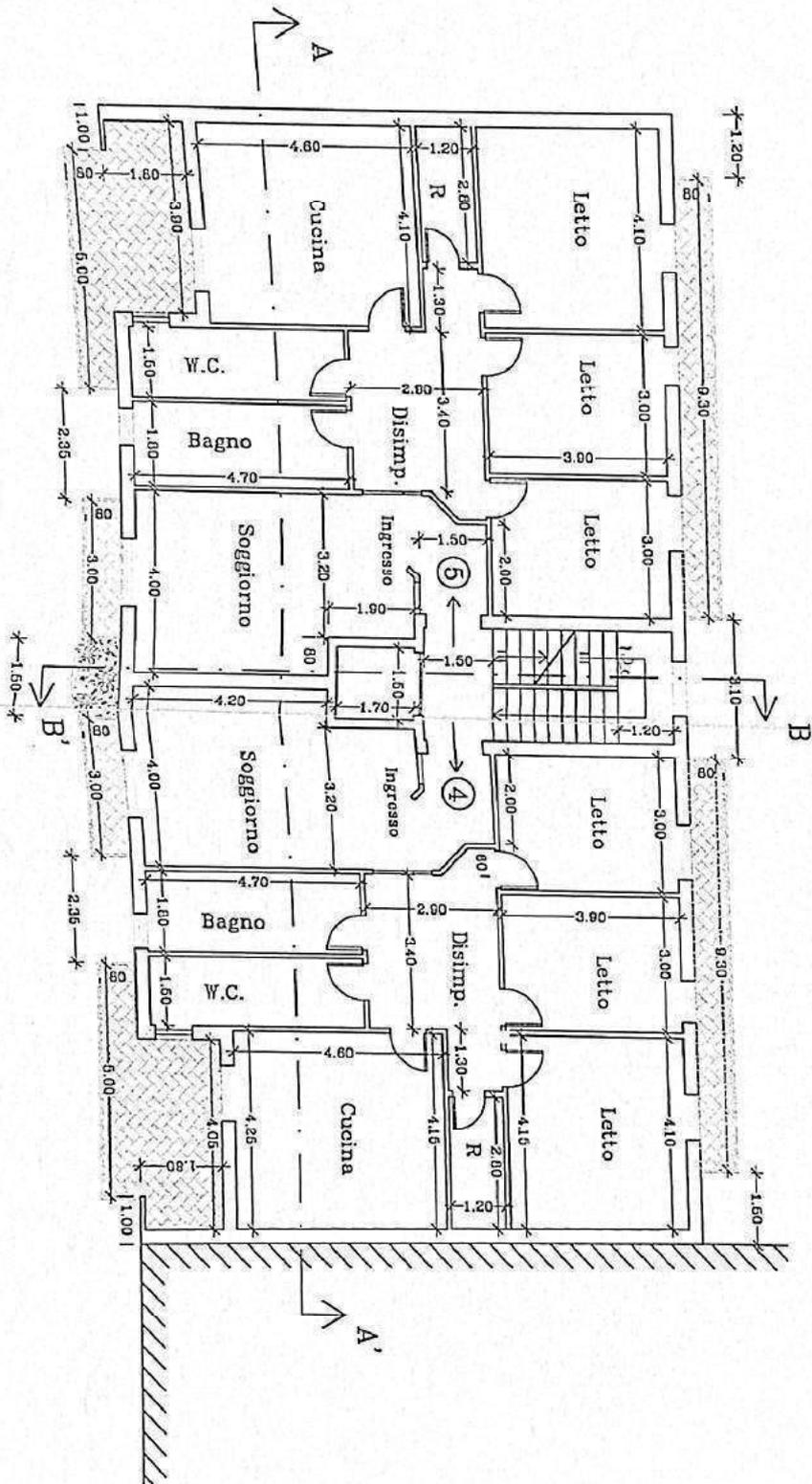




PIANTA PRIMO PIANO

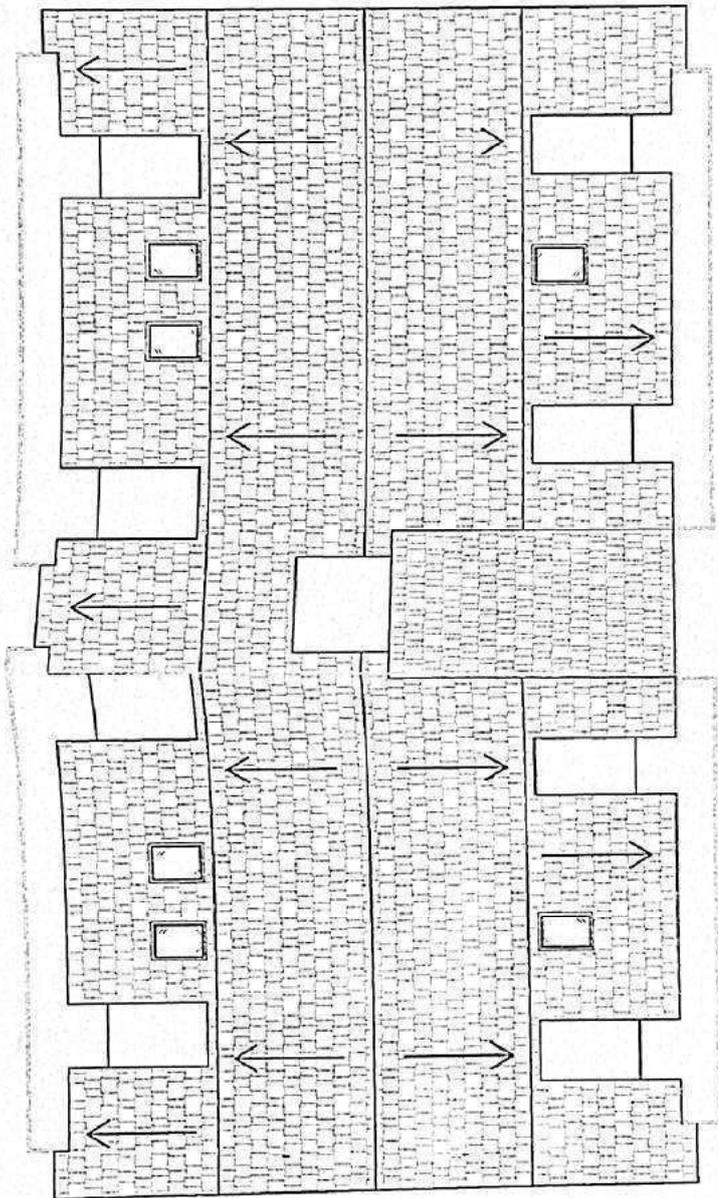


PIANTA SECONDO PIANO

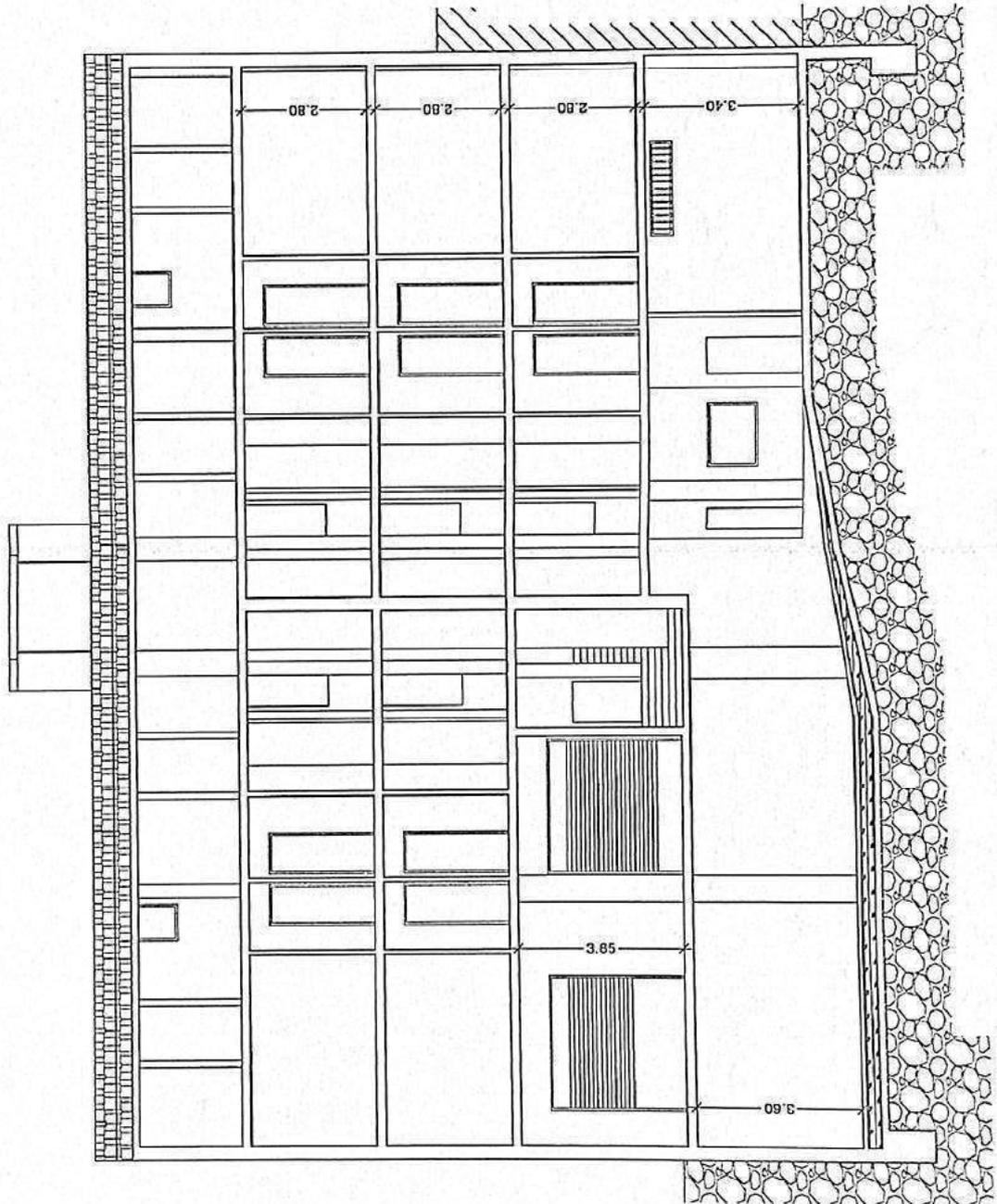




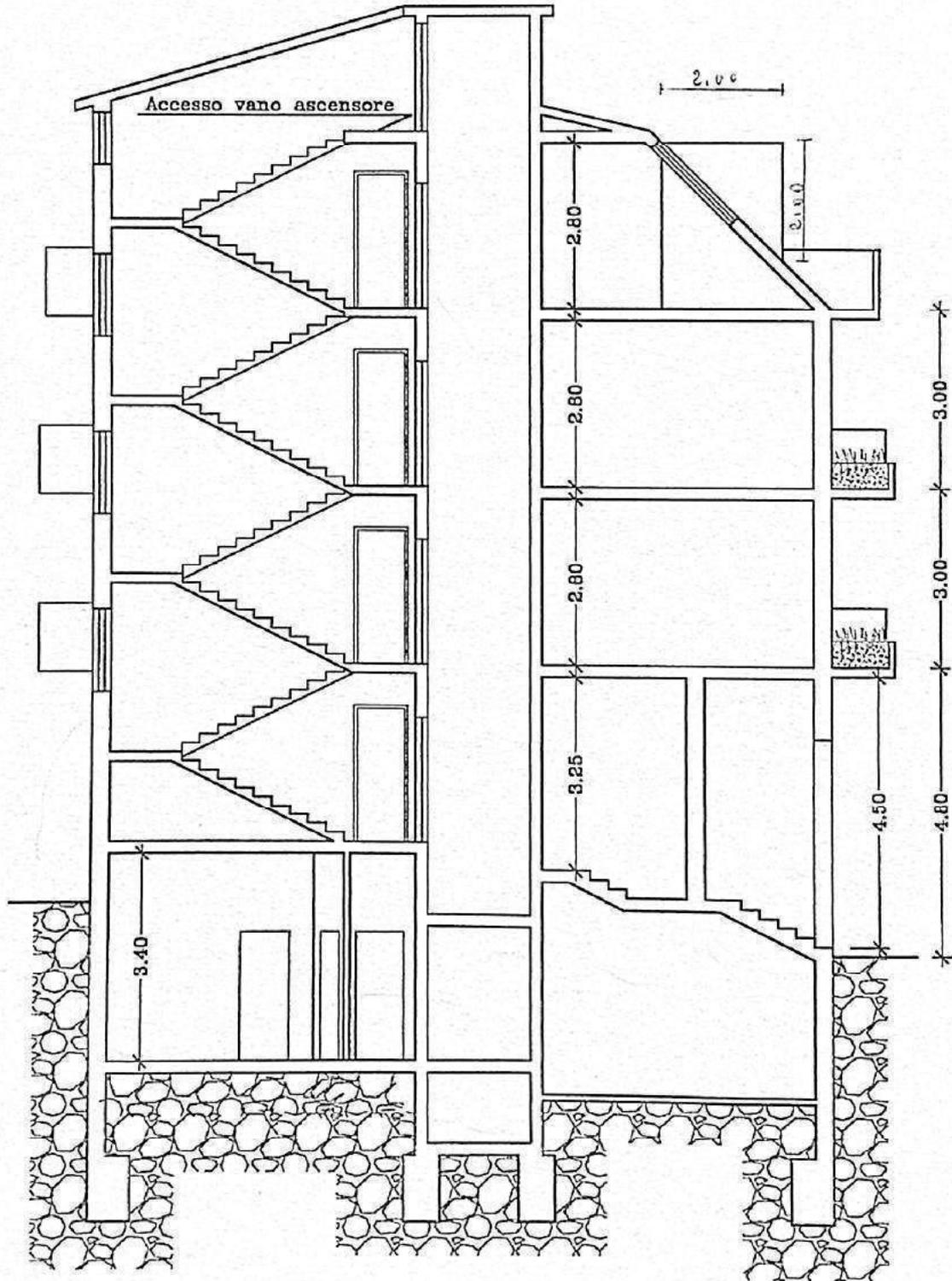
PIANTA DELLA COPERTURA



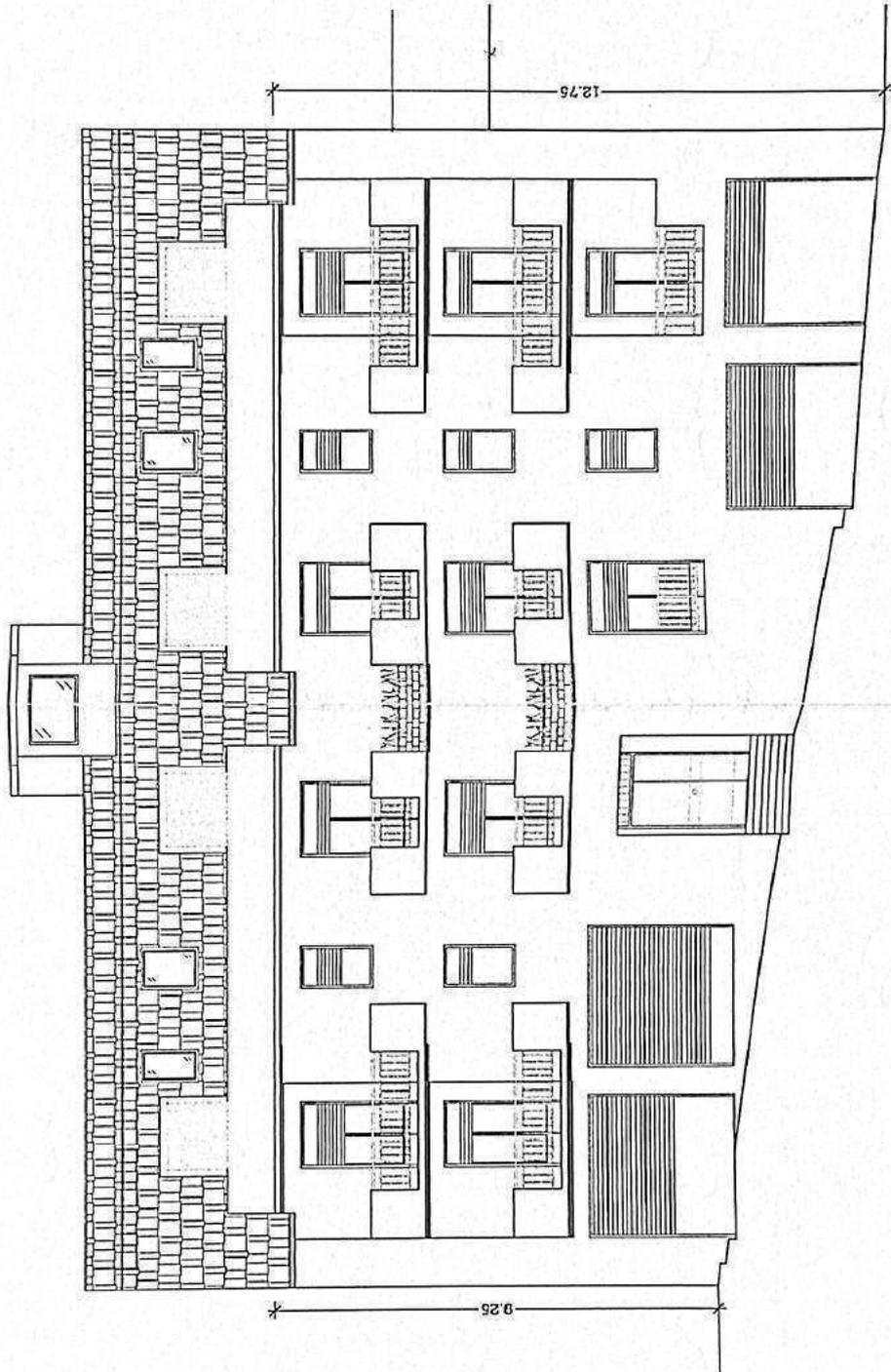
SEZIONE A - A'



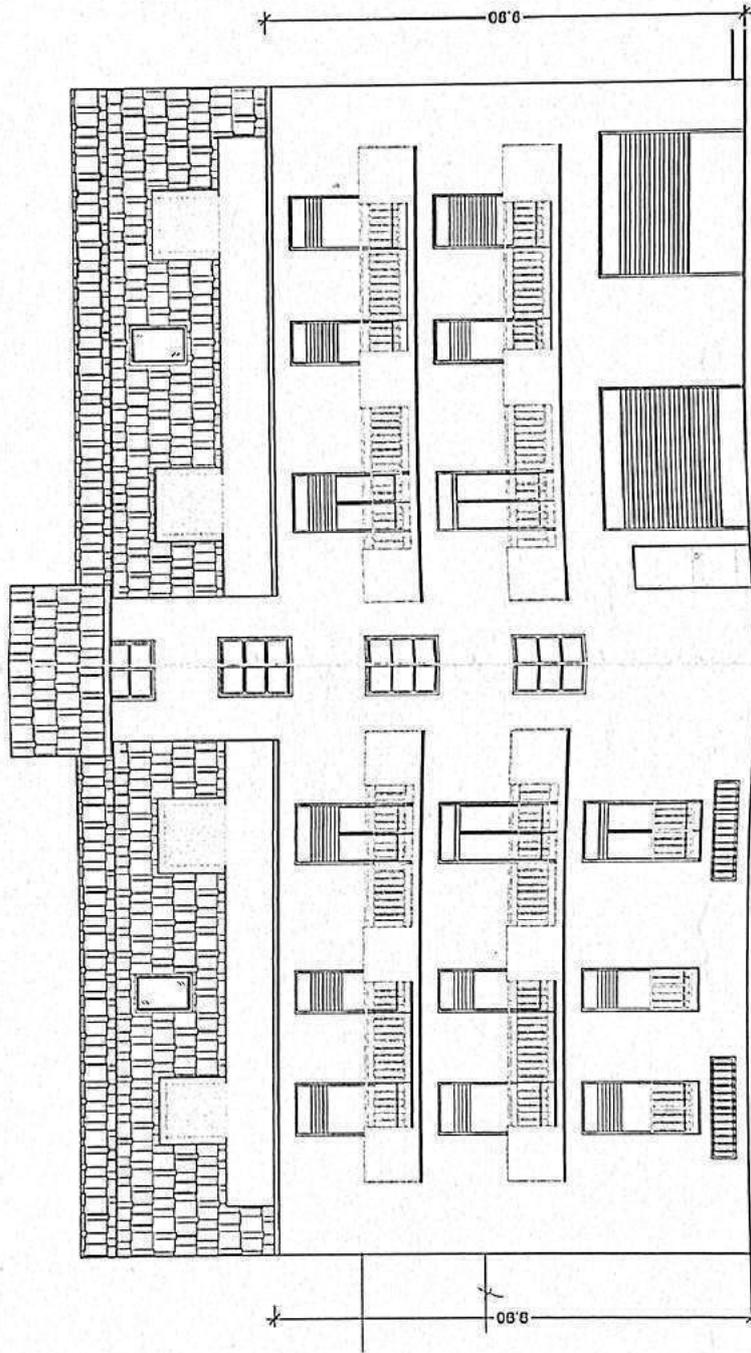
SEZIONE B - B'



PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO SUD





**ELABORATO PLANIMETRICO**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Agrigento**



N. 1934

Comune di Canicatti'

Protocollo n. AG0295477 del 25/09/2009

Sezione: Foglio: 68

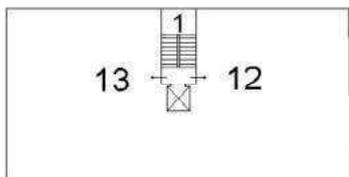
Particella: 744

Tipo Mappale n. del

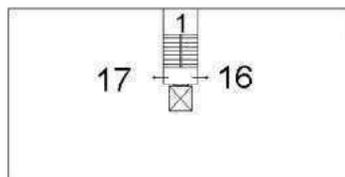
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

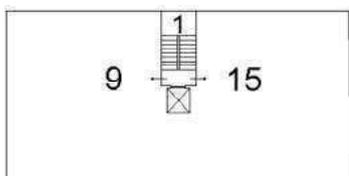
PIANO TERZO



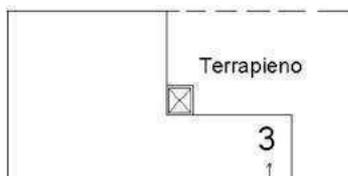
PIANO SECONDO



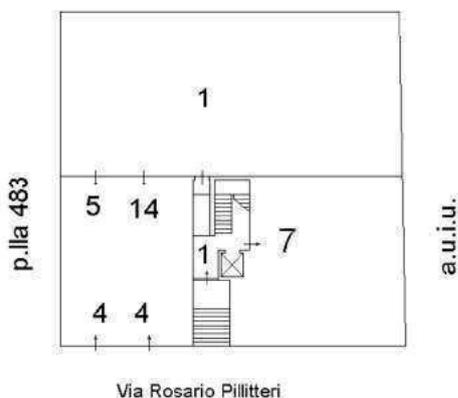
PIANO PRIMO



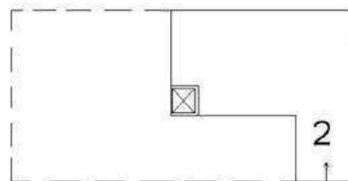
PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



Via Rosario Pillitteri



Ultima planimetria in atti

Data: 29/03/2017 - n. T195099 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2017 - Comune di CANICATTI' (B602) - < Foglio: 68 - Particella: 744 - Elaborato planimetrico >



Direzione Provinciale di Agrigento  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2017

Data: 14/05/2017 - Ora: 11.09.31 Fine  
Visura n.: T4966 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CANICATTI ( Codice: B602)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di AGRIGENTO</b>	
	<b>Foglio: 68 Particella: 744 Sub.: 7</b>	

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		68	744	7	I		A/2	4	6,5 vani	Totale: 134 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 132 m <sup>2</sup>	Euro 576,68	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/05/2017 protocollo n. AG9041408 in atti dal 11/05/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6370.1/2017)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Agrigento**

Dichiarazione protocollo n. AG0041408 del 11/05/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Canicatti'

Via Rosario Pillitteri

div. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 68

Particella: 744

Subalterno: 7

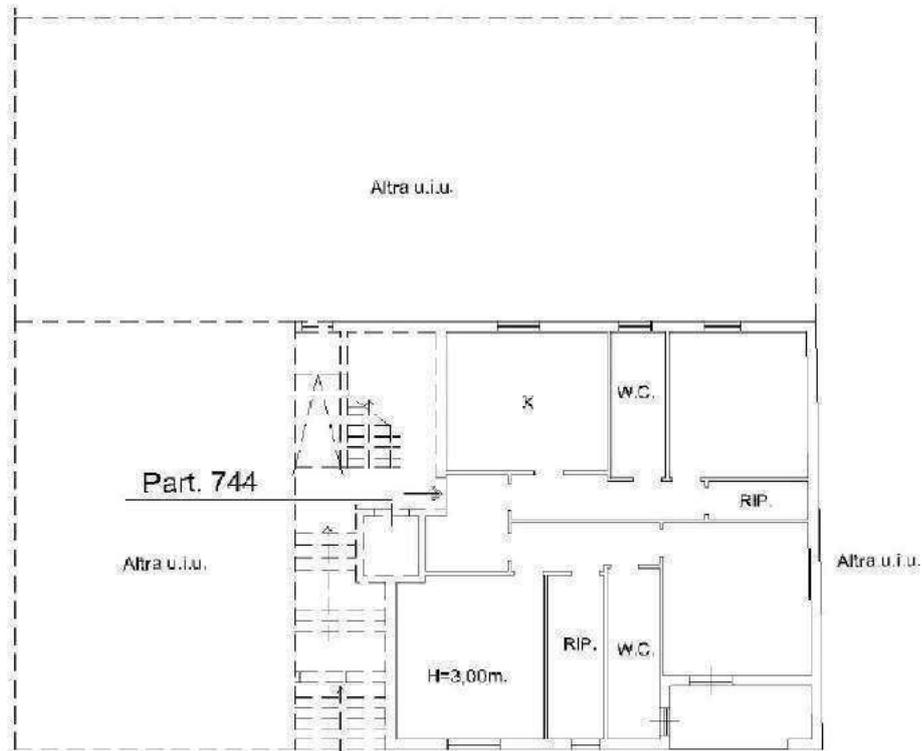
Compilata da:



N. 1751

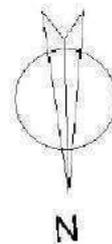
Scheda n. 1

Scala 1:200



Via Rosario Pillitteri

**PIANO TERRA**



Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2017 - n. T30847 - Richiedente: MGRGRL86M08A089T

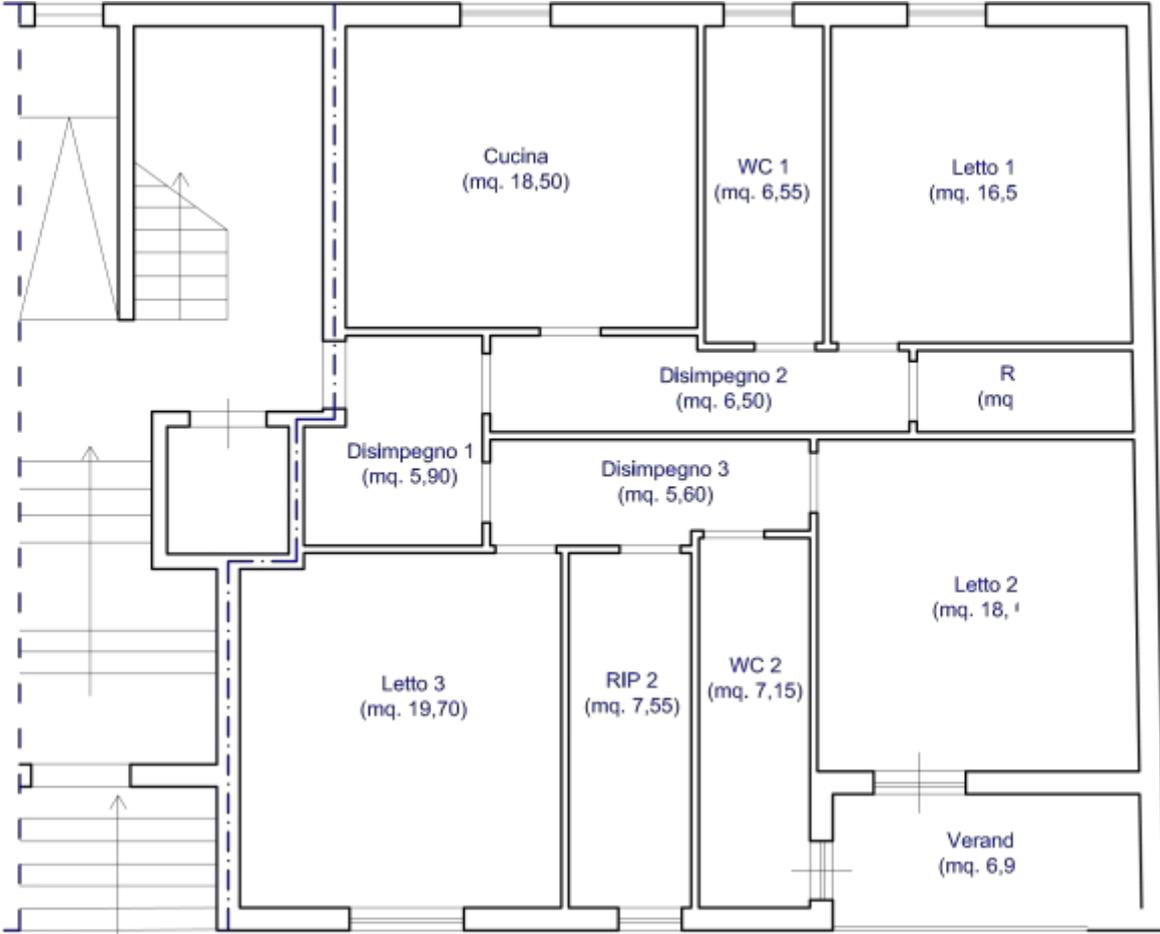
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2017 - Comune di CANICATTI' (B602) - < Foglio: 68 - Particella: 744 - Subalterno: 7 >  
VIA ROSARIO PILLITTERI n. 8 piano: T;

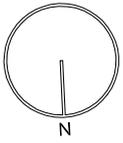


Area condominiale

altra proprieta'



Via Rosario Pillitteri



## PIANTA PIANO TERRA

**Scala 1:100**







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 21/05/2027

<p><b>Destinazione d'uso</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: <b>E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo</b></p>	<p><b>Oggetto dell'attestato</b></p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:</p>
---	--	---

di cui è composto l'edificio: 12

<b>Dati identificativi</b>	
 <p>Regione: SICILIA Comune: CANICATTI' Indirizzo: Via R. Pillitteri, 8/C Piano: T Interno: Coordinate GIS: Lat: 37°20'55" Long: 13°50'18"</p>	<p>Zona climatica: D Anno di costruzione: 2000 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 115.45 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 463.88 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00</p>
Comune catastale	CANICATTI' (AG) - B602
Sezione	Foglio 68
Particella	744
Subalterni	da 7 a 7 \ da a \ da a \ da a \
Altri subalterni	

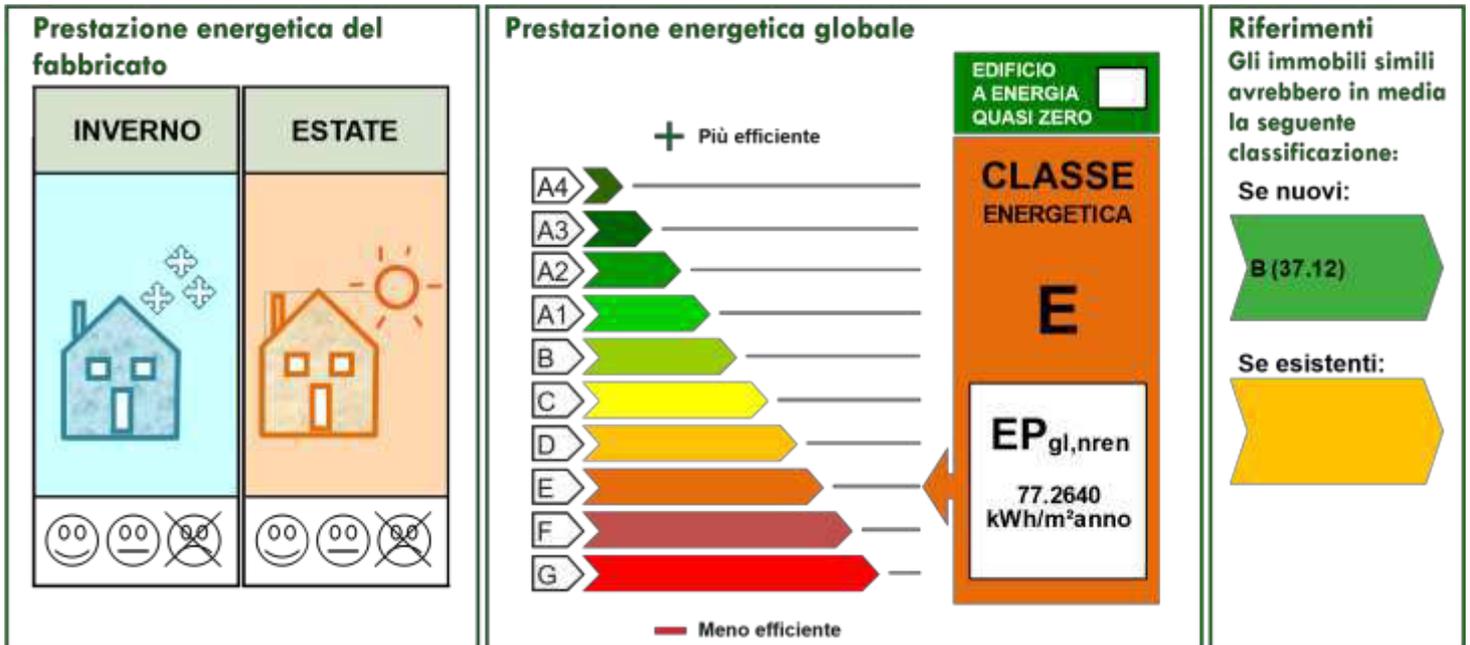
**Servizi energetici presenti**

 Climatizzazione invernale  
  Ventilazione meccanica  
  Illuminazione

 Climatizzazione estiva  
  Prod. acqua calda sanitaria  
  Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 21/05/2027

## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

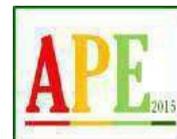
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	170.22 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 77.26 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	865.51 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.69 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Emissioni di CO <sub>2</sub> 14.59 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.



## TESTATO DI PRESTAZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 21/05/2027

### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	463.88	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	305.75	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.66	
EP <sub>H,nd</sub>	51.477	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.04	-
Y <sub>IE</sub>	0.3905	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Miglioramento della Trasmissione Termica delle Strutture opache verticali (MURI)	Si	2.0	C (41.88)	A3 14.28 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN1	Miglioramento della Trasmissione Termica delle strutture opache orizzontali (PAVIMENTI)	Si	2.0	C (48.28)	
REN2	Miglioramento della Trasmissione Termica delle strutture trasparenti (VETRATE)	Si	1.0	D (61.85)	
REN3	Miglioramento del sistema di Generazione del riscaldamento	No	1.0	E (77.26)	

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia Standard a Metano	N.D.	1	Metano	24.05	0.81	$\eta_H$	0.57	63.19
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia Standard a Metano	N.D.	1	Metano	24.05	1.02	$\eta_W$	0.13	14.08
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 21/05/2027



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

- 1) Miglioramento della Trasmittanza Termica delle Strutture opache verticali (MURI)
- 2) Miglioramento della Trasmittanza Termica delle strutture opache orizzontali (PAVIMENTI)
- 3) Miglioramento della Trasmittanza Termica delle strutture trasparenti (VETRATE)
- 4) Miglioramento dell sistema di generazione del riscaldamento

## SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Gabriele Magro
Indirizzo	Via Empedocle, 59
E-mail	magrogabriele@gmail.com
Telefono	
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Ordine Architetti Provincia Agrigento al N° 1751
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Gabriele Magro, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/Impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	<p>Iscrizione Ordine Certificatori Energetici Regione Sicilia N° 18580</p> <p>N.B. : L'APE ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.</p>

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.Lgs 58/2010

Data di emissione 22/05/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 21/06/2027

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva immobiliare**  
N. Gen. Esec. 114/2015

Promessa da

Oggetto

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**  
**"Lotto n. 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 Canicatti (AG),  
c/da Grottarossa, di distinto nel catasto dei terreni al foglio 23, p.lla 199,  
esteso complessivamente 6254 mq.*

Elaborati:

⊕ **Relazione Lotto 2**

⊕ Album fotografico Lotto 2

⊕ Allegati 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. 232

C.F. MC RG RT 18531081029 T

P.Iva 02174610946

Udienza di Giuramento: 25/01/2017

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Maria Grazia Cannata

**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.IIa 199, esteso complessivamente 6254 mq. ---  
LOTTO 2 ---**

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

### A.

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.IIa 199.

*(Cfr. All. A – Foto 01÷7); All. B - Corografia dell'area)*

### SITUAZIONE CATASTALE

Gli Immobili risultano così censiti:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Naro		Partita catastale: -----			Catasto: Terreni	
Foglio	Part.IIa	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Ded.	Reddito	
							Domin.	Agrario
23	199	-	-	Seminativo 3	62 54		€. 17,76	€. 5,81
<p><b>* Intestazione:</b> - [REDACTED] con sede in Canicattì Proprietà per 1/1</p>								
<p><b>* Coerenze dell'immobile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A nord con strada di accesso;</li> <li>▪ A ovest con part. 611 -612;</li> <li>▪ A est con part. 591; ▪ A sud con part. 491; <i>Note:</i></li> </ul>								
<p><b>* Scheda catastale: Note:</b> Presente <b>(Cfr. ALL. C)</b></p>								

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### ▪ **Caratteristiche della zona:**

L'immobile, oggetto di stima, è ubicato a nord del Comune di Canicatti, a circa otto chilometri dal centro cittadino e più precisamente nella contrada Grottarossa, raggiungibile percorrendo la SS640, al confine con il territorio di Caltanissetta. **(Cfr. ALL. B)**

Il lotto possiede una conformazione geometricamente trapezoidale con giacitura del terreno leggermente scoscesa da sud verso nord.

L'area è sfornita di tutti i servizi di urbanizzazione ad eccezione della rete elettrica presente nelle vicinanze del lotto.

- **Caratteristiche zone limitrofe:** zone interessate dagli insediamenti produttivi.
- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (10), ferrovia (10), superstrada (0,5)
- **Servizi offerti dalla zona:** nessuno

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile non risulta edificato e si presenta come un'area verde incolta; Non risultano in atto contratti di locazione e pertanto l'immobile risulta essere in possesso XXXXXXXXXX

## 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 [REDACTED], con sede in Canicattì e contro la società [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'area ricade in gran parte su "aree interessate dalla localizzazione di insediamenti produttivi ai sensi della l.r. 30/97", in minor parte su viabilità esistente e in minor parte su principale viabilità urbana. Il terreno è interessato dalle fasce di rispetto delle suddette viabilità.

*(Cfr. ALL. 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica)*

##### 4.3.2. Conformità catastale:

- **Non sono state riscontrate difformità.**

*(Cfr. All E – Visura Catastale)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

nessuna

-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<i>nessuna</i>
-- Cause in corso:	<i>nessuna</i>
-- Atti ablativi P.A.:	<i>nessuno</i>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED]  
- *Piena proprietà per 1000/1000.*

Il bene appartiene per la piena proprietà alla società [REDACTED], a seguito di Atto di Compravendita del 07/02/2008 rogato dal Notaio A. Ferraro Rep. N. 68713/20326, da potere della [REDACTED] con sede in Canicattì cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/1 in piena proprietà.  
*(Cfr. All. 4 – Titolo di proprietà)*

### 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] con sede in Canicattì, P.I e cod. fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]  
- *Piena proprietà per 1000/1000*

L'immobile era pervenuto alla società [REDACTED] a seguito di Atto di Compravendita del 02/03/2001, rogato dal Notaio A. Ferraro, Rep n. 49173, trascritto il 28/03/2001 ai nn. 5456/4864, da potere di [REDACTED]

Con Atto di Trasformazione di Società del 23/04/2003, Rep. N. 6307, la società [REDACTED]

Si fa presente che nel suddetto Atto del 02/03/2001 rogato dal Notaio A. Ferraro la superficie del lotto di terreno è indicata in 6.259 mq, mentre nell'Atto rogato dal Notaio A. Ferraro del 07/02/2008 la superficie è indicata in 7.270 mq; Nella attuali risultanze catastali la superficie del lotto è pari a 6.254 mq. l'attuale consistenza è frutto del frazionamento del 17/10/1990 n. 1532.1/1990 in atti dal 19 maggio 2009.

- *Piena proprietà per 500/1000.*

- *Piena proprietà per 500/1000.*

L'immobile apparteneva ai sigg. [REDACTED] a seguito di Atto di Compravendita del 28/12/1989, rogato dal Notaio A. Ferraro, trascritto il 23/01/1990 ai nn. 1819/1698.

## 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 lotto di terreno ricadente all'interno dell'area interessata dalla localizzazione di insediamenti produttivi ai sensi della L.R. 30/97, sito in Canicatti (AG), c/da Grottarossa, di distinto nel catasto dei terreni al foglio 23, p.IIa 199, esteso complessivamente 6254 mq.***

L'immobile oggetto di stima, si trova a NORD – EST della città di Canicatti (AG) e precisamente nella c/da Grottarossa. Il lotto è posto a circa 250 mt dalla SS640 Agrigento – Caltanissetta, Si ha accesso mediante una strada trazzera che costeggia la SS640. Il lotto possiede una conformazione geometricamente trapezoidale con giacitura del terreno leggermente scoscesa da sud, parte più alta, a nord. Alla data del sopralluogo, il terreno si presenta come un'area verde incolta, con presenza di vegetazione spontanea.

I confini del lotto sono in parte materializzati dalla presenza di recinzioni.

L'area ricade in gran parte su “**aree interessate dalla localizzazione di insediamenti produttivi ai sensi della l.r. 30/97**” a seguito di istanza di variante urbanistica n. 34/2001 presentata dalla ██████████ s., approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2002 e in minor parte su viabilità esistente e su principale viabilità urbana, secondo lo Strumento Urbanistico vigente (P.R.G.) del Comune di Canicatti.

*(Cfr. All. 7 – Variante Urbanistica e Delibera Consiglio Comunale)*

Con successiva delibera n. 142 del 14/12/2010, al punto B, il Consiglio Comunale specifica quanto segue: “*Il Consiglio Comunale ritiene possibile la realizzazione delle iniziative imprenditoriali approvate ai sensi della l.r. 30/97 e non ancora realizzate, a condizione che le stesse vengano avviate dai richiedenti le precedenti varianti urbanistiche per le finalità ivi previste, fermo restando, anche in questo caso, il rispetto degli indici e parametri previsti per le suddette zone “D” del vigente P.R.G.*”

Ciò implica che, nel caso di vendita del bene in oggetto, le prescrizioni da seguire al fine delle possibilità edificatorie, saranno quelle dettate dalle N.T.A. del Comune di Canicatti che individua l'area del bene in oggetto come zona D1, aree industriali e quindi non più secondo i dettami della L.R. 30/97. Per la zona D1 il P.R.G. del Comune di Canicatti prevede quanto segue: “*E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.*”

**L'edificazione è subordinata di norma alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 20.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:**

- a) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,0 mc/mq;
- c) distanza delle costruzioni dai confini m. 7,5, dalle strade m.10, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- d) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 10, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
- e) lotto minimo mq. 2.500. “

Si constata però che, per la sua conformazione, per la sua posizione e per le sue caratteristiche il lotto in oggetto può, a mio parere, essere considerato un lotto intercluso e pertanto può essere considerato edificabile secondo le direttive del comma 1 dell'art. 20 della L.R. 16/2016 : “E' ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione”. (Cfr. All. D – Certificato di Destinazione urbanistica)

**L'immobile di cui al Punto A:**

Terreno edificabile, ricadente per la maggior parte all'interno dell'area interessata dalla localizzazione di insediamenti produttivi ai sensi della L.R. 30/97, sito nel comune di Canicatti (Ag), c/da Grottarossa, identificato al C.T. al Foglio di Mappa n. 23 part. n. 199.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo metrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure. Il lotto risulta avere una superficie catastale complessiva pari a 6.254 mq e allo stato attuale non è edificato.

Riepilogo Tabella superfici					
	Foglio	Particella	Superficie		
A	23	199	6.254 mq		
			6.254 mq		

**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 terreno in oggetto, è stata rilevata dalle visure catastali.
- 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.
- Il valore dell'immobile è funzione della capacità edificatoria consentita dallo Strumento Urbanistico vigente.

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 eseguito una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli interessati, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiesto 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 cioè 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.

Le ricerche di mercato hanno evidenziato negli ultimi 12 mesi una contrazione dei Valori dei terreni a destinazione industriale e delle annesse strutture/fabbricati.

Tale tendenza è sicuramente correlata al perdurare dell'attuale congiuntura economica, che ha comportato crisi di liquidità e di accesso al credito per le imprese, ristagno dell'economia del comparto edilizio e dei settori artigianali/commerciali ecc., fattori che di fatto hanno contribuito a determinare una riduzione della domanda e una conseguente diminuzione dei Valori degli immobili offerti sul mercato.

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 **20,00 €/mq e 40,00 €/mq** .

Nel nostro caso, il più probabile prezzo unitario può essere assunto pari a:

**30 €/mq.**

#### **9.2 Fonti di informazione**

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

**Valutazioni delle superfici e conteggi:**

Immobile	Superficie Commerciale	Prezzo medio al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
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 Canicatti (AG), c/da Grottarossa, di distinto nel catasto dei terreni al foglio 23, p.lla 199, esteso complessivamente 6254 mq.	<b>Mq 6.254</b>	<b>€ 30,00</b>	<b>€. 187.620,00</b>	<b>€. 187.620,00 (1/1)</b>
			<b>TOTALE</b>	<b>€. 187.620,00</b>

**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:

**- €. 28.143,00****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:

**Nessuna**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

**Nessuna**

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

**Nessuna****Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti €.  
**159.477,00**≅ nello stato di fatto in cui si trova:

**€.159.500,00****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 **€ 159.500,00** (diconsi euro centocianquantonovemilacinquecento,00).

Agrigento, lì 23 Maggio

The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the text "ARCHITETTO G. MAGRO DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO" around the perimeter and "G. MAGRO" in the center. The signature is written across the stamp and extends to the left and right.

2017

Arch. Gabriele Magro

**ALLEGATI:**

<b>A</b>	○ Album Fotografico
<b>4.1</b>	○ Corografia - scala 1:10.000 della zona
<b>4.2</b>	○ Vista Area della Zona ○ Stralcio
<b>4.3</b>	variante P.R.G.
<b>da 5.1 a 5.6</b>	○ Copia conforme del Titolo di proprietà del 07/02/2008
<b>6.1 – 6.2</b>	○ Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Canicatti in data 06/04/2017
<b>7.1</b>	○ Variante Urbanistica e Delibera Consiglio Comunale
<b>8.1</b>	○ Stralcio estratto di mappa ○ Visura
<b>8.2</b>	catastale attuale dell' immobile
<b>9.1-9.2</b>	○ Ispezione Ipotecaria



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

Oggetto

#### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "Lotto n. 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 Canicatti (AG), c/da Grottarossa, di distinto nel catasto dei terreni al foglio 23, p.lla 199, esteso complessivamente 6254 mq.*

Elaborati:

⊕ Relazione Lotto 2

⊕ **Album fotografico Lotto 2**

⊕ **Allegati 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. 933

C.F. MCGRGRL9511081009 T

P.Iva 02174510949



Udienza di Giuramento: 25/01/2017

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Maria Grazia Cannata







Foto 1 – Vista Terreno – dal Lato NORD EST

-- Album Fotografico - LOTTO 2 --



Foto 2 – Vista Terreno – dal Lato NORD



Foto 3 – Vista Terreno – dal Lato NORD OVEST

-- Album Fotografico - LOTTO 2 --



Foto 4 – Vista Terreno – dal Lato SUD OVEST



Foto 5 – Vista Terreno – dal Lato SUD

-- Album Fotografico - LOTTO 2 --

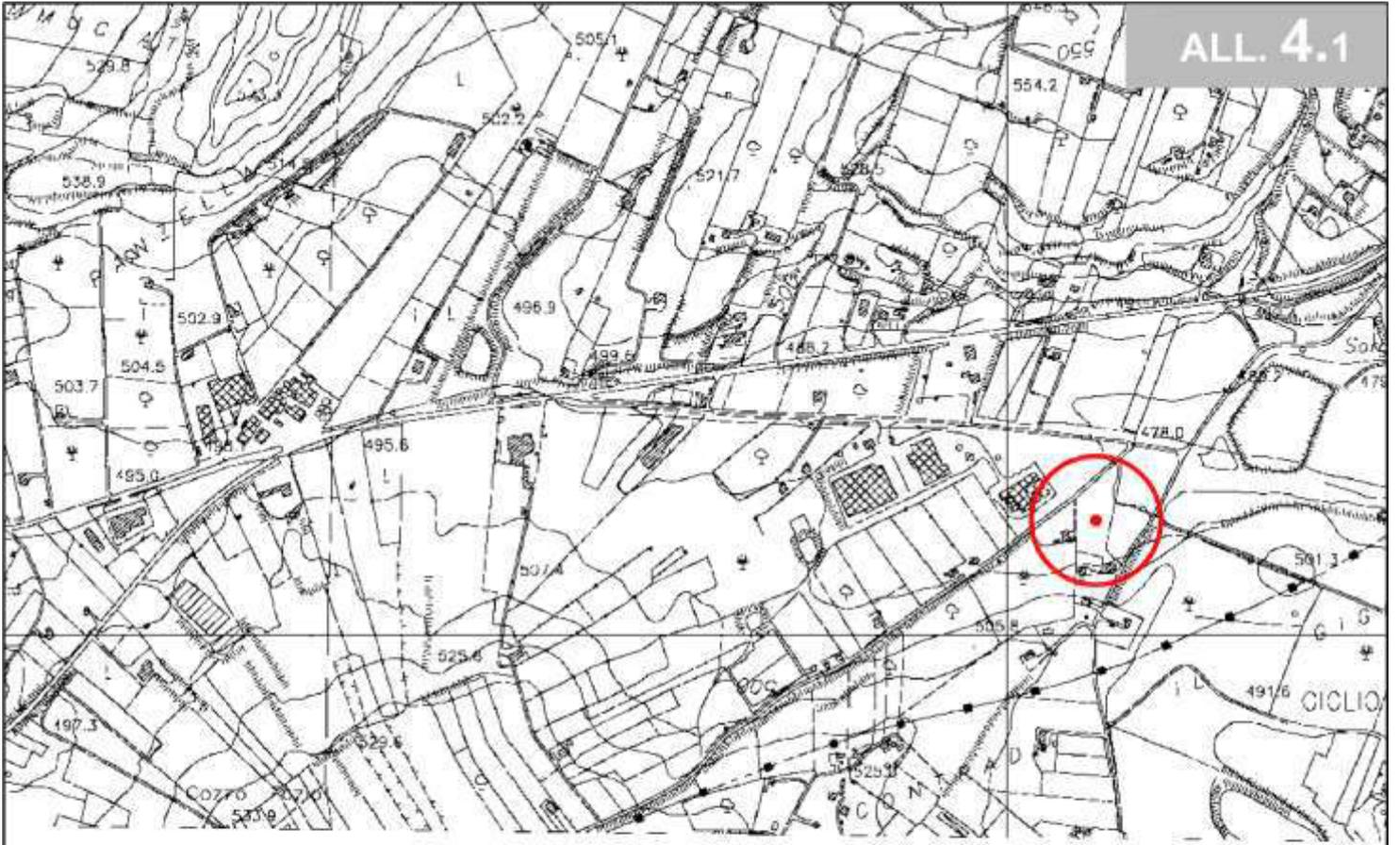


Foto 6 – Vista Terreno – dal Lato EST



Foto 7- Vista Terreno – dal Lato SUD EST

-- Album Fotografico - LOTTO 2 --



Individuazione lotto



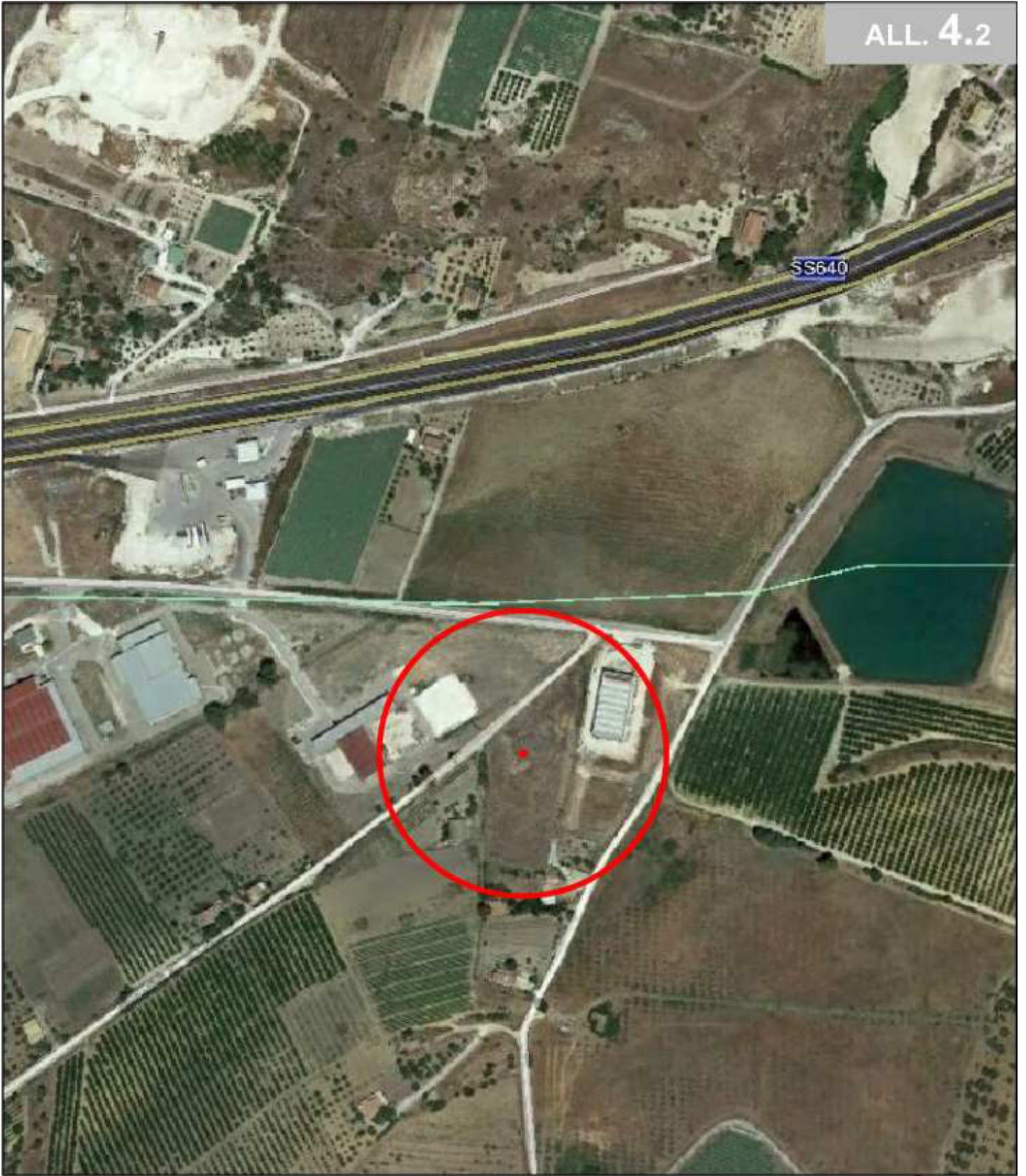
a



**Comune di Canicattì (AC)**  
**Stralcio Corografia**

**Scala 1:10.000**

Arch. G. briele M. gro > vi. Empedocle 59 > 92100 Agrigento > tel. 2060186



**Comune di Canicattì (AG)**  
**Foto Aerea**

Individuazione lotto



a

Piano Regolatore Generale

Variante generale

Prof. Ing. Arch. Giuseppe Trombino

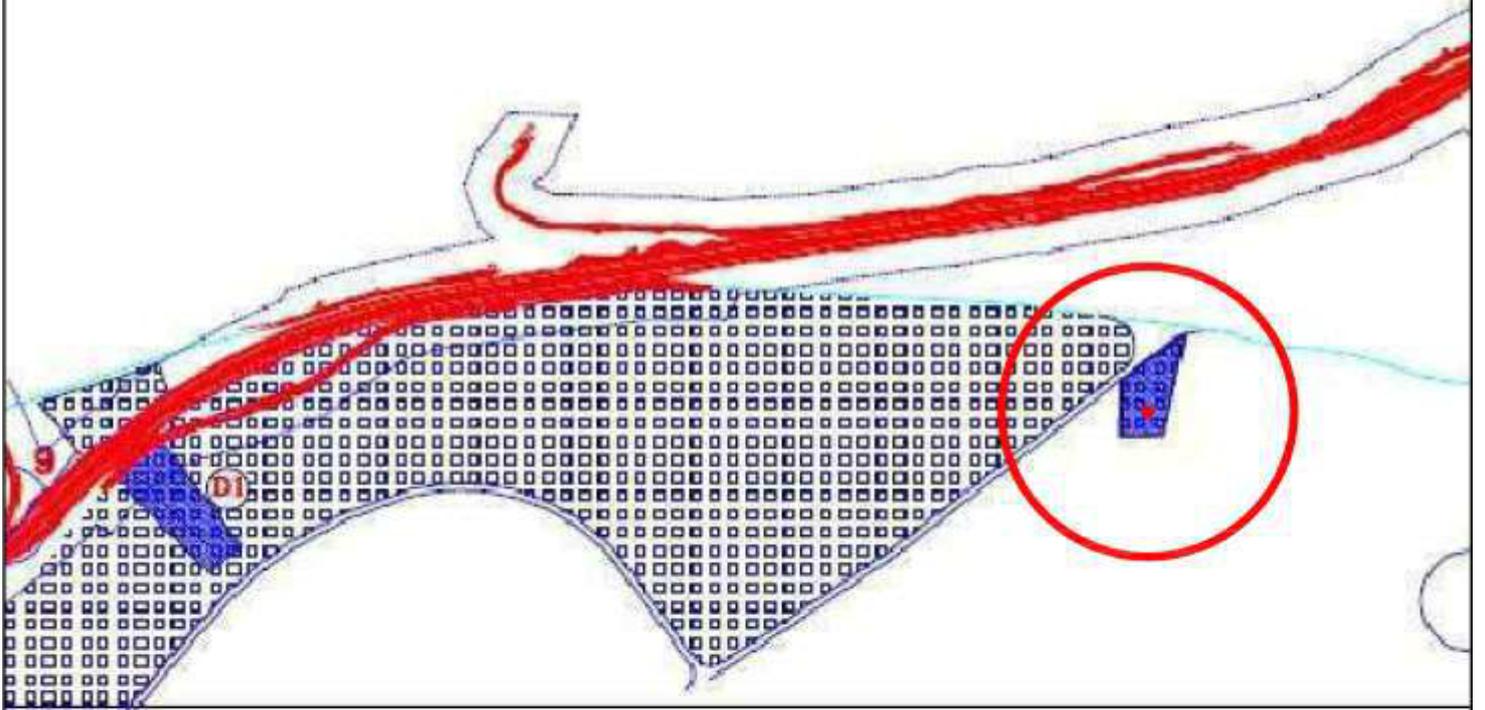


IL TERRITORIO COMUNALE. ZONIZZAZIONE

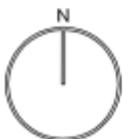
12.A Scala 1:10.000

 Aree interessate dalla localizzazione di insediamenti produttivi ai sensi della L.R. 30/97

 Zone D1 - Aree Industriali



Individuazione lotto



**Comune di Canicattì (AC)**  
**Stralcio P.R.G.**









## CITTA' di CANICATTI'

(Libero Consorzio Comunale di Agrigento - L.R. 15/2015  
ex Provincia Regionale di Agrigento)

\*\*\*

**DIREZIONE III GESTIONE TERRITORIO E AMBIENTE**  
**"Urbanistica - Direzione lavori e Servizio idrico integrato"**

CDU n. 48/2017

### IL RESPONSABILE DELLA POSIZIONE ORGANIZZATIVA n. 3

**VISTA** l'istanza prodotta dall'Arch. Magro Gabriele nato ad Agrigento il 08.08.1986 ed ivi residente in Via Empedocle n. 59, nella qualità dichiarata di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Agrigento nella procedura esecutiva N. 114/2015, pervenuta il 20.03.2017 al protocollo n. 11730;

**VISTA** la documentazione integrativa del 29.03.2017 prot. n. 13103;

**VISTO** l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

**VISTA** la legge regionale 7.9.1998, n. 23;

**VISTA** la variante urbanistica (pr.t. n. 34/2001) [redacted]

[redacted] approvata con delibera C.C. n. 22 del 18.04.2002;

**VISTO** il Piano Regolatore Generale (variante generale), adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con Decreto Dirigenziale dell'Assessore Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica n. 259 del 15.3.2006 con prescrizioni, i cui Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione sono stati modificati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 12.2.2008 e n. 13 del 18.3.2008, esecutivi giusta Determinazione Dirigenziale n. 182 del 6.5.2010;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 del 14.10.2009;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 142 del 14.12.2010;

**VISTO** il «Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento», adottato, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e del Regolamento di cui al R.D. n. 1357/1940, col D.A. n. 7 del 29.7.2013 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana;

**VISTA** la Determinazione del Dirigente ad Interim della Direzione III n. 1810 del 29.12.2016 di conferimento incarichi di posizione organizzativa di responsabilità nell'ambito della Direzione III - Gestione Territorio e Ambiente, ai sensi degli artt. 8, 9 e 10 del C.C.N.L. 31.03.199 e s.m.i.;

**VISTI** gli atti d'Ufficio;

**VISTA** l'attestazione di versamento boll. n. 0264 del 23.03.2017 (diritti di segreteria);

### CERTIFICA

che il terreno sito in Canicatti, iscritte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni, al foglio di mappa **23** particella **199**, sulle tavole del citato Piano Regolatore Generale, ricade in gran parte su **"aree interessate dalla localizzazione di insediamenti produttivi ai sensi della l.r. 30/97"**, in minor parte su **viabilità esistente** e in minor parte su **principale viabilità urbana**.

Il terreno è interessato dalle fasce di rispetto delle suddette viabilità.



Si fa presente che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 142 del 14.12.2010 a modifica della precedente deliberazione n. 109 del 14.10.2009, ha deliberato quanto segue:

*"I consiglieri Comunali esaminato il testo dell'emendamento introdotto dall'art. 28 delle N.T.A. approvato dal Consiglio Comunale in data 5/6 luglio 2002 nell'ambito della Variante Generale al P.R.G., ritengono che gli immobili esistenti edificati con regolare concessione edilizia, debbano farsi rientrare a pieno titolo nell'ambito delle zone "D" del P.R.G.. Fermo restando il rispetto degli indici e parametri previsti per le suddette zone "D" del vigente P.R.G..*

*B) Il Consiglio Comunale ritiene possibile la realizzazione delle iniziative imprenditoriali approvate ai sensi della l.r. n. 30/97 e non ancora realizzate, a condizione che le stesse vengano avviate dai richiedenti le precedenti varianti urbanistiche per le finalità ivi previste, fermo restando, anche in questo caso, il rispetto degli indici e parametri previsti per le suddette zone "D" del vigente P.R.G.."*

Il terreno rientra tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.) e tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.) del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

#### **PRESCRIZIONI URBANISTICHE:**

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 142 del 14.12.2010 a modifica della deliberazione n. 109 del 14.10.2009 e P.U. n. 34/2001, per la parte del terreno ricadente su "aree interessate dalla localizzazione di insediamenti produttivi ai sensi della L.r. 30/97";

- **viabilità esistente:** Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;

- **nuova viabilità e verde stradale:** si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;

- **fasce di rispetto stradali:** Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto C) delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;

- **«Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento»:** Si rimanda al medesimo Piano meglio indicato in premessa.

Si fa presente che il Territorio del Comune di Canicatti giusto D.D.G. del Dipartimento Regionale della Protezione Civile del 15/1/2004, in esecuzione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 recepita con Delibera di Giunta Regionale n. 408 del 19/12/2003, è stato inserito negli elenchi dei Comuni della Sicilia classificati sismici in zona 4.

Resta ferma la piena osservanza delle disposizioni in atto in vigore in materia urbanistico-edilizia e di tutela di vincoli di legge e/o urbanistici.

Resta inteso che per quanto attiene l'eventuale potenzialità edificatoria, di cui il presente certificato non costituisce accertamento, dovrà verificarsi se la particella sopra indicata sia stata nel passato utilizzata per la realizzazione di fabbricati oggetto anche di condono edilizio (L. n. 47/85, L. n. 724/94, L. n. 326/03).

Si evidenzia che, in applicazione dell'art. 9 del D.P.R. 8.6.2001, n. 327, e s.m.i., recepito nella Regione Sicilia dall'art. 36 della L.R. 2.8.2002, n. 7, e s.m.i., e dell'art. 16 della L.R. 12.7.2011, n. 12, sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio previsti dal P.R.G.

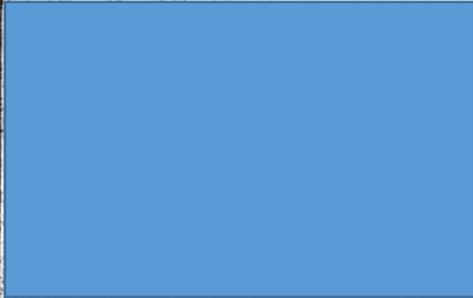
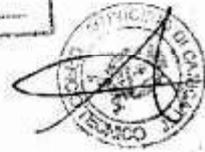
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi (art. 40 D.P.R. 28.12.2000, n. 445, e art. 15 della legge 12.11.2011, n. 183).

Si rilascia a richiesta dell'interessato su carta libera per usi amministrativi.

Canicatti, 06 aprile 2017



Comune di Canicattì  
 Ufficio Tecnico  
 PIANETA  
 URBANISTICA  
 N. 34/2001



**Oggetto:** Variante allo strumento urbanistico vigente dell'area sita in territorio di Canicattì, C/da Grottarossa su cui realizzare un manufatto edilizio da destinare all'assemblaggio di biciclette.

**Ditta:** " [Redacted area]

**Allegati:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Relazione tecnica       | <input type="checkbox"/> Planimetria generale scala 1/10000  |
| <input type="checkbox"/> Relazione geologica                | <input type="checkbox"/> Planimetria del lotto scala 1/500   |
| <input type="checkbox"/> Relazione impatto ambientale       | <input type="checkbox"/> Planim. ub. fossa biol. scala 1/500 |
| <input type="checkbox"/> Relazione ciclo produttivo         | <input type="checkbox"/> Piante edificio scala 1/100         |
| <input type="checkbox"/> Relazione fossa biologica          | <input type="checkbox"/> Prospetti e sezioni scala 1/100     |
| <input type="checkbox"/> Corografia scala 1/25000           | <input type="checkbox"/> Tabella dati tecnici                |
| <input type="checkbox"/> Planimetria catastale scala 1/2000 | <input type="checkbox"/> Documentazione fotografica          |
| <input type="checkbox"/> Piano quotato scala 1/1000         | <input type="checkbox"/> Documentazione varia                |

MUNICIPIO DI CANICATTI



**RELAZIONE TECNICA**

(variante urbanistica)

**Oggetto:** Localizzazione di un complesso produttivo ai sensi della L.R. 30/97 art. 36, sito in Canicatti c/da "Grottarossa".

**Ditta:** [REDACTED]

Premessa:

Il comune di Canicatti a causa della scadenza dei vincoli del P.R.G. '80 e della mancata realizzazione degli strumenti attuativi non ha sufficienti aree destinate ad ospitare complessi produttivi e/o commerciali

La diffusione e la conseguente attivazione di strumenti finanziari a contributo statale, ha determinato una notevole crescita degli investimenti in termini economici e di occupazione, destinati al fallimento se non si dovesse provvedere ad opportune iniziative istituzionali per la localizzazione urbanistica di tali insediamenti.

Da più parti si è avvertita quindi l'esigenza di una convergenza di intenti per attivare, in perfetta sintonia al quadro normativo vigente, gli strumenti necessari al superamento delle difficoltà su esposte.

In data 14/02/2000 presso la sede del comune di Canicatti si è svolta una conferenza di servizi relativa alla "localizzazione di iniziative imprenditoriali, in variante allo strumento urbanistico" che chiarirebbe alcuni aspetti normativi per la realizzazione degli insediamenti produttivi. Nei punti essenziali, con riferimento alla legislazione vigente, si danno le indicazioni operative per la realizzazione di quanto previsto in premessa.

### Relazione

Il territorio oggetto del presente progetto di variante urbanistica si trova in c/da "Grottarossa", in catasto al F. 23 particella n°199, sul quale deve sorgere un manufatto per ospitare un complesso produttivo per l'assemblaggio di biciclette.

Nelle previsioni del vigente P.R.G. ricade nella zona D, zone del territorio destinate ad insediamenti del tipo di quello proposto.

Le opere di urbanizzazione collegate con l'insediamento produttivo sono la sistemazione degli spazi interni quali piazzali ed il parcheggio, l'illuminazione esterna e le predisposizioni per i collegamenti alle reti.

Il fabbricato in progetto è costituito da un ampio capannone a struttura metallica della dimensioni in pianta di m 25 x 66,50 e quindi per una superficie coperta di mq 1662,50.

L'altezza raggiunta alla linea di gronda è di m 7,00, l'altezza al colmo è di m 8,90.

Il volume urbanistico raggiunto è di mc 13.216,87, inferiore a quello massimo ammesso che è di mc 18.777,00.

I muri esterni saranno realizzati con pannelli prefabbricati in cemento armato con sovrastante sfinestratura a nastro chiusa da infissi metallici. L'accesso al capannone avverrà tramite tre ampi portoni, di cui due sul prospetto prospiciente la via di accesso ed uno sul prospetto laterale. La pavimentazione sarà in cemento del tipo industriale.

Gli uffici, a cui si accederà anche direttamente dall'esterno, sono stati ricavati all'interno del capannone stesso e constano di due vani adibiti a direzione ed ufficio amministrativo, oltre ad archivio, ripostiglio, spogliatoi e servizi igienici, distinti per sesso. Essi saranno rifiniti con intonaco a gesso scagliola, pavimento in mattonelle di ceramica, pareti dei servizi rivestite con mattonelle.

L'impianto idrico sarà realizzato sotto traccia, mentre quello elettrico sarà sotto traccia per gli uffici ed in tubazione autoestingente per il capannone e saranno rispettate le normative vigenti.

L'approvvigionamento idrico sarà garantito da autobotte che rifornirà una vasca di accumulo prefabbricata interrata, mentre lo scarico fognante avverrà tramite depurazione con fossa biologica e successiva sub irrigazione negli spazi a verde della stessa proprietà.

L'area esterna sarà recintata con muro in cemento armato di contenimento del terreno circostante, necessario a causa della differenza di quota che si verrà a creare dopo la sistemazione del terreno di sedime del capannone ed i terreni circostanti per tre lati, mentre il lato sulla via di accesso sarà recintato con muretto in conglomerato cementizio faccia vista e sovrastante ringhiera metallica. L'accesso avverrà da ampio cancello inserito nella suddetta recinzione.

Gli spazi destinati a viabilità interna e parcheggio saranno pavimentati in conglomerato bituminoso.

L'insediamento che si va ad ubicare, ovvero assemblaggio di biciclette, rientra nelle previsioni stabilite per le zone D2 (Produttivo artigianale), ed i computi planovolumetrici sono riportati nell'apposito allegato "Tabella dati tecnici".

Le opere di urbanizzazione collegate con l'insediamento produttivo sono la sistemazione degli spazi interni quali piazzali ed il parcheggio, l'illuminazione esterna e le predisposizioni per i collegamenti alle reti.

E' prevista una zona a verde ed a parcheggio superiore al 10% dell'intera superficie del lotto.

### Conclusioni

Alla luce delle seguenti considerazioni, si ritiene che l'opera edilizia proposta, sia compatibile con le previsioni del P.R.G., ed in ottemperanza alle norme di cui all'Art. 36 della L.R. 30/97

Il Tecnico



**CITTA' DI CANICATTI**  
Provincia di Agrigento

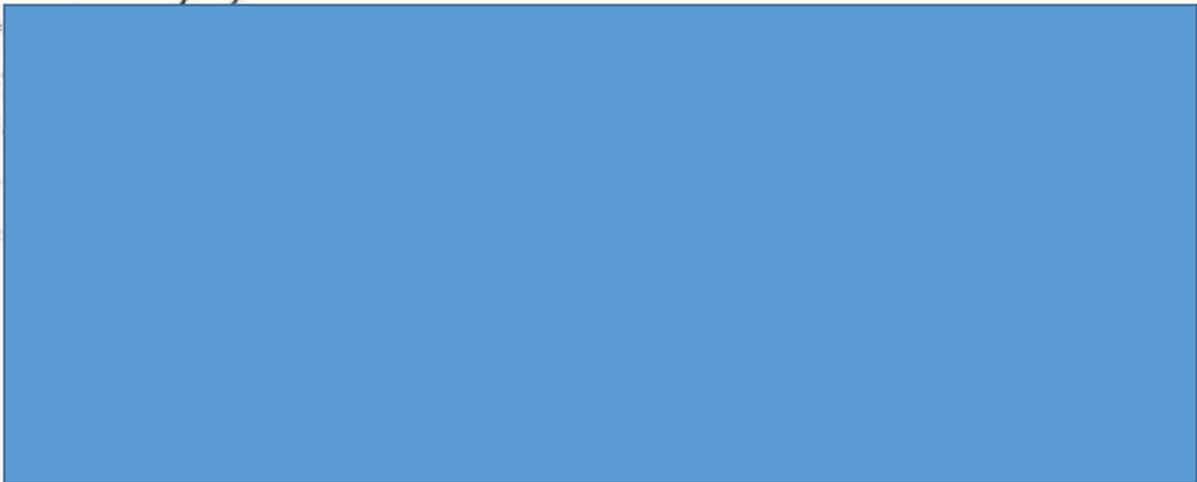
Allegato  
alla Deliberazione Consiliare  
n. 22 del 2002

**OGGETTO: LOCALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO  
DA DESTINARE ALL'ASSEMBLAGGIO DI BICICLETTE  
SITO IN C.DA "GROTTAROSSA" IN VARIANTE ALLO  
STRUMENTO URBANISTICO AI SENSI DELLA L.R.  
30/97.**

**DITTA:**

  
- Art. 36 L.R. 30/97 - Artt. 1 e 4 L.R. 35/78 - Art. 1 L. 1/78  
- Art. 37 L.R. 10/00 -

**PROPOSTA DI ATTO DELIBERATIVO PER IL  
CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO:** Localizzazione di un complesso produttivo, in variante allo strumento urbanistico, sito in C.da "Grottarossa"

### IL DIRIGENTE DELL'U.T.C.

formula al Sindaco per la successiva trasmissione al Consiglio Comunale la sotto riportata proposta per l'adozione della relativa Deliberazione:

Si premette che:

- Con nota del 14.12.2001, Prot. Gen. N° 48419, veniva inoltrata dalla [redacted] con sede legale in via Don Minzoni n°22 rappresentata da [redacted] [redacted] apposita istanza per la Localizzazione di un complesso produttivo, in variante allo Strumento Urbanistico;
- La Pratica Urbanistica è stata registrata all'U.T.C., Sezione Urbanistica, al n° 34/2001;
- L'area su cui è ubicato il complesso produttivo, di cui la ditta "[redacted]" promittente acquirente, giusta contratto preliminare di compravendita del 02.03.2001, registrato in Canicatti il 21.03.2001 al n. 439, è sita in territorio di Canicatti, C.da "Grottarossa", segnata in Catasto al foglio di mappa n° 23, particella n°199, avente una superficie catastale complessiva di mq. 6.259,00;
- in data 04.02.2002 è stata redatta la Relazione d'Istruttoria dal Tecnico Comunale competente, parte integrante della presente;
- in data 13/02/2002 è stato espresso il parere dall'Ufficiale Sanitario, n. 23;
- in data 28/02/2002, si è riunita la Commissione Urbanistica;

**Per tutto quanto sopra premesso**

- Visto l'art. 36, II comma L.R. 30/97;
- Visto l'art. 37 comma IV della L.R. 10/2000;
- Visto l'art 1 e 4 della L.R. 35/78;
- Visto l'art. 1 comma 4 e segg. della Legge 1/78;
- Vista la direttiva in ordine alla localizzazione dei complessi produttivi di cui alla Conferenza di Servizio del 14.02.2000;

- Visti gli elaborati di progetto redatti da [redacted]
- Vista la Relazione d'Istruttoria redatta dal Tecnico Comunale in data 04.02.2001, parte integrante della presente;
- Visto il parere espresso dall'Ufficiale Sanitario in data 13/02/2002, n.23;
- Visto il Parere Favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica in data 28/02/2002, giusto Verbale n.2;
- Considerato che le condizioni poste riguardano aspetti esecutivi che potranno essere verificati al momento del rilascio della concessione edilizia

#### PROPONE

- 1) **Approvare** la Variante urbanistica, proposta dalla ditta "[redacted]" per la realizzazione di un complesso produttivo, in variante allo strumento urbanistico, sito in territorio di Canicatti in C.da "Grottarossa" segnata in Catasto al foglio di mappa n°23, particella n° 199, avente una superficie catastale complessiva di mq. 6.259,00;
- 2) **Dichiarare** l'intervento costruttivo di pubblica utilità, urgente ed indifferibile;
- 3) **Approvare** la Variante Urbanistica con le modalità fissate dalla Legge 18.04.1962 n° 167 e successive modifiche e integrazioni, e con quanto previsto dall'art. 37, comma IV, della L.R. 10/2000;
- 4) **Dare Atto** che la presente proposta non comporta alcun onere a carico del Bilancio Comunale.

**PARERI EX ART. 53 L. 8/6/1990, RECEPITA CON L.R. N° 48/91**

Il Direttore dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi del 5° comma dell'art. 55, nonché del 1° comma dell'art. 53 della Legge n° 142/90, recepita dalla L.R. n° 48/91

**ATTESTA**

che l'adozione del presente atto non comporta alcun onere a carico del Bilancio Comunale

Il Direttore di Ragioneria

I **SOTTOSCRITTI**, considerato che non esiste alcun impedimento all'adozione della relativa deliberazione circa la proposta di cui sopra, ai sensi dell'art.53 - 1° comma della legge n. 142/90, recepita dalla L.R. n° 48/91, esprimono rispettivamente **parere favorevole** in merito:

**A) ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Canicatti, li 06-03-02

Il Dirigente dell'U.T.C.

**B) ALLA LEGITTIMITA'**

Canicatti, li 11-3-02

IL Segretario Generale



CITTA' DI CANICATTI  
(Provincia di Agrigento)  
UFFICIO TECNICO

II Ripartizione Pianificazione Territoriale  
Sezione Urbanistica

OGGETTO: Pratica Urbanistica n. 34/2001  
*Localizzazione di un Complesso Produttivo da destinare*  
*[redacted] sito in Canicatti, c.da "Grottarossa";*  
*[redacted]*  
*[redacted] g)*  
Art. 36 L.R. 30/97 - Artt. 1 e 4 L.R. 35/78 - Art. 1 L. 1/78- Art. 37  
L.R. 10/2000.

\*\*\*\*\*

### Relazione Tecnica d'Istruttoria

Il Comune di Canicatti fa parte del Patto Territoriale Sicilia Centro Meridionale - Determina Sindacale n. 596 del 14/12/1996 - la cui istruttoria tecnica è stata completata il 10.10.1999 e successivamente finanziato con delibera CIPE del 15.02.2000 in corso di pubblicazione.

Ai fini della localizzazione dei complessi produttivi è possibile applicare le previsioni normative di cui all'art. 36, Il comma della L.R. 30/97, tale norma prevede la possibilità di localizzare i complessi ricadenti nei territori dei Comuni che aderiscono ai Patti Territoriali ed ai Contratti d'Area finanziati dallo Stato e dalla Regione secondo le procedure previste dagli artt. 1 e 4 della L.R. 10.08.1978 n° 35 e successive modifiche ed integrazioni.

Per sopra quanto disposto, un complesso produttivo da realizzare nel territorio del Comune di Canicatti assume carattere di pubblica utilità e pertanto, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 35/78, l'approvazione del progetto equivale a dichiarazione di pubblica utilità, di pubblica utilità ed urgenza.

I lavori a tal fine devono essere iniziati entro 1 anno dall'approvazione del progetto e devono essere conclusi entro il successivo triennio, pena la decadenza della dichiarazione di pubblica utilità.

Per quanto riguarda invece la localizzazione, l'art. 4 della suddetta L.R. 35/78 prevede l'abrogazione delle disposizioni contenute nei commi quarto e seguenti dell'art. 1 della Legge

In particolare nel caso di localizzazione in variante agli strumenti urbanistici, l'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, costituisce variante agli strumenti urbanistici, pertanto non necessita di preventiva autorizzazione regionale, ed è approvato con le modalità previste dagli artt. 6 e seguenti della legge 18 aprile 1962 n°167 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ambito di tale previsione normativa, il giorno 14 del mese di febbraio dell'anno duemila, presso la sede comunale di Canicatti, è stata convocata una Conferenza di Servizio



relativa alla localizzazione di iniziative imprenditoriali in variante allo strumento urbanistico vigente alla quale, tra l'altro, erano presenti il progettista del P.R.G. [redacted] e [redacted] dirigente dell'Assessorato Territorio ed Ambiente responsabile per la progettazione del C.R.U. nella quale sono state stabilite delle direttive per l'attuazione dei progetti di iniziativa imprenditoriale.

Per una corretta valutazione della compatibilità urbanistica, si è stabilito di [redacted] alle seguenti disposizioni normative e direttive:

- art. 1 e 4 della L.R. 1/78;
- art. 36, II co. della L.R. 30/97;
- compatibilità con le previsioni dello schema di massima del PRG così come emendato dal Consiglio Comunale in fase di approvazione;
- la superficie dei locali da destinare ad alloggio custode è stabilita per una superficie massima di 200 mq.;
- i locali destinati ad uffici sono da computare nella volumetria della zona destinata alla produzione;
- l'approvazione definitiva dei progetti resta di competenza dell'Assessorato Territorio ed Ambiente.

La Ditta di cui in oggetto, con nota del 14/12/2001 Prot. Gen. N° 48419, ha presentato istanza per la realizzazione di un complesso produttivo da destinare all'assemblaggio di biciclette da realizzarsi in C/da Grottarossa.

La Pratica Urbanistica è registrata all'U.T.C. al n° 34/2001

L'area su cui sarà ubicato il complesso produttivo, di cui la S [redacted]

[redacted] n° 49173, registrato in Canicattì il 21/03/2001 al n° 439, è sita in territorio di Canicattì, c.da "Grottarossa", in Catasto, al foglio di mappa n° 23, particella n° 199, avente una superficie catastale complessiva di mq. 6.259,00 e ricadente all'interno della Zona "E"- Produttivo Agricolo.

Inoltre la suddetta area è interessata da un tronco di Regia Trazzera denominato "Caltanissetta - Girgenti (tronco Caltanissetta - Canicattì).

La ditta al fine di potere utilizzare a fini volumetrici l'intera area ha attivato presso l'Ufficio Regie Trazzere di Palermo la richiesta di legittimazione del suolo trazzerale in data 17.01.2002 prot. 90 ricadente sul sito oggetto di variante per come comunicato con nota prot. 3095 del 24.01.2002.

Quindi, per la realizzazione dell'impianto da destinare all'assemblaggio di biciclette, si è chiesta l'applicazione dell'istituto della "Variante Urbanistica agli strumenti urbanistici vigenti" ai sensi della L.R. 30/97, art. 36 II co., della L.R. 35/78, artt. 1 e 4 nonché, delle direttive stabilite nella citata Conferenza di Servizio.

#### Dati urbanistici e di progetto

- Comune di Canicattì
- F. 23 part. 199 (ex 199/a)
- Zona urbanistica "E" produttivo agricolo
- Superficie catastale mq 6.259,00
- superficie coperta mq 1.662,50 < 3.130,00 (50% mq 6.259,00)
- volume di progetto mc 13.216,87 < mc 18.777,00 realiz. (6.259,00\*3)
- h media ml 7,95



Le superfici utili per singolo piano risultano le seguenti:

**Piano Terra**

(zona destinata assemblaggio biciclette.)  
(spazi destinati al personale)

mq 1.535,02

mq. 64,69

Inoltre il progetto prevede:

e) - area a verde

mq. 970,26

f) - area da destinare a parcheggio

mq 520,96

**Totale**

**Mq 1.491,22 > 625,90 (10% 6.259,00)**

Tali superfici risultano superiori al 10% dell'intera area occupata dal complesso produttivo, così come previsto dall'art. 17 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Inoltre, vengono rispettate le distanze dai confini, ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Dai dati sopra riportati si ricavano:

- rapporto di copertura = 0,266 (mq 1.662,50/mq 6.259,00)
- densità fondiaria = mc/mq. 2,11 (mc. 13.216,87/ mq 6.259,00)

Il progetto oltre, una generale sistemazione dell'area su cui ricadrà l'impianto produttivo mediante recinzione della stessa, predisposizione di zone a verde e parcheggio, sarà fornito di impianto elettrico, illuminazione esterna e rete telefonica i quali, verranno collegati alle reti esistenti in quanto la zona è munita di dette opere di urbanizzazione, mentre lo smaltimento delle acque nere e bianche sarà convogliato nella fossa biologica ubicata nella zona verde.

L'impianto idrico è collegato ad una vasca interrata e l'approvvigionamento avverrà mediante autobotti.

L'inserimento del complesso produttivo nel sito previsto, ricade rispettivamente:

- secondo le previsioni del P.R.G. vigente all'interno della zona D a valle dello scorrimento veloce Agrigento - Caltanissetta la quale, è stralciata per essere ristudiata secondo le direttive di massima dettate dal C.T.A.R. ed ai sensi del D.M. 2.4.1968 e, quindi, nelle more le parti del territorio interessate vengono considerate ricadenti in zona E;
- secondo lo schema di massima del P.R.G. vigente si pone in un contesto territoriale che risulta adiacente ad una delle aree di insediamenti industriali - artigianali indicate tra gli emendamenti formulati in sede di Approvazione del Progetto di massima del P.R.G., giusta Deliberazione di C.C. n° 63 del 28/10/1998 e, comunque nell'ambito di un comparto di zona "E" Produttivo Agricolo nel quale di fatto sono insediati complessi produttivi;
- secondo le previsioni della Variante generale al P.R.G. risulta sempre in adiacenza di una delle aree di insediamenti industriali - artigianali.

Il contesto di fatto nel quale insiste l'area, per come si evince dalla planimetria, attorno al sito interessato rileva la presenza di immobili.

Si prende atto altresì, che lo studio sulla valutazione dell'impatto ambientale redatto dal progettista definisce l'intervento progettuale compatibile con l'area circostante poiché, il ciclo produttivo non prevede emissioni in atmosfera, i valori di indennità sonora prodotti dall'attività da insediare risultano compatibili con i limiti fissati dal D.P.C.M. 01.03.1991 emanato in conformità a quanto previsto dalla Legge 26/10/1999 n. 447 ed inoltre, i rifiuti costituiti da resti della lavorazione (imballaggi plastici, contenitori ed altro), saranno conferiti ad azienda specializzata nello smaltimento di detti rifiuti.

Il sopralluogo di rito è stato effettuato.

Il progetto del Complesso produttivo è composto dagli elaborati di cui al seguente elenco:

Variante Urbanistica:

- Relazione tecnica
- Relazione geologica
- Relazione impatto ambientale
- Relazione ciclo produttivo
- Relazione fossa biologica
- Corografia
- Planimetria catastale
- Piano quotato
- Planimetria generale
- Planimetria del lotto
- Planimetria ubicazione fossa biologica
- Piante edificio
- Prospetti e sezioni
- Tabella dati tecnici
- Documentazione fotografica
- Documentazione varia

Per tutto quanto sopra esposto:

Visto l'art. 36, II co. L.R. 30/97;

Visto l'art 1 e 4 della L.R. 35/78;

Visto l'art. 1 comma 4 e segg. della Legge 1/78;

Vista la direttiva in ordine alla localizzazione dei complessi produttivi di cui alla Conferenza di Servizio del 14.02.2000;

Viste le previsioni del P.R.G. vigente;

Visto lo schema di massima del P.R.G. vigente ed i relativi emendamenti;

Viste le previsioni della variante generale al P.R.G.;

Visti gli elaborati di progetto e la documentazione allegata;

**Preso atto che il progetto per la realizzazione di un impianto da destinare all'assemblaggio di biciclette da realizzare in C.da "Grottarossa" segnato in catasto al foglio n. 23 particelle n. 199 deve essere:**

- 1) dichiarato di pubblica utilità, urgente ed indifferibile ai sensi dell'art. 1 L.R. 35/78;
- 2) i lavori devono iniziarsi entro 1 anno dall'approvazione del decreto di finanziamento ed essere ultimati entro 3 anni;
- 3) le modalità di approvazione della variante urbanistica devono essere quelle fissate dagli artt. 6 e segg. della Legge 18.04.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;

si esprime per la variante in esame,

**PARERE FAVOREVOLE**

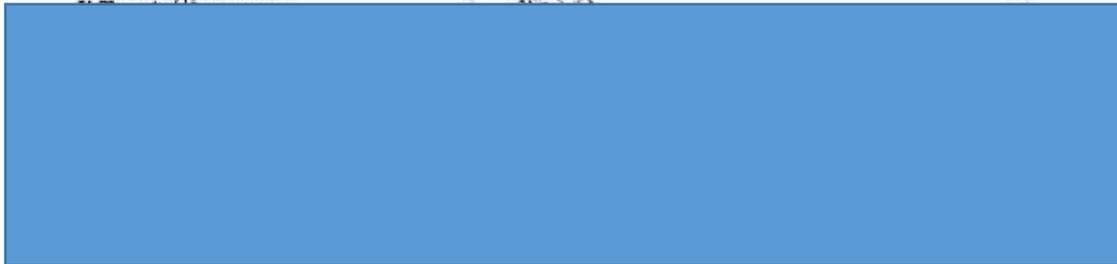
in quanto compatibile con la normativa e le direttive sopra richiamate ed in linea con le previsioni della variante generale al P.R.G. attualmente in itinere,

**CONDIZIONATO**

alla legittimazione del suolo traizerale relativo ad tronco di Regia Trazzera denominato "Caltanissetta - Girgenti (tronco Caltanissetta - Canicattì).

Si fanno salvi pareri, nulla - osta (A.N.A.S, VV.FF. etc....) e provvedimenti di competenza di altri organi e/o enti i quali, al fine di non appesantire il procedimento nella fase di approvazione della localizzazione del Complesso potranno, essere acquisiti anche successivamente all'adozione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale ma, in ogni caso, prima del rilascio della Concessione Edilizia.

Canicattì li 04.02.2002.



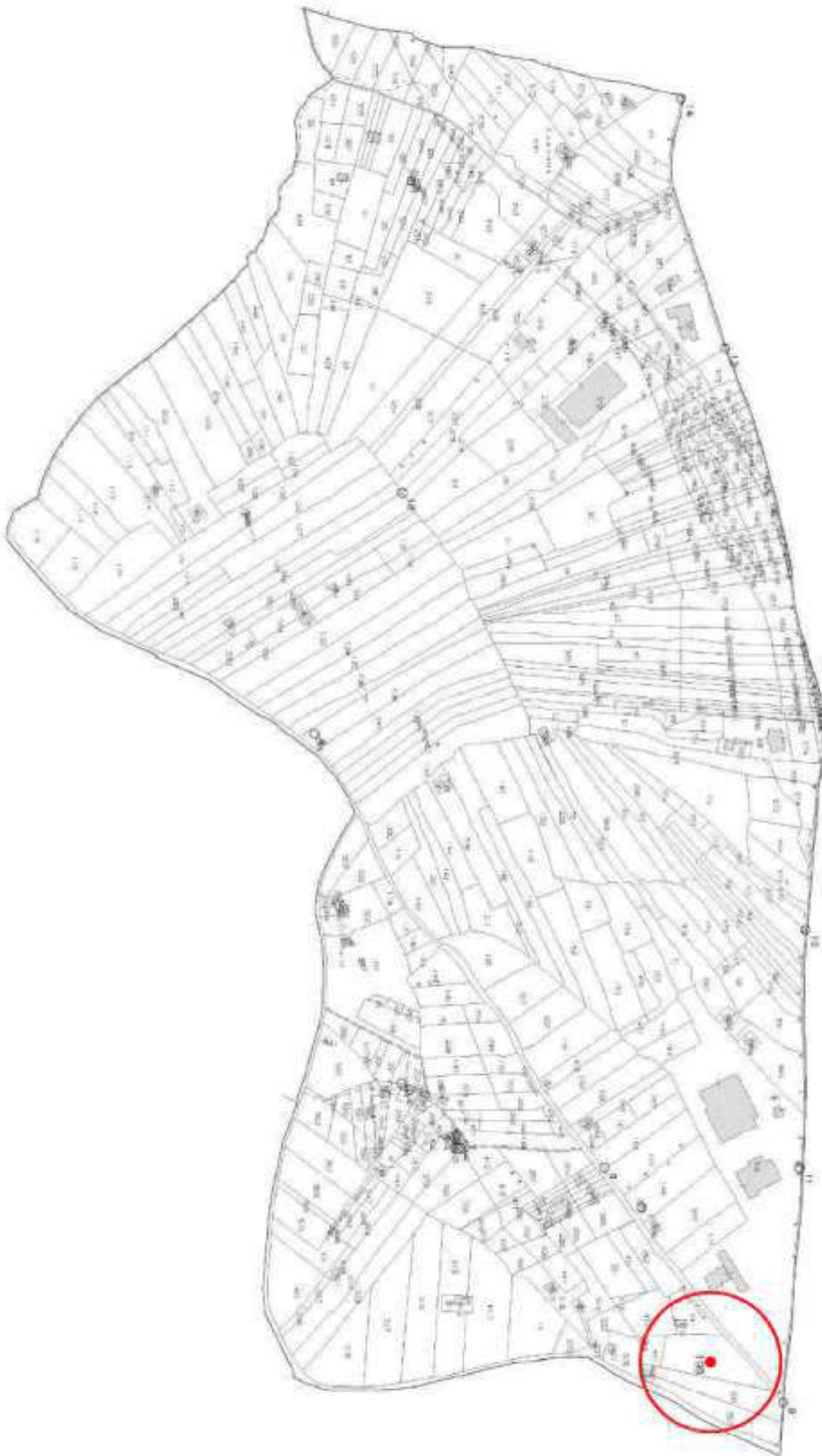
PIERRE DI CANICATTI  
Sindaco di Canicattì

1 - in conformità all'articolo 11

3 - negli atti di questo

Canicattì, li 06-03-'02

(Dott. Giovanni ...)



N= 2000

E=7300

I. Particelle 199

Via Tel. (0939) euro)

