
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Palma di Montechiaro

N. Gen. Rep. **000072/13**

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8
C.F. NTRGNN56A08B520M- P.Iva 02407450846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125
telefono: 0922-879488
cellulare: 339-8964225
fax: 0922-879488
email: giovanniintorre@virgilio.it



Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento)

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola ubicata in territorio di Palma Di Montechiaro (Agrigento), c.da Gibildolce .

Composto da tre locali posti a piano terra ed un wc. Antistante il locale centrale troviamo una veranda, tramite una scala esterna si accede al primo piano con terrazza belvedere che in parte è verandata. Il primo piano è composto da un soggiorno-pranzo con cucinino annesso e ripostiglio, dal soggiorno si accede a due camere da letto ed ad un wc con anti-wc. Tutti i vani principali fruiscono di luce diretta. **(dalla foto n°1 alla foto n°10)**. Il fabbricato inoltre è dotato di alcuni accessori quali un barbecue **(foto n°11)**, un locale deposito, un locale uso bancone bar **(foto n°12, 13, 14)**, e dei wc esterni a servizio della piscina scoperta **(foto n°15, 16, 17, 18)**. Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **420,41**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____, nato a _____ il _____, c.f. _____, proprietà 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni. Foglio **23** mappale **226** subalterno **5**, categoria A/7, classe 02, superficie catastale tot. 231 mq., tot. escluse aree scoperte 209 mq., composto da vani 10 vani, posto al piano terra e primo,

- rendita: € 1.032,91, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: a Nord confina con la part.lla 424, a Sud con la part.lla 426, ad Est con le part.lle 360 e 184, ad Ovest con le part.lle 94 e 95. Note: **(allegato n°33)**

A.1. Piscina, Locale deposito, Wc a servizio della piscina, barbecue, locale uso bancone bar:

A.2. Corte di pertinenza:

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Palma Di Montechiaro (Agrigento), c.da Gibildolce .

Superficie complessiva di circa mq **10.055,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestato a _____ nato a _____ il _____, c.f. _____, proprietà 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni.

Foglio **23** mappale **424** qualità mandorleto, classe 5, superficie catastale 00.38.15, - reddito agrario: € 5,91, - reddito domenicale: € 6,90.

Coerenze: a Nord confina con le part.lle 82, 83, a Sud con la part.lla 226, ad Est con le part.lle 184, 102, 84 ed ad ovest con le part.lle 310 e 82.

Note: **(allegato n°28)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30-04-1998 Voltura n. 2576.1/1998 in atti dal 10-11-1998 Repertorio n. 41305 Rogante: INCARDONA GIOVANNI Sede: PALMA DI MONTECHIARO Registrazione: COMPRAVENDITA.

- terreni: intestato a _____, nato a _____ il _____, c.f. _____, proprietà 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni. Foglio **23** mappale **426** qualità seminativo arbor., classe 5, superficie catastale 00.62.40, - reddito agrario: € 2,58, - reddito domenicale: € 8,06.

Coerenze: a Nord confina con la part.lla 226, a Sud con le part.lle 220, 360 ad Est con la part.lla 360 ed ad ovest con le part.lle 95, 96, 97.

Note: **(allegato n°29)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30-04-1998 Voltura n. 2576.1/1998 in atti dal 10-11-1998 Repertorio n. 41305 Rogante: INCARDONA GIOVANNI Sede: PALMA DI MONTECHIARO Registrazione: COMPRAVENDITA.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare con percorso)

La villa ed il terreno annesso, planimetricamente, ricadono in territorio di Palma di Montechiaro, in zona adibita a verde agricolo, zona "E1" secondo le previsioni del Vigente Strumento Urbanistico di Palma di Montechiaro. Il bene in oggetto si compone di una villa a due piani con area di pertinenza adibita a giardino, piscina scoperta, deposito, barbecue, spogliatoi e wc esterni. La zona dove è ubicata la villa sorge su una collina sulla fascia litoranea di Palma di Montechiaro, poco distante dalla città di Agrigento. Nelle immediate vicinanze abbiamo un importante monumento storico, il Castello Chiaramontano del 1353 che si staglia lungo la costa a metà strada tra Punta Bianca e la foce del fiume Palma, ad opera di Federico Prefoglio, che di lì a poco passò ai Chiaramonte, da cui prese il nome e che è ben visibile dagli immobili, sottoposti a esecuzione forzata.

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva è un fabbricato, libero su tutti e quattro i lati, adibito a civile abitazione, con annesso terreno di pertinenza. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona agricola sfornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenta collegamenti viari di difficile fruizione visto che lo stesso si trova nelle parte alta del promontorio che prospetta sul viale Gibildolce. L'intorno si presenta spoglio con una vegetazione selvatica, anche se la villetta ha una bella vista sul mare.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: costa di contrada Capreria in territorio di Palma di Montechiaro, le attrazioni storiche presenti sono: Palazzo del Gattopardo.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (5,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ e _____ in qualità di proprietari del bene. La villa con terreno circostante annesso alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava fruito dalla famiglia dell'esecutato, quale abitazione stagionale.

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. 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 Contratto di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A. CON SEDE LICATA VIA VITTORIO EMANUELE N°10 (C.F. 00089160840)**, contro

nato a _____ il _____ c.f. _____ e _____, nata a _____ il _____ c.f. _____

_____ a firma di Antonino Pusateri, notaio in Agrigento in data 03/04/2009 ai nn. 124751 di rep. e n. 30213 di racc., iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 09/04/2009 ai nn. 9629/980

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 60.000,00

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIa 226 sub 4. -Terreno, ubicato in territorio di Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.T. di Palma di Montechiaro al fg. 23 part.IIa 99 e 100.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A. CON SEDE LICATA VIA VITTORIO EMANUELE N°10 (C.F. 00089160840)**, contro

nato a _____ il _____ c.f. _____
e _____, nata a _____ c.f. _____

a firma di Antonino Pusateri, notaio in Agrigento in data 03/04/2009 ai nn. 124752 di rep. e n. 30214 di racc. iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 09/04/2009 ai nn. 9630/981

importo ipoteca: €.50.000,00

importo capitale: €. 25.000,00

(allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIa 226 sub 4. -Terreno, ubicato in territorio di Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.T. di Palma di Montechiaro al fg. 23 part.IIa 99 e 100.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **Ruolo Esattoriale** a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE PROVINCIA DI AGRIGENTO C.F. 04739330829 CON SEDE AD AGRIGENTO, PIAZZA METELLO n. 1.**, contro

nato a _____ il _____ c.f. _____
e _____, nata a _____ c.f. _____

a firma di Antonino Pusateri, notaio in Agrigento in data 27/05/2010 ai nn. 68880/2009 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 29/06/2010 ai nn. 15254/2012

importo ipoteca: €.267.310,38

importo capitale: €.133.655,19

(allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIa 226 sub 4. -Terreno, ubicato in territorio di Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.T. di Palma di Montechiaro al fg. 23 part.IIa 99 e 100.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a., con sede a Licata, c.f. 00089160840** contro

nato a _____ il _____ c.f. _____
e _____, nata a _____ c.f. _____

a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data _____ ai nn. 1056/1993 di rep. trascritto ad Agrigento in data 02/04/2013 ai nn. 6612/5476 -

(vedi allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIa 226 sub 4. -Terreno, ubicato in territorio di Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.T. di Palma di Montechiaro al fg. 23 part.IIa 99 e 100.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47 del 28-02-85** avente protocollo n. 754 del 27-06-1986. **Pratica n°754/86** regolarizzabile mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del comune di Palma di Montechiaro per un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra aventi una superficie utile abitabile di mq. 306,99, mq. 7,76 per servizi e

e mq. 22,07 per corpi accessori per come dichiarato nella Determinazione con il calcolo dell'Oblazione e del contributo per il rilascio della C.E. in Sanatoria prat. n°754 redatto dall'UTC di Palma di Montechiaro in data 16-07-2009 che è stato rivalutato dall'Ufficio Condono del Comune effettuando un conguaglio ed una rideterminazione degli oneri ancora da versare.

(allegato n°6 e 7)

Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati;

Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: € 32.229,05

Spese tecniche: € 3.000,00

Oneri totali: € 35.229,05

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIIa 226 sub 5

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Realizzazione della Piscina in assenza di titolo abilitativo o Permesso a Costruire.**

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità alla pratica Edilizia in Condono n°754/1986, inerente la realizzazione della piscina quale accessorio del fabbricato, distinto in catasto al foglio 23 part.IIIa 226 sub 5. Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Palma di Montechiaro.

Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIIa 226 sub 5

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Realizzazione di una struttura in legno uso bancone-bar stagionale, identificato come corpo Accessorio 2 e realizzato su area di pertinenza del fabbricato.**

Regolarizzabili mediante **Istanza di Autorizzazione a Costruire una Struttura Precaria Stagionale.**

Presentazione di Istanza di Autorizzazione per la realizzazione di una struttura in legno uso bancone-bar stagionale, identificato come corpo Accessorio 2 e realizzato su area di pertinenza del fabbricato, distinto in catasto al foglio 23 part.IIIa 226 sub 5.

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Palma di Montechiaro.

Diritti di Segreteria, Valori bollati e Spese Tecniche: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIIa 226 sub 5.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Ampliamento in orizzontale su area di corte, per l'accatastamento di locali deposito, wc, piscina e conseguente frazionamento del terreno agricolo**

Regolarizzabili mediante Presentazione di "Pratica Pregeo" presso Agenzia delle Entrate di Agrigento -Ufficio del Territorio

(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°34)

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regularizzazione Catastale dei locali accessori inseriti nell'area di pertinenza della Villa ubicata a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce.

Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU, in seguito agli esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Agrigento, sono consistite nella presentazione di una "Pratica Pregeo" resasi necessaria a seguito dell'*ampliamento scaturito dalla realizzazione di un locale uso deposito, di una piscina scoperta, dei wc esterni e di un locale uso bancone-bar che non risultano essere stati mai dichiarati al Catasto determinando un ampliamento della sagoma Catastale da inserire in mappa*. L'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio a seguito presentazione di "Pratica Pregeo" redatta dal C.T.U. in data 18-06-2016, trasmessa al Comune di Palma di Montechiaro per il deposito il 20-6-2016 ed inviata al Sister dell'Ufficio Provinciale di Agrigento-Territorio, il 22-06-2016 avente codice d'invio attribuito 90791892, ed identificativo sister 90791892. In data 22-06-2016, l'Ufficio Competente rilasciava con codice di Riscontro AG0095111 giusto - Attestato di Aggiornamento ed Approvazione del TIPO MAPPALE avente quali estremi di approvazione del tipo prot.llo n. 2016/95111 approvato in data 22-06-2016 per l'unità immobiliare censita al fg.23 part.lle 226 **(allegato n°19, 20, 21, 22, 23)**.

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.la 226 sub 4. -Terreno, ubicato in territorio di Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.T. di Palma di Montechiaro al fg. 23 part.lle 424 e 426 (ex 99 e 100).

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Ampliamento in orizzontale su area di corte, di porzione di Fabbricato sul lato nord posto a Primo Piano poggiate sul terrapieno*. Regularizzabili mediante Presentazione "Pratica Pregeo" presso Agenzia delle Entrate di Agrigento -Ufficio del Territorio

(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°34)

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regularizzazione Catastale richiesta dall'Ufficio del Catasto per una rettifica della sagoma del fabbricato sul lato nord, precedentemente Accatastata dalla ditta eseguita.

Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU, possono così sintetizzarsi presentazione di una "Pratica Pregeo" resasi necessaria a seguito di nota pervenutami dall'Ufficio del Catasto per la rettifica della sagoma del fabbricato, parte che poggia sul terrapieno nel lato nord, che non era stata mai censita nel vecchio Accatastamento dell'immobile, pertanto doveva essere inserita in mappa. L'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio a seguito presentazione di "Pratica Pregeo" redatta dal C.T.U. in data 08/07/2016 e inviata al Sister dell'Ufficio Provinciale di Agrigento -Territorio il 11-07-2016 avente prot.llo n. AG0100773, ed Identificativo Sister 91422659; rilasciava in data 11-07-2016 giusto -Attestato di Aggiornamento ed Approvazione del TIPO MAPPALE avente quali estremi di approvazione del tipo prot.llo n. 2016/100773 approvato in data 11-07-2016 per l'unità immobiliare censita al fg.23 part.la 226 sub 4

(allegato n° 19, 25, 26, 27)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.la 226 sub 4.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento in orizzontale su area di corte*.

Regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso Agenzia delle Entrate di Agrigento -Ufficio del Territorio

(**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°34**)

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile censito come **Villa** ubicata in c.da Gibildolce a Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU possono così riassumersi, variazione per la diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato, accatastamento della piscina, di un locale uso deposito, dei locali wc, di un barbecue e di un locale uso bar/bancone censiti come locali accessori all'immobile.

La stesura dell'Accatastamento è stata effettuata a mezzo di "Pratica Docfa in Variazione", resasi necessaria in quanto ***l'immobile presentava alcune costruzioni mai censite dall'ufficio del Catasto, nonché una diversa distribuzione dei locali interni.*** L'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio a seguito di presentazione telematica di "Pratica Docfa in Variazione" effettuata dal C.T.U. in data 13-07-2016, avente n.doc. NCV066 e n.prat.sister 91586539 n.prot. AG0102076/2016, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI per l'unità immobiliare censita al fg. 23 part.IIa 226 sub 5, c.da Gibildolce, piano T-1 cat. A07, c.l. 02, cons. 10, sup.Cat. 231, Rendita €. 1.032,91

(**allegato n°30, 31, 32, 33**)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIa 226 sub 5.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna irregolarità*** (**allegato n°29 e 28**)

Riferito limitatamente a: -Terreno, ubicato in territorio di Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.T. di Palma di Montechiaro al fg. 23 part.IIe 424 e 426 (ex 99 e 100).

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:

[REDACTED], nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]**, proprietà 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni. Proprietario dal 30/04/1998 ad oggi in forza di atto di vendita a firma di Giovanni Incardona, notaio in Palma di Montechiaro in data 30/04/1998 ai nn. 41305 di rep. e n. 19849 di racc. registrato ad Agrigento in data 07/05/1998 ai nn. 471, serie IV trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 08/05/1998 ai nn. 7249/6512 (**allegato n°4**)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIa 226 sub 4. -Terreno, ubicato in territorio di Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.T. di Palma di Montechiaro al fg. 23 part.IIe 99 e 100.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]**, per la quota di 1/2; **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]** coniugi in regime di comunione

legale dei beni, per la quota di un 1/2. Proprietari dal 27/03/1994 al 30/04/1998 in forza di atto di vendita a firma di Antonino Pusateri, notaio in Agrigento in data 27/03/1994 ai nn. 63239 di rep. e n. 13119 di racc. registrato ad Agrigento in data 18/04/1995 ai nn. 1492 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 29/03/1995 ai nn. 6247/5584

(allegato n°4 e allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIa 226 sub 4. -Terreno, ubicato in territorio di Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.T. di Palma di Montechiaro al fg. 23 part.IIa 99 e 100.

, nata a il , per la quota di 1/2;
, nato a il , per la quota di un 1/2. Proprietari da data antecedente il ventennio al 27/03/1994 in forza di denuncia di successione a firma di in data ai nn. 4967 vedi visura storica **(all.17)** registrato a Milano in data 29/08/1990 ai nn. 7557, racc. n. 90 trascritto ad Agrigento in data 21/11/2001 ai nn. 19708/17512

(allegato di cancelleria)

in morte di nato a il e deceduto il

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIa 226 sub 4. -Terreno, ubicato in territorio di Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.T. di Palma di Montechiaro al fg. 23 part.IIa 99 e 100.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 754/86 per lavori di realizzazione di un fabbricato abusivo sito nel comune di Palma di Montechiaro, in c.da Gibildolce composto da due elevazioni fuori terra.

Intestata a , nato a il c.f.

Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85, presentata in data 27/06/1986- n. prot. 754 e n. progressivo 0738006302

(allegato n°5, 6, 7, 8)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 23 luglio 2015 prot. 24097, all'Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, copie della suddetta Pratica in Condono Edilizio, il Responsabile U.O.R.A.E. e Sanatoria Edilizia ha rilasciato le copie della suddetta Istanza di Sanatoria per abusi edilizi che si allega la presente, unitamente alla Determinazione dell'importo oblazione istruita dall'UTC di Palma di Montechiaro per il rilascio della C.E. in Sanatoria avente prat.n. 754 trasmessa alla ditta eseguita il 27 luglio 2009 prot.Ilo nr. 14811.

Riferito limitatamente a: -Fabbricato, realizzato su terreno agricolo ubicato a Palma di Montechiaro in c.da Gibildolce individuato al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro, posto a piano terra e primo, al fg. 23 part.IIa 226 sub 2 e 3.

Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola ubicata in territorio di Palma Di Montechiaro (Agrigento), c.da Gibildolce .

Composto da tre locali posti a piano terra ed un wc. Antistante il locale centrale troviamo una veranda, tramite una scala esterna si accede al primo piano con terrazza belvedere che in parte è verandata. Il primo piano è composto da un soggiorno-pranzo con cucinino annesso e ripostiglio, dal soggiorno si accede a due camere da letto ed ad un wc con anti-wc. Tutti i vani principali fruiscono di luce diretta. **(dalla foto n°1 alla foto n°10)** Il fabbricato inoltre è dotato di alcuni accessori quali un barbecue **(foto n°11)**, un locale deposito, un locale uso bancone bar **(foto n°12, 13, 14)**, e dei wc esterni a servizio della piscina scoperta **(foto n°15, 16, 17, 18)**.

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **420,41**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ il _____, c.f. _____, proprietà 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni. Foglio 23 mappale 226 subalterno 5, categoria A/7, classe 02, superficie catastale tot. 231 mq., tot escluse aree scoperte 209 mq., composto da vani 10 vani, posto al piano terra e primo, - rendita: € 1.032,91, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2
Coerenze: a Nord confina con la part.lla 424, a Sud con la part.lla 426, ad Est con le part.lle 360 e 184, ad Ovest con le part.lle 94 e 95.

Note: (allegato n°33)

L'edificio è stato costruito nel 1986, ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il civico sn, ha un'altezza interna di circa piano terra 2,85 ml e piano primo 2,85 ml.

(vedi allegati catastali n°11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 a seguito di regolarizzazione catastale effettuata dal C.T.U. vedi allegato dal n°19 al n°33)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Dirigenziale n°107/DUR dell'8-02-2007 l'immobile è identificato nella zona "E1" - Aree agricole (**certificato di destinazione Urbanistica, allegato n°08, 09, 10**)

Norme tecniche ed indici: Art. 33 *Zone E1 - Aree agricole*

Sono le parti di territorio comunale essenzialmente destinate alla produzione agricola e zootecnica. Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 7,50 metri con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/50 dell'area impegnata per l'intervento; l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0.07 mc/mq;
- b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti della agricoltura locale, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994 e succ. mod.; gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona E1, allorché siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;
- c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, residenziali, commerciali, turistici e produttivi;
- d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m. 10, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.7,50 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta tampognata e comunque all'1,0% dell'area complessiva del lotto; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campi sportivi e simili parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra locale di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali

esistenti, se non nei casi previsti dalla legge;

e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristiche, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore al quarto dell'area dell'intera azienda;

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie e degli edifici di particolare interesse storico documentativo indicati nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:10.000.

La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico.

g) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Attraverso l'approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio Comunale, con tali interventi si potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal Prg;

h) interventi di tipo idraulico-forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio;

i) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;

l) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla Pubblica Amministrazione nelle zone E1 discariche di materiali inerti, purché la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione irreversibile del paesaggio agrario.

Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e d) e quelle di cui ai punti a) ed e) realizzando diversi corpi di fabbrica, purché non in aderenza tra loro, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti c) ed f), vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale netta	326,79	1,00	326,79
	Sup. reale lorda	420,41	1,00	420,41
	Volume reale	1.282,25	1,00	1.282,25
	Sup. reale lorda	420,41		420,41
	Sup. reale netta	326,79		326,79
	Volume reale	1.282,25		1.282,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Arch. Giovanni Intorre

- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo livigni, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro battuto, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: porfido, condizioni: buone.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, diffusori: stufa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
(Allegato n°35)

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4), (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 95,38 kWh/m²*anno**

Accessori:

**A.1. Piscine, Locale deposito,
Wc a servizio della
piscina, barbecue, locale
uso bancone bar:**

La zona piscina è posizionata sulla parte centrale dell'area a servizio della villa. Sulla zona piscina prospetta un locale deposito ed un locale con struttura in legno usato nella stagione estiva come bancone/bar. A valle sotto il belvedere attiguo alla piscina troviamo i wc a servizio della stessa.

La villa è dotata di un barbecue in muratura con copertura ad una falda.

Sviluppa una superficie complessiva di 86,17 mq. e 72,60 mq. di piscina scoperta

Destinazione urbanistica: "E1" – Aree agricole

(certificato di destinazione Urbanistica, allegato n°08, 09, 10)

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di greés, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra e intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

A.2. Corte di pertinenza:

è posta al piano terra, è un'area che circonda la villa ed ingloba tutti i locali accessori, compresa la piscina. L'area di pertinenza risulta pavimentata con scaglie di pietra informe per i camminamenti e gress negli spiazzi, ed è rifinita con aiole realizzate con pietra naturale a secco, la zona piscina è pavimentata con mattonelle in gress, mentre le gradinate e le rampe di scale di collegamento sono finite con pietra a scaglie e gress. L'area di pertinenza presenta una ricca vegetazione tipica dei giardini, con alberi ad alto fusto, fiori e piantagioni ornamentali, le essenze utilizzate sono quelle tipiche dei luoghi.

Sviluppa una superficie complessiva di 3.385

Destinazione urbanistica: "E1" - Aree agricole (certificato di destinazione Urbanistica, allegato n°08, 09, 10)

Pavim. Esterna: materiale: porfido e pietra naturale, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: muretti delle aiole in pietra naturale del luogo, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampa unica esterna, rivestimento: pietra naturale e gress, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Palma Di Montechiaro (Agrigento), c.da Gibildolce .

Superficie complessiva di circa mq **10055**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestato a **ANTONIO MONTICELLI**, nato a **PALMA DI MONTECHIARO** il **20-01-1905**, c.f. **000000000000000000**, proprietà 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni. Foglio **23** mappale **424** qualità mandorleto, classe 5, superficie catastale 00.38.15, - reddito agrario: € 5,91, - reddito dominicale: € 6,90.

Coerenze: a Nord confina con le part.lla 82, 83, a Sud con la part.lla 226, ad Est con le part.lla 184, 102, 84 ed ad ovest con le part.lla 310 e 82.

Note: (**allegato n°28**)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30-04-1998 Voltura n. 2576.1/1998 in atti dal 10-11-1998 Repertorio n. 41305 Rogante: INCARDONA GIOVANNI Sede: PALMA DI MONTECHIARO Registrazione: COMPRAVENDITA.

- terreni: intestato a **ANTONIO MONTICELLI**, nato a **PALMA DI MONTECHIARO** il **20-01-1905**, c.f. **000000000000000000**, proprietà 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni. Foglio **23** mappale **426** qualità seminativo arbor., classe 5, superficie catastale 00.62.40, - reddito agrario: € 2,58, - reddito dominicale: € 8,06.

Coerenze: a Nord confina con la part.lla 226, a Sud con le part.lla 220, 360 ad Est con la part.lla 360 ed ad ovest con le part.lla 95, 96, 97.

Note: (**allegato n°29**)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30-04-1998 Voltura n. 2576.1/1998 in atti dal 10-11-1998 Repertorio n. 41305 Rogante: INCARDONA GIOVANNI Sede: PALMA DI MONTECHIARO Registrazione: COMPRAVENDITA.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno roccioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono arboree

I sistemi irrigui presenti sono impianto a goccia

Le colture in atto sono: arboree: ulivi, mandorli, piante d'ombra, di selvicoltura: agavi, aloe, carrubi.

(vedi allegati catastali n°11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 a seguito di regolarizzazione catastale effettuata dal C.T.U. vedi allegato dal n°19 al n°33)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Dirigenziale n°107/DUR dell'8-02-2007 L'immobile è identificato nella zona "E1" - Aree agricole (**certificato di destinazione Urbanistica, allegato n°08, 09, 10**)

Norme tecniche ed indici: Art. 33 *Zone E1 - Aree agricole*

Sono le parti di territorio comunale essenzialmente destinate alla produzione agricola e zootecnica. Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 7,50 metri con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/50 dell'area impegnata per l'intervento; l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0.07 mc/mq;
- b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti della agricoltura locale, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994 e succ. mod.; gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona E1, allorchè siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;
- c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, residenziali, commerciali, turistici e produttivi;
- d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m. 10, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.7,50 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta tampognata e comunque all'1,% dell'area complessiva del lotto; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campi sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra locale di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti, se non nei casi previsti dalla legge;
- e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore al quarto dell'area dell'intera azienda;
- f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono

realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie e degli edifici di particolare interesse storico documentativo indicati nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:10.000.

La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico.

g) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Attraverso l'approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio Comunale, con tali interventi si potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal Prg;

h) interventi di tipo idraulico-forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio;

i) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;

l) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla Pubblica Amministrazione nelle zone E1 discariche di materiali inerti, purchè la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione irreversibile del paesaggio agrario.

Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e d) e quelle di cui ai punti a) ed e) realizzando diversi corpi di fabbrica, purchè non in aderenza tra loro, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti c) ed f), vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricolo	Sup. reale lorda	10.055,00	1,00	10.055,00
	Sup. reale lorda	10.055,00		10.055,00

Accessori:

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.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei fondi agricoli è quello

8.1. sintetico comparativo sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi. Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. I terreni oggetto della consulenza fanno parte della **Regione Agraria N. 6**, comprendente i comuni di Licata e **Palma di Montechiaro**. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2009 ed in pubblicazione dall'08-06-2009. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 5,00 al mq** di superficie terreno.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
Ufficio Tecnico di Palma di Montechiaro,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
-Immobiliare 2000 di Agrigento;
-TecnoCasa.

-Immobiliare Capellupo di Agrigento
-Immobiliare Scopellitti di Palma di Montechiaro,

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. villa singola

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°18)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona EI del Comune di Palma di Montechiaro), 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:** € 365.000,00
- Valore accessori: € 50.000,00
- Valore complessivo intero: € 415.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 415.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°34)

Per quando riguarda la villetta in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 860,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	420,41	€ 860,00	€ 361.552,60
- Valore corpo:			€ 361.552,60
- Valore accessori:			€ 50.000,00



- Valore complessivo intero: € 411.552,60
- Valore complessivo diritto e quota: € 411.552,60

B. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dalla n°1 alla n°7)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno coltivato a frumento, che il terreno è di buona fertilità e si presta per le colture da semina molto diffuse in questa zona.

- Valore corpo: € 40.000,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 40.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 40.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria catastale e visure allegato n°32, 28 e 29)

Facendo riferimento alle caratteristiche del lotto 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 terreni agricoli € 4,00 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
agricolo	10.055,00	€ 4,00	€ 40.220,00
- Valore corpo:			€ 40.220,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 40.220,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 40.220,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola con annessa piscina, locale deposito, wc a servizio della piscina, barbecue, locale uso bancone-bar, corte di pertinenza.	420,41	€ 413.276,30	€ 413.276,30
B	terreno agricolo	10055	€ 40.110,00	€ 40.110,00
			€ 453.386,30	€ 453.386,30

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:

€ 68.007,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 38.729,05

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: L'immobile risulta vendibile nella sua interezza.

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:

€ 385.378,36

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:

€ 346.649,31

Relazione lotto 001 creata in data 20/07/2016
Codice documento: E002-13-000072-001

il perito
Arch. Giovanni Intorre

