
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Camastra

N. Gen. Rep. **000027/08**

Giudice Dr. Avv. Federica Bonsangue
Custode Giudiziario dott. Patrizia Di Francesco

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M- P.Iva 02317100846
con studio in Campobello Di Licata (Agrigento)
via Vittorio Emanuele, n.48
cellulare: 3388814043
email: anna.cammarata@virgilio.it

Beni in Camastra (Agrigento)

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'Area di sedime dell'Impianto Calcestruzzi demolito, ubicato in territorio di Camastra (Agrigento) contrada Ramolia.
Superficie complessiva di circa mq **3093**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Camastra c.f. xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1000/1000 foglio **16** mappale **863** categoria D/7, posto al piano terra e primo, - rendita: €. 2.329,00, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 2
Coerenze: a nord, a sud ad est ed ad ovest confina con area di altra ditta. Note: (**Allegato n°6**)

A.1. Cabina Elettrica: terreni: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., con sede in Canicattì, c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1000/1000 foglio **16** mappale **661** qualità vigneto, classe 4, superficie catastale 17 mq, - reddito agrario: €. 0,06, - reddito domenicale: €. 0,12.
Coerenze: la cabina elettrica confina a sud, est ed ovest con la stessa ditta, a nord con la part. 947 altra ditta. Note: (**allegato n°8**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A, B)

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "D1" (Aree di espansione degli Impianti Produttivi), rientrano in tale classificazione le parti del territorio destinate ad edifici ed attrezzature per attività industriali del Comune di Camastra. La zona, è un'area periferica fornita dei seguenti servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc.

A circa 6 Km troviamo lo svincolo che immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 115 in direzione Agrigento.

L'area si presenta priva dell'impianto per la produzione di conglomerato cementizio, ad eccezione dei resti della vasca dell'acqua. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo industriale.

L'insediamento di che trattasi è ubicato in un'area che è stata oggetto di permuta di territorio tra il Comune di Naro e quello di Camastra (giusta Delibera del Consiglio Comunale di Camastra n. 33/1982). All'attualità gli immobili che costituivano l'Impianto per la produzione di conglomerato cementizio, alla data del sopralluogo, non risultano più presenti nei luoghi, sono visibili solo i resti della vasca.

Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: biblioteca (scarso), campo da tennis (scarso), centro commerciale (insufficiente), centro sportivo (scarso), cinema (scarso), farmacie (sufficiente), municipio (scarso), musei (scarso), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (scarso), piscina (scarso), polizia (buono), scuola elementare (insufficiente), scuola materna (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), scuola media superiore (sufficiente), verde attrezzato (insufficiente), vigili del fuoco (scarso), supermercato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dr. Avv. Federica Bonsangue

Curatore/Custode: dott. Patrizia Di Francesco

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Caratteristiche zone limitrofe: miste industriali e agricole i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: diga di Naro, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico della città di Naro.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Per l'immobile de quo è stata nominata custode la dott.ssa Patrizia Di Francesco e alla data del sopralluogo del C.T.U., l'intera area si presentava libera, in stato di abbandono e con i resti dell'operazione di sventramento ed asportazione dell'impianto di produzione del conglomerato cementizio.

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:

Domanda giudiziale derivante da Revoca Atti soggetti a Trascrizione a favore di Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXX., in persona del curatore xxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx., con sede in Canicattì, c.f. xxxxxxxxxxxx a firma di Avv. xxxxxxxxxxxx in data 05/03/2008 ai nn. 2670/2008 trascritto ad Agrigento in data 14/03/2008 ai nn. 7199/5014 **-(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Impianto di calcestruzzi, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 863; -Lotto di Terreno, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 661

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo edilizio a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Canicattì, c.f. xxxxxxxxxxxx, a firma di notaio Pecoraro Antonino da Canicattì in data 25/02/2005 ai nn. 63787/20604; iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data

04/03/2005 ai nn. 4854/1544

importo ipoteca: €.72.000,00

importo capitale: €. 36.000,00

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Impianto di calcestruzzi, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 863; -Lotto di Terreno, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 661

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973 a favore di

XX

XX

XXXXXX, contro XXXXXXXXX., con sede in Canicattì, c.f. xxxxxxxxxxxx, a firma di xxxxxxxxxxxx. in data 07/12/2007 ai nn. 9868/2006, iscritto ad Agrigento in data 22/01/2008 ai nn. 2038/628 importo ipoteca: €.107.724,74 importo capitale: €. 53.862,37

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Impianto di calcestruzzi, ubicato in c.da Ramolia territorio

Giudice Dr. Avv. Federica Bonsangue

Curatore/Custode: dott. Patrizia Di Francesco

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Riferito limitatamente a: -Impianto di calcestruzzi, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 863; -Lotto di Terreno, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 661

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di Massa dei Creditori del xxxxxxxxxxxx. contro xxxxxxxxxxxx., con sede in Canicattì, c.f. xxxxxxxxxxxx a firma di Tribunale di Agrigento in data 07/04/2009 ai nn. 2173, trascritto ad Agrigento in data 20/05/2009 ai nn. 13079/10486 (allegato di cancelleria)

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Opere realizzate con titolo abilitativo, non più presenti sui luoghi.***

Regolarizzabili mediante: Permesso di Demolizione dell'Impianto per la produzione di conglomerato cementizio, non più presente sui luoghi.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali costruzioni presenti sui luoghi autorizzate giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/2000 rilasciata dal Comune di Camastra; infatti, da un confronto fra gli Elaborati grafici allegati alla C.E. in Sanatoria, la planimetria catastale (**allegato n°7**) e le risultanze delle visioni da me effettuate durante i sopralluoghi all'immobile in oggetto, si evince che:

Gli immobili che costituivano l'Impianto per la produzione di conglomerato cementizio, *individuati in Catasto Fabbricati al fg. 16 part.IIa 863*, Categoria D/7, ubicati in c.da Ramolia, territorio di Camastra, alla data del sopralluogo, non risultano più presenti nei luoghi, sono visibili solo i resti della vasca dell'acqua individuata nell'elaborato planimetrico del Catasto con il n. 3.

-Per procedere alla vendita dell'area di sedime del bene pignorato è necessario effettuare le dovute Regolarizzazioni, procedendo ad una variazione con progetto per la demolizione totale degli immobili che costituivano l'impianto di produzione calcestruzzi, che non esistono più.

Progettazione, spese tecniche e oneri comunali: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Riferito limitatamente a: -Impianto di calcestruzzi, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 863;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Realizzazione di una Cabina Elettrica in muratura portante, che occupa tutta la superficie del lotto di terreno.***

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria, art.14 comma 1 della L.R. n.16/2016.

Presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria, per le opere costruite in difformità al Titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Camastra, che consistono nella realizzazione di una struttura in muratura portante, uso Cabina Elettrica che risulta fornire corrente a terzi, soggetti non interessati al presente pignoramento. Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza relativamente le costruzioni presenti sul lotto di terreno di che trattasi come appresso meglio specificato:

-Struttura in Muratura portante uso Cabina Elettrica, non in uso alla Ditta eseguita, non accessibile, che occupa l'intera superficie del lotto di terreno pertanto ha una Superficie Lorda di mq. 17,00 ed un Volume di mc. 120,00 circa. Tale edificazione, da un confronto fra la C.E. in Sanatoria n. 2/2000 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, nonché la Mappa Giudice Dr. Avv. Federica Bonsangue

Catastale risulta realizzata senza alcun Titolo Abilitativo, all'attualità opera abusiva.
(vedi foto allegate)

Progettazione, spese tecniche e oneri comunali: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

Riferito limitatamente a: -Lotto di Terreno, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 661

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Voltura del titolo di proprietà a favore dell'acquirente nonché attuale proprietaria che è la ditta XXXXXXXXXXXX**

Regolarizzabili mediante: Presentazione della "Domanda di Voltura del titolo di proprietà" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, Ufficio del Catasto. Relativamente la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Voltura del titolo di proprietà a favore dell'attuale proprietaria che è la xxxxxxxxxxxx., si fa presente che la presentazione di una **Domanda di Voltura al Catasto** è necessaria in quanto non è possibile effettuare alcuna Regolarizzazione Catastale, se prima non viene allineata la banca dati catastale, che consiste nell'inserimento, dell'esatta Ditta Intestatataria/Proprietaria, cioè xxxxxxxx. nelle Visure per Immobile, al posto della xxxxxxxxxxxx.

(visura allegato n°6)

Presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento e tributi da versare: € 300,00

Oneri totali: € 300,00

Riferito limitatamente a: -Impianto di calcestruzzi, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 863;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Demolizione dell'Impianto per la produzione di conglomerato cementizio.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione "Procedura di aggiornamento Pregeo" presso Agenzia delle Entrate di Agrigento-Territorio-Ufficio del Catasto. Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile ubicato a Camastra, individuato in *Catasto al fg. 16 part.IIa 863*.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consistono nella presentazione di una proposta di Aggiornamento con "**Procedura Pregeo**" quale atto di aggiornamento cartografico (Pregeo) ovvero di un Tipo Mappale per demolizione totale, che elimina i fabbricati dalla mappa catastale, lasciando libera la particella sulla quale era presente l'immobile.

(visura storica per immobile e planimetria catastale allegato n°6 e 7)

Presentazione della "Procedura Pregeo di Demolizione totale" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Riferito limitatamente a: -Impianto di calcestruzzi, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 863;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Demolizione totale dell'Impianto per la produzione di conglomerato cementizio, perché gli immobili non sono più presenti nei luoghi.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Denuncia Docfa per creazione area Urbana presso Agenzia delle Entrate di Agrigento - Territorio -Ufficio del Catasto Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile ubicato a Camastra, individuato in *Catasto al fg. 16 part.IIa 863*.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella presentazione di una Denuncia Docfa (CF) per creazione area urbana F/1 con elaborato planimetrico, quale atto di aggiornamento cartografico.

(vedi foto dei luoghi allegate)

Giudice Dr. Avv. Federica Bonsangue

Curatore/Custode: dott. Patrizia Di Francesco

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Presentazione della "Denuncia docfa per creazione F/1" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00
Riferito limitatamente a: -Impianto di calcestruzzi, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 863;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Inserimento in mappa della sagoma del fabbricato uso cabina elettrica mai censita all'Ufficio del Catasto.** Regularizzabili mediante: Presentazione "Procedura di aggiornamento Pregeo" presso Agenzia delle Entrate di Agrigento-Territorio-Ufficio del Catasto. Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regularizzazione Catastale dell'immobile ubicato a Camastra, individuato in *Catasto al fg. 16 part.IIa 661.*

Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale da espletarsi consistono nella presentazione di una proposta di Aggiornamento con "**Procedura Pregeo**" quale atto di aggiornamento cartografico (Pregeo) ovvero di un Tipo Mappale necessario per la regularizzazione della cabina elettrica presente nei luoghi che non risulta Censita (Accatastata) in Catasto, quale Nuova Costruzione. **(allegato n°4 e 8)**
Presentazione della "Procedura Pregeo di Nuova Costruzione" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento: € 1.500,00
Oneri totali: € 1.500,00
Riferito limitatamente a: Lotto di Terreno, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 661

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancanza della scheda planimetrica necessaria per l'Accatastamento del fabbricato uso cabina elettrica mai censito presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento Ufficio del Catasto.**

Regularizzabili mediante: Presentazione di Denuncia Docfa "per Nuova Costruzione" presso Agenzia delle Entrate di Agrigento-Territorio-Ufficio del Catasto.

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regularizzazione Catastale dell'immobile uso cabina elettrica, ubicato a Camastra, individuato in *Catasto al fg. 16 part.IIa 661.*

Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella presentazione della "Denuncia Docfa" per l'inserimento della scheda planimetrica necessaria all'Accatastamento del fabbricato, non censito presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento- per la Dichiarazione di Nuova Costruzione.

(vedi foto allegate)

Presentazione della "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento:
€ 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00
Riferito limitatamente a: Lotto di Terreno, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra identificato in Catasto al fg. 16 part.IIa 661

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Avv. Federica Bonsangue

Curatore/Custode: dott. Patrizia Di Francesco
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

XXXXXXXXXXl., con sede in Canicattì, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria dal 08/07/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Ferraro Antonina da Canicattì in data 08/07/2004 ai nn. rep.58330 e racc. n.17117, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 14/07/2004 ai nn. 17934/13824 **(allegato di cancelleria ispezione ipotecaria)**

Riferito limitatamente a: -Impianto di calcestruzzi, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra (ex Naro) identificato in Catasto al fg. 16 part.IIIa 863; -Lotto di Terreno, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra (ex Naro) identificato in Catasto al fg. 16 part.IIIa 661

6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., con sede in Camastra, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria da data antecedente il ventennio al 08/07/2004 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Pecoraro Antonino da Canicattì in data 09/09/1997 ai nn. rep.37354, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 08/10/1997 ai nn. 16347/14768.

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Impianto di calcestruzzi, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra (ex Naro) identificato in Catasto al fg. 16 part.IIIa 863; -Lotto di Terreno, ubicato in c.da Ramolia territorio di Camastra (ex Naro) identificato in Catasto al fg. 16 part.IIIa 661

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 14/1998 avente Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/2000 per lavori di costruzione di un impianto per la produzione di conglomerato cementizio, sito in Camastra c.da Ramolia, in catasto al fg. 96 part.IIIe 182, 183, 503, 662, 663, 660 e 661.

Intestata a: XXXXXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico della XXXXXXXXXXXXXXX., p.IVA XXXXXXXXXXXXXXX.

Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 16/06/1998- n. prot. 11747/98, rilasciata in data 23/02/2001- avente C.E. n°2/2000 **(allegato n°2 e 3)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 07 gennaio 2021 prot. 112, all'Ufficio Tecnico del Comune di Camastra, copie del Certificato di Destinazione Urbanistica, visto che sui luoghi non è più presente alcun Impianti di lavorazione del Calcestruzzo, il Responsabile del Settore Urbanistica rilasciava Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente.

Riferito limitatamente a: Appezamento di Terreno, ubicato in Camastra c.da Ramolia, in catasto al fg. 96 part.IIIe 182, 183, 503, 662, 663, 660 e 661

Descrizione **Area di sedime dell'Impianto Calcestruzzi demolito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'Area di sedime dell'Impianto Calcestruzzi demolito, ubicato in territorio di Camastra (Agrigento) contrada Ramolia.

Superficie complessiva di circa mq **3.093,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Camastra c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 foglio 16 mappale 863 categoria D/7, posto al piano terra e

primo, - rendita: € 2.329,00, - registrata all'UTE con la scheda zon cens. 2 Coerenze: a nord, a sud ad est ed ad ovest confina con area di altra ditta.

Note: **(Allegato n°6)**

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in leggero pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da argilloso e sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono incolto

I sistemi irrigui presenti sono nessuno

(allegati catastali n°4, 5, 6, 7 e 8)

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. Avv. Federica Bonsangue

Curatore/Custode: dott. Patrizia Di Francesco

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento del P.R.G. alla L.R. 22/12/1999 n°28 ed alle Norme di Attuazione del D.P.R. 11/07/2000

L'immobile è identificato nella zona D1 di Espansione degli Impianti Produttivi del Vigente P.R.G. **(Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n°2 e 3)** Norme tecniche ed indici: **NORME DI ATTUAZIONE**

è consentita la localizzazione di attività industriali non inquinanti, artigianali, commerciali o depositi. L'attuazione della zona D1 è subordinata alla definizione del Piano Particolareggiato esecutivo. I rapporti fra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggio sono quelli definiti dal D.M. 2/4/1965 art. 5 comma 1 e 2.

Sono da rispettarsi i seguenti indici e parametri: a)

Altezza massima 10,00 mt.;

b) Rapporto Copertura 50% della superficie del Lotto;

c) D.C. ½ H;

d) D.S. nel rispetto del D.M. 1/4/1968

e) H max

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Edificabile	Sup. reale lorda	3.093,00	1,00	3.093,00
	Sup. reale lorda	3.093,00		3.093,00

Accessori:

A.1. Cabina Elettrica: terreni: intestata a: XXXXXXXXXXXXX.I., con sede in Canicattì, c.f. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 foglio **16** mappale **661** qualità vigneto, classe 4, superficie catastale 17 mq, - reddito agrario: € 0,06, - reddito dominicale: € 0,12.

Coerenze: la cabina elettrica confina a sud, est ed ovest con la stessa ditta, a nord con la part. 947 altra ditta.

Note: **(allegato n°8)**

è posta al piano terra, ed è costituita da un piccolo locale tecnico uso Cabina Elettrica.

Sviluppa una superficie complessiva di 17,00

Destinazione urbanistica: Aree destinate a lotti commerciali "D1" del P.R.G.

Fondazioni: tipologia: trincea, materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: conci di tufo, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: travetti e laterizi, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di tufo, rivestimento: inesistente, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Avv. Federica Bonsangue

Curatore/Custode: dott. Patrizia Di Francesco

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica.

Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

L'accessorio che correda l'immobile e che incide nel suo valore finale, è stato considerato come un valore aggiunto, inoltre si è tenuto conto delle aspettative di ricavo da quest'ultimo per il potenziale compratore.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico del Comune di Camastra, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Real Immobiliare, via Traina n°3, Naro
- Priolo Immobiliare Priolo, via Vittorio Emanuele n°119, Naro
- Piraino M. via Piave n°13, Naro,

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

-Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Area di sedime dell'Impianto Calcestruzzi demolito

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto degli immobili dalla n°1 alla n°4)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione dello stesso (ricade in zona D1 del territorio del Comune di Camastra), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- | | |
|--|--------------------------------|
| - Valore corpo: € 93.000,00 | - Valore accessori: € 7.000,00 |
| - Valore complessivo intero: € 100.000,00 | |
| - Valore complessivo diritto e quota: € 100.000,00 | |

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foto allegate)

Giudice Dr. Avv. Federica Bonsangue

Curatore/Custode: dott. Patrizia Di Francesco
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

Facendo riferimento alle caratteristiche dell'**area di sedime dell'impianto di produzione del calcestruzzo** in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza Valore di mercato per capannoni ad uso industriale artigianale **€. 30,00** al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Edificabile	3.093,00	€ 30,00	€ 92.790,00
- Valore corpo:			€ 92.790,00
- Valore accessori:			€ 7.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 99.790,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 99.790,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	area di sedime dell'impianto calcestruzzi demolito con annessa cabina elettrica.	3093	€ 99.895,00	€ 99.895,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 14.984,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 9.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene opportuno procedere alla vendita dell'intero lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 84.910,75**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 75.110,75**

Relazione lotto 001 creata in data 21/02/2022
Codice documento: E002-08-00027-001

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudice Dr. Avv. Federica Bonsangue

Curatore/Custode: dott. Patrizia Di Francesco
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata