

## 1. Premessa

Con provvedimento del 08 marzo 2012 il sottoscritto ing. Angelo Patti, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento col n. 864, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa iscritta al N. 45/2011 R.G.E., promossa dal \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

All'udienza del 16 marzo 2012, nella quale è stato prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha ricevuto il mandato di provvedere a quanto richiesto nel modulo di giuramento prestampato ritirato in copia.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, previo avviso alle parti (mediante raccomandata A.R. ai debitori, tramite PEC ai creditori), in data 02.07.2012 presso l'immobile oggetto della causa.

Sui luoghi è comparso il sig. \_\_\_\_\_, il quale ha consentito al sottoscritto CTU l'accesso all'interno dell'unità immobiliare per l'effettuazione delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono proseguite in data 24.11.2012 con l'esecuzione del rilievo topografico dell'immobile. Per eseguire tale operazione il sottoscritto si è avvalso della collaborazione del geom. Antonino Puma, tecnico topografo munito di adeguata strumentazione.

Per i problemi incontrati nella fase di accatastamento, con introduzione del tipo di frazionamento dell'immobile, si è reso necessario un ulteriore accesso con il topografo, geom. A. Puma, che è stato effettuato in data 09.12.2013.

A tutte le operazioni presso i luoghi di causa ha presenziato il sig. \_\_\_\_\_, il quale ha consentito l'accesso all'interno della proprietà.



Oltre alle operazioni presso i luoghi di causa il mandato ha comportato lo svolgimento delle seguenti attività:

In data 11.04.2012, per come richiesto nell'incarico, sono state trasmesse alla cancelleria del Tribunale N. 10 copie della bozza del biglietto di cancelleria e altrettante copie del provvedimento di nomina del perito e di contestuale fissazione di udienza.

In data 17.07.2012 è stata richiesta al sig. Sindaco del Comune di Porto Empedocle, con formale istanza (*all.2*), la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico (copia di concessione o licenza edilizia, pratiche edilizie, regolarità urbanistica, ecc.).

In riscontro a tale richiesta il Comune di Porto Empedocle ha consegnato la seguente documentazione (*all.3-8*): Denuncia di nuova costruzione (prot. N. 5558 del 30.05.1968); Progetto (Prat. N. 1328)- Planimetria generale - Piante prospetti e sezione; Licenza edilizia n. 132 del 20.08.1968 (prot. 5548); Certificato di inizio e ultimazione lavori del 17.12.1970; Autorizzazione di abitabilità n. 127 del 17.12.1970

Le operazioni peritali hanno altresì comportato alcuni accessi presso gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio:

In data 11.07.2012 è stata presentata la prima istanza di rettifica fabbricati (*all.9*). Con successiva istanza del 06/05/2013 (prot. 68192) è stata richiesta l'introduzione in mappa di tipi di frazionamento pregressi. Successivamente, non avendo ricevuto riscontro alle richieste, in data 28 aprile 2014 è stata presentata una diffida scritta (*all.10*).

In data 31.07.201 si è ottenuta l'approvazione dell'atto di aggiornamento del tipo mappale (*all.11-12*).

In data 08.10.2015 è stata rilasciata la Ricevuta di avvenuta denuncia di



variazione per ampliamento (*all.13*) ed il relativo Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali (*all.14*).

Le operazioni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio si sono concluse, dopo l'approvazione dell'aggiornamento DOCFA, con l'estrazione di visura catastale (*all.15*) e stralcio di mappa (*all.16*) aggiornati.

Inoltre si è provveduto al ritiro di una copia dell'atto di provenienza dell'immobile presso lo studio del Notaio che l'ha redatto, ovvero dell'atto di compravendita dell'11 giugno 1993, in notar Marsala di Porto Empedocle, rep. 26482, trascritto ad Agrigento il 12 giugno 1993, ai numeri 9948/8718 (*all.1*).

Infine, in data 15.10.2015, è stata effettuata una Ispezione Ipotecaria per immobile (*all.17*).

### **3. Individuazione dei beni in oggetto e formazione dei lotti per la vendita**

L'oggetto del pignoramento è costituito da un'unica villetta per uso residenziale sita in Porto Empedocle, località Bellavista Durruei, oggi via delle Rose.

L'immobile risulta composto da un edificio di due elevazioni, con relativa corte di terreno.

La consistenza complessiva del lotto, che è delimitato da muri di confine e da un cancello è pari a 626 mq.

Sul lotto insiste anche un piccolo corpo di fabbrica, che costituisce pertinenza dell'immobile principale.

L'unità immobiliare risulta individuata nel N.C.E.U. di Porto Empedocle al Foglio 19 particella 265.

Poiché il bene è composto da un fabbricato principale con i suoi accessori e pertinenze, si è proceduto con la costituzione di un unico lotto per la vendita.



#### 4. Descrizione sintetica del bene

L'immobile, come già specificato è composto da un fabbricato per uso abitativo su due livelli con annessi locale accessorio e corte di terreno delimitata da muri perimetrali.

Il bene è allocato in Porto Empedocle contrada Durruei, oggi via delle Rose.

L'immobile è interamente di proprietà dei due esecutati \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria di ½  
dell'immobile, e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ proprietario di ½ dell'immobile.

L'unità immobiliare confina: ad est con proprietà \_\_\_\_\_, a sud con proprietà  
eredi \_\_\_\_\_ a ovest con proprietà di \_\_\_\_\_ a nord con via delle Rose.

#### 5. Descrizione analitica del bene

L'immobile si trova in una zona residenziale di pregio, in cui la tipologia di costruzioni prevalente è quelle dei villini unifamiliari come quello in esame, che consta un fabbricato di due piani fuori terra, dotati di ingressi autonomi, entrambi adibiti ad uso abitativo.

Lo stabile è dotato di struttura intelaiata in cemento armato e fondazioni dirette. La copertura è a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi.

L'edificio all'esterno si presenta integro nella struttura ma con l'intonaco in alcune parti degradato ed in altre, soprattutto in corrispondenza del piano terra, addirittura assente.

L'intonaco è del tipo traspirante, con colore che varia dalle tonalità più chiare a quelle più scure del grigio.

Gli infissi esterni sono dotati di avvolgibili in plastica di colore grigio ed imbottiti in alluminio verniciato color panna.



Il piano terra dell'edificio è suddiviso in un ambiente principale, adibito a soggiorno, due vani pressoché equivalenti, adibiti a cucina e sala da pranzo, e due ambienti più piccoli in cui sono stati ricavati un bagno ed un ripostiglio/dispensa.

Il piano primo consta invece di tre camere da letto, una cucina, un bagno ed un ripostiglio.

Le finiture interne di entrambi i piani sono ordinarie: la pavimentazione è integralmente realizzata con piastrelle, le pareti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco, gli infissi esterni sono in alluminio verniciato color panna, gli infissi interni in legno tamburato di colore panna.

I servizi igienici sono realizzati con sanitari e rivestimenti delle pareti di qualità ordinaria. Le pareti dei bagni sono tutte piastrelate con mattonelle bianche in ceramica

L'impianto elettrico, realizzato con tubazioni sotto traccia, è privo di interruttore.

Non è presente l'impianto termico né quello di climatizzazione.

Lo scarico delle acque bianche è libero, mentre per le acque nere vi è una fossa biologica. Inoltre l'immobile è dotato di cisterna per accumulo dell'acqua potabile.

L'immobile richiede alcuni lavori di manutenzione ordinaria. In particolare è necessaria la tinteggiatura delle pareti, che in alcune zone risultano macchiate per effetto di umidità riconducibile a microinfiltrazioni e condensa.

Sarà pertanto necessaria una verifica manutentiva delle opere di copertura ed il trattamento delle pareti con tinteggiatura traspirante antimuffa.

Nella corte di terreno che cinge il fabbricato si alternano aree pavimentate ed aiuole ricche di vegetazione. La pavimentazione esterna è realizzata con piastrelle in



gres porcellanato color sabbia.

In aderenza al prospetto ovest del fabbricato è stato edificato un porticato di circa 30 mq, realizzato con struttura in legno lamellare composta da elementi portanti di sezione 12 x 18 cm. La struttura consta di 6 pilastri ed ha una copertura a due falde inclinate con manto di tegole marsigliesi.

La proprietà è delimitata da una struttura di cinta, composta da un muro sormontato, ad intervalli regolari, da tratti di ringhiera. Si accede attraverso un cancello, dotato di sistema automatizzato di apertura, che consente di introdurre all'interno della proprietà anche gli automezzi.

Sul giardino insiste un piccolo fabbricato, di quasi 20 mq di estensione (4,70 x 4,20 ml), all'interno del quale è presente un forno a legna realizzato con mattoni refrattari, un barbecue realizzato anch'esso con mattoni e dotato di cappa di aspirazione dei fumi e relativa canna, un lavabo/buttatoio ed un frigorifero.

Il locale, dotato di rifiniture rustiche, si presenta in buono stato, la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono verniciate con tinteggiatura lavabile color bianco. Il tetto, a due falde, è realizzato con struttura in legno e manto di tegole marsigliesi.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata nella seguente tabella:

Ambiente	Lunghezza (m)	Larghezza (m)	Superficie netta (mq)	Coefficiente per sup. commerc.	Superficie commerc. (mq)	Esposizione
PIANO TERRA						
Soggiorno	7,00	4,30	30,1	1,00	30,1	nord-est
Cucina	3,40	3,40	11,6	1,00	11,6	nord-ovest
Pranzo	3,40	3,50	11,9	1,00	11,9	sud-est
Bagno	2,45	1,70	4,2	1,00	4,2	sud



Ripostiglio	1,70	1,55	2,6	1,00	2,6	ovest
Disimpegno	2,80	1,70	4,8	1,00	4,8	sud-ovest
Sommano			65,12		65,1	
<b>PIANO TRIMO</b>						
Letto	4,50	4,00	18,0	1,00	18,0	est
Letto	4,40	3,20	14,1	1,00	14,1	nord
Letto	5,00	4,00	20,0	1,00	20,0	sud
Cucina	3,60	3,10	11,2	1,00	11,2	ovest
Bagno	3,60	2,20	7,9	1,00	7,9	sud-ovest
Ripostiglio	3,10	1,00	3,1	1,00	3,1	nord-ovest
Disimpegno			4,9	1,00	4,9	interno
Balcone	4,60	1,50	6,9	0,25	1,7	sud-est
Sommano			86,1		80,9	
Casotto esterno	4,10	3,60	14,8	0,60	8,9	
Portico	8,00	3,70	29,6	0,35	10,4	
Giardino			499,0	0,10	49,9	
Totale			694,6		215,2	

## 6. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è attualmente nel possesso del sig.

## 7. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'esame della documentazione contenuta nei fascicoli d'Ufficio e di parte e dell'ispezione ipotecaria per immobile, effettuata il 15.10.2015 (*all.17*), è stato rilevato quanto segue:

### Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- L'immobile non risulta essere oggetto di altra causa oltre a quella alla quale si riferisce il presente elaborato, e non risultano atti di alienazione del bene trascritti prima del pignoramento e prima dell'iscrizione d'ipoteca.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici o cessione di cubatura

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:



Iscrizioni contro

I) Iscrizione del 12.06.1993 Reg. Partic. n. 686 e Reg. Gen. N. 9949, costituita da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo gravante sull'immobile oggetto di causa, concesso con atto del 19.06.1993 (Rep. 26483), ai rogiti del notaio Rosario Marsala, a favore di Sicilcassa S.p.A., con sede in Palermo C.F. 01806740153 e contro \_\_\_\_\_ nata e \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria di ½ dell'immobile, e \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietario di ½ dell'immobile, per la somma di lire 150.000.000, a fronte di un mutuo di originarie lire 75000.

II) Iscrizione del 20.01.2000 Reg. Partic. n. 90 e Reg. Gen. N. 1065, costituita da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo gravante sull'immobile oggetto di causa, concesso con atto del 19.01.2000 (Rep. 38337), ai rogiti del notaio Rosario Marsala avente durata di anni 15, a favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia (RE) C.F. 01806740153 e contro \_\_\_\_\_, nata e \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria di ½ dell'immobile, e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietario di ½ dell'immobile, per la somma di lire 240.000.000, a fronte di un mutuo di lire 170.000.000.

III) Iscrizione del 20.01.2010 Reg. Partic. n. 84 e Reg. Gen. N. 1275, costituita da ipoteca giudiziale dipendente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento in data 16.10.2009 portante al pagamento della somma capitale di € 28.575,37, a favore del Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, e contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_



proprietaria di ½ dell'immobile, per il montante ipotecario di € 52.000,00  
IV) Iscrizione del 15.02.2010 Reg. Partic. n. 446 e Reg. Gen. N. 3481, costituita da ipoteca legale ex art. 77 D.P.R.602/73 gravante sull'immobile in esame, a favore della SERIT Sicilia S.p.A., Agente della Riscossione per la Provincia di Agrigento, con sede in Agrigento e contro \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietario di ½ dell'immobile; per il montante ipotecario di € 51.610,58, a fronte di un debito di € 25.805,29.

V) Iscrizione del 15.02.2013 Reg. Partic. n. 145 e Reg. Gen. N. 3504, costituita da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo gravante sull'immobile in esame, a favore della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A., con sede in Verona, elettivamente domiciliata in Sciacca via Emilio Ravasio n. 20 presso studio dell'Avv. Fauci Maria Antonina e contro \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietario di ½ dell'immobile e \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria di ½ dell'immobile; per il montante ipotecario di € 50.000,00, a fronte di un debito di € 38.415,76.

Trascrizioni contro

D) Trascrizione del 11.05.2011 Reg. Partic. n. 7935 e Reg. Gen. N. 10302, derivante da Pignoramento immobiliare gravante sull'immobile in esame, a favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia (RE) C.F. 01806740153 e contro \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietaria di ½ dell'immobile, e \_\_\_\_\_ ; nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietario di ½ dell'immobile.



### 8. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Dal certificato notarile redatto dall'avv. Alfonso Conti, notaio in Prizzi, prodotto, per conto del creditore procedente, dall'Avv. Antonio Contrino, si evince che l'immobile è pervenuto nel possesso degli esecutati in virtù della seguente scrittura (di cui è stata estratta copia presso il Notaio Marsala – *all.1*):

- **atto di compravendita** dell'11 giugno 1993, in notar Marsala di Porto Empedocle, rep. 26482, trascritto ad Agrigento il 12 giugno 1993, ai numeri 9948/8718, col

quale \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione dei beni. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

coniugato in regime di separazione dei beni, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ("errato il giorno e l'anno di nascita" così testualmente si legge nella nota di trascrizione), coniugata in regime di separazione dei beni, e

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ coniugata in regime di separazione dei beni, hanno venduto ai coniugi, in regime di comunione legale dei

ben \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ l'immobile urbano facente parte del complesso edilizio denominato "Villaggio Bellavista" sito in territorio di Porto Empedocle, località Durruei Punta Piccola, e precisamente:

- appartamento per civile abitazione composto di tre vani ed accessori al piano rialzato (catastalmente primo), con annesso circostante giardinetto e terreno di sua necessaria pertinenza con la relativa area superficiale libera, il tutto formante unico corpo totalmente recintato, con accesso dalla via oggi denominata Via delle Rose, corrispondente al lotto indicato nella stipulata convenzione con il numero trentuno, confinante: ad Est, con proprietà \_\_\_\_\_ Sud, con proprietà \_\_\_\_\_ ad Ovest, con proprietà di \_\_\_\_\_ a Nord con via delle Rose. Detto immobile è



distinto nel N.C.E.U. di Porto Empedocle alla partita 5418, **foglio 19, particella 265**, località Durueli, n 31, piano 1, z c II, vani 5,5 rendita lire 797.500.

L'area su cui insiste il fabbricato era stata precedente acquisita dai venditori indicati nell'atto sopra riportato attraverso il seguente documento:

- **atto di vendita** in notar Antonino Schifani dell'1 febbraio 1967, repertorio n. 28502, trascritto a Palermo il 9 febbraio 1967, ai numeri 2890/2717, col quale

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ hanno venduto a  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, € \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ non intervennero all'atto e conseguentemente non risultano nella relativa nota di trascrizione \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ noogli di \_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_ il seguente immobile così descritto nella relativa nota di trascrizione:

- appezzamento di terreno edificabile, in atto libero da costruzioni, sito in località Durrueli e Punta Piccola, territorio di Porto Empedocle, esteso metri quadrati 25.159, confinante a Nord e ad Ovest con strade private, ad Est e a Sud con restante proprietà dei venditori. Nei Nuovo Catasto Terreni di Porto Empedocle in parte alla partita 2974, foglio 19, particella 156/d, ed in parte alla partita 2870, foglio 19, particelle 1481b, 1481c, 1801b e 180/c.

### 9. Pratiche edilizie e regolarità urbanistica

Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile è stata presentata al Comune di Porto Empedocle una formale istanza (*all.2*), con cui si è richiesta copia di tutte le pratiche edilizie svolte, incluse le eventuali pratiche di sanatoria.

A tale istanza l'ufficio ha dato riscontro rilasciando la seguente documentazione:



- Denuncia di nuova costruzione (prot. N. 5558 del 30.05.1968) [all.3], presentata da \_\_\_\_\_ all'epoca proprietarie, relativa alla richiesta di approvazione del progetto per la costruzione di *un villino sul lotto n. 31 della lottizzazione Bellavista*. Dalla denuncia risulta che la costruzione consta di 3 vani, 3 locali accessori, con altezza piano terra (porticato) 2,70 m, altezza piano primo 3,20 m, superficie del lotto 572 mq, superficie della costruzione 90 mq, volume della costruzione 288 mq. Risulta altresì che lo scarico delle acque bianche è libero, mentre per le acque nere vi è una fossa biologica. Inoltre l'immobile è dotato di sistema per accumulo dell'acqua potabile.
- Elaborati grafici del Progetto (Prat. N. 1328) [all.4-5] presentato al Comune di Porto Empedocle. Gli elaborati constano di una planimetria generale, pianta, sezione e prospetti del villino unifamiliare.
- Licenza edilizia n. 132 del 20.08.1968 (prot. 5548) [all.6]. Tale licenza è rilasciata con parere contrario dell'Ufficiale Sanitario, per violazione dell'art. 28 della legge urbanistica per mancanza di opere igieniche di urbanizzazione.
- Certificato di inizio e ultimazione lavori del 17.12.1970 [all.7], rilasciato alle proprietarie dell'epoca \_\_\_\_\_ con cui si certifica che i lavori per la costruzione di *un villino in struttura ordinaria a piano rialzato, su pilastri, con annesso giardino* sono stati iniziati il 25.10.1968 ed ultimati il 10.01.1970.
- Autorizzazione di abitabilità n. 127 del 17.12.1970 [all.8], rilasciata alle proprietarie dell'epoca \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ con cui si dichiara abitabile *un villino a piano rialzato, su pilastri, composto da tre vani ed*



*accessori con annesso giardino.*

Dalla documentazione sopraelencata si evince che la pratiche edilizie fanno sempre riferimento ad un villino a piano rialzato e non menzionano mai il piano terra, il casotto ed il porticato con struttura in legno.

Si deve pertanto desumere che tali opere siano state realizzate senza i relativi provvedimenti autorizzativi.

Con riguardo all'epoca della realizzazione delle opere abusive, ed in particolare a quella dei vani al piano terra, dalle informazioni acquisite, in via confidenziale, da qualche professionista che ha operato nel campo dell'edilizia in quelle zone, sembrerebbe che l'edificazione sia stata eseguita intorno agli anni settanta.

Il progetto dell'immobile rientrava in un piano di lottizzazione che comprendeva la realizzazione di diverse villette unifamiliari simili, cioè tutte realizzate su piano rialzato con sottostante portico.

Poiché anche negli altri villini risulta realizzata la tamponatura esterna al piano terra, si può certamente ritenere che la progettazione degli immobili su piano rialzato sia stato un artificio per aggirare i limiti di volumetria realizzabile.

È pertanto ipotizzabile che la realizzazione dei locali al piano terra sia avvenuta sistematicamente poco dopo l'edificazione delle villette.

Peraltro la tipologia delle finiture interne ed esterne del piano terra dell'edificio sono riconducibili anch'esse agli anni settanta.

Sebbene nel titolo di proprietà, datato 11 giugno 1993 (*all.1*), l'immobile venga descritto come *“appartamento per civile abitazione composto di tre vani ed accessori al piano rialzato (catastralmente primo), con annesso circostante giardinetto e terreno di sua necessaria pertinenza con la relativa area superficiale libera, il tutto formante unico corpo totalmente recintato”*, si ritiene improbabile che la realizzazione dei vani al piano terra possa essere successiva alla stipula



dell'atto.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio Urbanistica si è appreso che l'immobile ricade nella sub zona C/3 dello strumento urbanistico vigente.

La sub zona C/3 è destinata preferenzialmente a residenze stagionali isolate, unifamiliari o plurifamiliari con non più di 4 alloggi.

I parametri urbanistici della zona C/3 sono:

- indice fondiario 0,75 mc/mq,
- superficie percentuale per attrezzature 15% della superficie di isolato o sub isolato,
- numero dei piani: piano terra oltre primo piano
- altezza massima ml 7,00

La zona C/3 non risulta soggetta a vincoli particolari.

Per quanto superiormente esposto si ritiene che ricorrano, per la parte abusiva dell'immobile, le condizioni di sanabilità ex art. 31 Legge 47/85.

Trattandosi di immobile oggetto di procedura esecutiva è possibile presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6 Legge 47/85.

#### **10. Determinazione dei costi per pratiche di sanatoria**

Per effettuare la stima dei costi necessari per sanare gli abusi edilizi descritti nel precedente paragrafo sono state assunte, presso l'ufficio tecnico comunale competente, le necessarie informazioni riguardanti gli oneri concessori per il costo costruzione e gli oneri di urbanizzazione.

Gli oneri di sanatoria, calcolati attraverso le schede di calcolo allegate alla presente relazione (*all.18*), sono riassunti nella seguente tabella.



DETERMINAZIONE DELLE QUOTE RELATIVE AL COSTO DI COSTRUZIONE ED AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	
Costo di costruzione	€ 1.281,66
Oneri di urbanizzazione	€ 3.767,68
<b>Sommano</b>	<b>€ 5.049,34</b>

A tale importo occorre aggiungere quello a titolo di oblazione da determinarsi attraverso la seguente tabella, allegata alla Legge 24 novembre 2003, n. 326:

**Calcolo dell'oblazione**

Tabella 1.a - tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq						
Immobili Residenziali						
	(1) Superficie Utile residenziale (mq)	(2) Superficie Non Residenziale (mq)	(3) Superficie Complessiva (mq)	(4) Tipo di abuso	(5) Misura dell'oblazione (€/mq)	(6) Importo totale dell'oblazione (€)
	(1) Su (mq)	(2) Snr (mq)	(3) Sc = = (1) + 60% di (2)	(4) Scelta del tipo di abuso (su 1 e 3)	(5) = dipende da (4)	(6) = (3) x (5)
Piano terra	65,00	0,00	65,00	1	€ 150,00	€ 6.500,00
Portico	0,00	30,00	18,00	2	€ 100,00	€ 1.440,00
Casotto	14,76	0,00	14,76	1	€ 150,00	€ 1.476,00
<b>Totale</b>						<b>€ 9.416,00</b>

**11. Regularizzazione catastale**

Durante lo svolgimento delle attività peritali si è constatato che la posizione catastale era completamente difforme dall'effettivo stato dei luoghi.

Infatti, in seguito ai rilievi fatti sui luoghi ed all'esame della documentazione catastale esistente, si è constatato:

- che l'immobile risultava ampliato rispetto a quello censito in catasto ed identificato al N.C.E.U. del comune di Porto Empedocle al foglio di mappa n.19 particella 265 categoria A/7 classe U rendita 411,87;
- che per regularizzare l'immobile, regolarmente censito al catasto urbano con la relativa area pertinenziale, si doveva predisporre pratica PREGEO per inserire in mappa il fabbricato con relativo ampliamento;
- che dalle mappe catastali risultava una errata rappresentazione del lotto causata dalla mancata o errata introduzione in mappa di tipi di frazionamento progressi;



- che il mancato allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati di fatto non consentiva di regolarizzare l'immobile e di conseguenza non permetteva la definizione del procedimento ed il trasferimento dello stesso.

La regolarizzazione della posizione catastale degli immobili ha pertanto comportato diversi accessi presso l'Ufficio del Territorio.

Dopo la prima istanza di rettifica fabbricati del 11.07.2012 (*all. 9*), a cui ha fatto seguito la richiesta di introduzione in mappa di tipi di frazionamento pregressi con istanza prot. 68192 del 06/05/2013, sono stati necessari numerosi solleciti verbali ed una diffida scritta del 28 aprile 2014 (*all.10*), prima che L'Ufficio si attivasse per dare riscontro a quanto richiesto.

L'approvazione dell'atto di aggiornamento del tipo mappale è stata ottenuta soltanto il 31.07.2015 (*all.11-12*).

In data 08.10.2015 è stata rilasciata la Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione per ampliamento (*all.13*) ed il relativo Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli Atti Catastali (*all.14*), da cui risulta l'avvenuta registrazione dell'ampliamento con la relativa pianta aggiornata dell'immobile.

Dopo l'approvazione dell'aggiornamento DOCFA sono stati estratti la visura catastale (*all.15*) e lo stralcio di mappa (*all.16*) aggiornati.

## **12. Valutazione complessiva**

La stima dell'immobile è stata eseguita sulla base del criterio del valore di mercato.

Per acquisire le necessarie informazioni sui prezzi correnti sono stati consultati alcuni operatori locali del mercato immobiliare.

Trattandosi di una zona residenziale di pregio, dove la tipologia costruttiva più diffusa è quella della villetta, si è potuto attingere dalla casistica delle compravendite



operate nel recente passato.

Si è appreso che, nel corso degli anni, sono state oggetto di compravendita anche villette realizzate nell'ambito della stessa lottizzazione di quella in esame, che pertanto risultano molto simili ad essa, sia per caratteristiche costruttive e finiture esterne che per dimensioni.

I prezzi riscontrati nelle operazioni di compravendita effettuate fino a qualche anno fa oscillavano tra € 350.000 e € 400.000.

Tuttavia, con l'attuale contrazione del mercato immobiliare questi prezzi non sono più proponibili. Considerando che l'attuale crisi del mercato immobiliare ha determinato una contrazione dei prezzi del 20-25 %, per effettuare la valutazione si è ritenuto di fare riferimento al prezzo di compravendita ed al coefficiente di contrazione più bassi.

Si è determinato un prezzo di € 280.000 che, essendo la superficie commerciale dell'immobile pari a 215 mq, corrisponde ad una valutazione unitaria di circa 1.300 €/mq.

Tale valutazione non tiene conto dei costi di sanatoria, che, complessivamente, fra oneri di costruzione, oneri di urbanizzazione e oblazione, sono stati stimati pari € 14,500 (in cifra tonda).

Nella valutazione complessiva dell'immobile si può ritenere che le carenze riscontrate, per la qualità delle finiture interne e per lo stato di alcune pareti al primo piano, siano compensate dalla presenza del portico in legno e del casotto esterno che, invece, rappresentano un valore aggiunto.

Appare opportuno, nella valutazione complessiva dell'immobile, arrotondare prudenzialmente per eccesso l'importo delle spese necessarie per sanare gli abusi edilizi a € 20.000.

In tal modo si ottiene un valore di stima pari a € 260.000.



### 13. Attestato di Prestazione Energetica

Come previsto dal mandato è stato redatto e trasmesso al Catasto Energetico dei Fabbricati l'*Attestato di Prestazione Energetica (APE)* relativo al fabbricato residenziale (*all.19-20*).

Essendo un immobile predisposto per un uso prevalentemente estivo e privo di qualunque accorgimento finalizzato al risparmio energetico, è risultato, come ampiamente prevedibile, che l'edificio rientra nella **classe energetica globale G**.

§§§      §§§      §§§

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. Atto di compravendita dell'11 giugno 1993, in notar Marsala di Porto Empedocle, rep. 26482, trascritto ad Agrigento il 12 giugno 1993, ai numeri 9948/8718
2. Istanza del 17/07/2012 al Sindaco del Comune di Porto Empedocle
3. Denuncia di nuova costruzione (prot. N. 5558 del 30.05.1968)
4. Progetto – Planimetria generale (Prat. N. 1328)
5. Progetto – Piante prospetti e sezione (Prat. N. 1328)
6. Licenza edilizia n. 132 del 20.08.1968 (prot. 5548)
7. Certificato di inizio e ultimazione lavori del 17.12.1970
8. Autorizzazione di abitabilità n. 127 del 17.12.1970
9. Richiesta ad Agenzia Territorio per rasterizzazione planimetria (Prot. AG0184594/2012 del 11.07.2012)
10. Diffida Agenzia Territorio 28 aprile 14
11. Attestato di approvazione Tipo Mappale 2015-07-31



12. Atto di aggiornamento Tipo Mappale
13. Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione per ampliamento
14. Modello aggiornamento atti catastali per ampliamento con pianta dell'immobile.
15. Visura dopo approvazione DOCFA
16. Mappa dopo aggiornamento tipo mappale
17. Ispezione Ipotecaria per immobile del 15.10.2015
18. Calcolo oneri concessori
19. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
20. Ricevuta di avvenuto caricamento APE nel Catasto Energetico Fabbricati
21. Rilievo fotografico (n. 20 fotografie)
22. Processi verbali di accesso ai luoghi di causa

Agrigento, 20 ottobre 2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
*Ing. Angelo Patti*

