
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000054/20**

Giudice Dr. ssa Federica Bonsangue
Custode Giudiziario Dr.ssa Di Francesco

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 557
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 347
C.F. DP5MRA64B11B602R- P.Iva 01926710847

con studio in Ravanusa (Agrigento) Corso Garibaldi n. 226
telefono: 0922 881188
cellulare: 328 1848069
fax: 0922 1836465
email: arch.mariodipasquali@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



INTRODUZIONE

I. Riepilogo delle anomalie e delle difformità riscontrate.

1) Con Relazione depositata in cancelleria in data 14.11.2022, che qui si intende richiamata, lo scrivente C.T.U., architetto Mario Di Pasquali, aveva relazionato in merito a talune incongruenze presenti nella descrizione cartografica riportata sulla mappa catastale che non rendevano perfettamente individuabili i beni descritti nel titolo di provenienza.

In particolare, risultava erroneamente annotata su mappa la particella 567 e le sagome dei fabbricati non erano coincidenti con la situazione rilevata sui luoghi.

Tali incongruenze hanno comportato la necessità di effettuare tre accessi presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio ed una istanza di correzione (acquisita con prot. n. 82707 del 3.6.2022) con la quale si chiedeva che venissero poste in essere le opportune correzioni delle difformità rilevate.



Figura 1: Raffronto mappe catastali prima e dopo la variazione.

Accogliendo l’istanza del 3.6.2022 l’ufficio provvedeva nei primi giorni di ottobre 2022 ad effettuare l’aggiornamento del foglio di mappa. Aggiornamento che è possibile cogliere mettendo a confronto le tavole grafiche di cui agli allegati C3 e C4 (Cfr. Fig. 1).

2) esaminate le aero-foto storiche reperite presso l’I.G.M. e la S.A.S. TD s.r.l. (cfr. Allegati D1, D2, D3), l’odierno esperto ha rilevato l’edificazione di manufatti ed ampliamenti successivi al 1967 stimati in circa 753 mq.

Per tali interventi edilizi non sono stati reperiti agli atti dell’UTC i titoli abilitativi.





Figura 2: Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica delle difformità.

Tali superfici sono così suddivise (Cfr. Figura 2, All. A1, A1 bis):

- circa mq 301,70 dell'Edificio 1 a piano terra;
- circa mq 100,00 dell'Edificio 1 a piano primo;
- circa mq 256,00 dell'Edificio 3;
- circa mq 95,80 dell'Edificio 4;

Per tali opere¹ non sussistono le condizioni di sanabilità previste dall' art. 40 c. 6

¹ L'U.T.C. ha risposto solo in data 11.05.2023 con nota consegnata *brevi manu* (Cfr. All. E5) alla nota protocollo n. 31719 del 09-11-2022 con la quale si chiedeva di attestare l'eventuale esistenza agli atti dell'Ufficio di titoli abilitativi concernenti il complesso immobiliare di cui al presente studio. L'esperto chiedeva in particolare "Se all'infuori delle pratiche edilizie di cui in premessa, già visionate dallo scrivente e di cui è stata estratta copia, sono state rilasciate ulteriori licenze, autorizzazioni, concessioni edilizie, permessi



della legge n. 47/1985.

Sulla scorta di quanto contenuto nell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione (Cfr. [All. E2](#)) e dei colloqui intrapresi con il personale dell'UTC è, inoltre, emerso che non sussistono le condizioni di conformità per poter procedere con la sanatoria amministrativa poiché l'intervento è stato realizzato in assenza di Piano Attuativo.

Tali difformità sono pertanto regolarizzabili mediante demolizione delle opere abusive.

3) Il permesso di costruire in sanatoria (Cfr. [All.ti E1 ed E1.1](#)) richiesto dal precedente intestatario per un gruppo di edifici tra i quali era compreso anche il fabbricato "2" (Cfr. [figure 2 e 5](#)), riporta l'identificativo catastale degli immobili ricadenti sulla particella 577, confinante a Nord con la particella 284 ([All. C3](#)). Considerato che l'edificio n. 2 non risulta censito nel N.C.E.U., tale anomalia potrà essere regolarizzata mediante rettifica del permesso di costruire previo aggiornamento dei dati catastali. Sembra opportuno precisare che il fabbricato descritto nella presente perizia come "edificio n. 2" insiste sul terreno di pertinenza esclusiva annesso al fabbricato censito con la particella 284 sub. 1 (così descritto nel pignoramento: "*annesso terreno libero dalla costruzione che ne costituisce pertinenza esclusiva e, comunque, per quanto in effetti si trova nell'ambito della delimitazione esistente.*") (Cfr. Fig. 5, All. A0 e paragr. 1 a seguire).

4) Si riferisce, infine, che la consistenza del fondo all'interno della delimitazione catastale della proprietà in testa al debitore differisce rispetto all'estensione racchiusa all'interno della recinzione esistente in loco.

Ricadono al di fuori del limite catastale Sud talune porzioni di territorio detenute senza titolo.

Ed in particolare (Cfr. [Fig. 5 ed Allegati A0, A2, A3 ed A7](#)):

- un'area di circa 120 mq occupata da uno spazio pavimentato coperto da una tettoia con struttura in legno;
- una porzione di circa 78 mq dell'edificio n. 3 che versa in pessimo stato di conservazione a causa di cedimenti differenziati del terreno di sedime.

*di costruire, e/o sono state presentate S.C.I.A., D.I.A. o sono comunque in essere ulteriori pratiche concernenti interventi edilizi sugli immobili anzidetti intestate alla ditta proprietaria “**.”, ovvero ai precedenti intestatari di seguito indicati” (...)*



II. Determinazione dei costi di demolizione e Stima del Valore dell'area di sedime delle opere abusive.

Al fine di risalire ai costi occorrenti per la demolizione dei manufatti irregolari è stato predisposto apposito computo metrico estimativo allegato alla presente relazione sub "H", facendo riferimento alle voci contenute nel vigente Prezzario dei Lavori Pubblici in Sicilia e ad alcune voci predisposte dallo scrivente consulente sulla scorta di apposite analisi prezzi.

Le opere previste nel suddetto elaborato riguardano la demolizione dei fabbricati n. 3 e n. 4 e delle porzioni abusive del fabbricato n. 1 (Fig. 2 ed All. A1-bis). È stata prevista anche la rimessa in pristino del fabbricato oggetto di demolizioni parziali tramite la predisposizione della muratura di chiusura sul lato Est.

Atteso che dopo la demolizione del corpo di fabbrica realizzato al primo piano dell'edificio n. 1 la corrispondente area di sedime dovrà assolvere la funzione di copertura della porzione di fabbricato sottostante, sono stati analizzati, inoltre, anche i costi necessari per l'impermeabilizzazione e la pavimentazione della corrispondente superficie.

L'importo dei lavori così ottenuto è stato aumentato di €. 10.000,00 per tenere conto degli oneri relativi alle spese tecniche di progettazione e direzione lavori, di €. 2.000,00 in funzione degli oneri accessori (allacciamenti necessari), di €. 1.500,00 per tenere conto delle variazioni catastali successive alla ristrutturazione (demolizione e ripristino) e di €. 7.000 in relazione ad eventuali imprevisti.

Ai fini della stima del valore dell'area di sedime delle opere demolite si è proceduto con il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine.

Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto della perizia, si è pervenuti a determinarne, un valore unitario medio pari ad €. 50,00/mq (ritoccato con coefficiente di 2,4 relativamente alla terrazza di copertura che nascerebbe successivamente alla demolizione del primo piano).

III. Stima del Valore d'uso dell'immobile

Il valore locatizio relativo ai fabbricati abusivi (ed alle porzioni di fabbricato) è stato determinato prendendo a riferimento i canoni locativi mensili unitari indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la zona d'interesse riportano i seguenti canoni mensili: €. 1,40/mq per i magazzini, €. 1,9/mq per



le abitazioni.

Il valore locativo relativo ai locali commerciali è stato determinato aumentando il valore unitario riferito ai magazzini sulla scorta di un coefficiente correttivo pari a 2,16 (coefficiente ottenuto per interpolazione con i dati riferiti a zone limitrofe). Si è ottenuto in questo modo un canone unitario di partenza pari ad €/mq 3,00 ($1,4€/mq * 2,16 = 3€/mq$)². Tale valore è stato poi ridotto, con riferimento alla posizione, tenendo conto di un coefficiente correttivo pari a 0,8 (cfr. Tabella n. 1).

Con riferimento ai locali adibiti a magazzino - per i quali è stata presa in considerazione la superficie effettivamente utilizzabile - è stato adottato un coefficiente pari a 0,9 (con riferimento allo stato di manutenzione);

per i locali allo stato grezzo è stato adottato un coefficiente pari a 0,5 e per l'abitazione un coefficiente di 0,7 poiché trattasi di locali semi-interrati.

Descrizione	mq	€/mq	coeff.	€/mq	canone
Locale commerciale	260	3,00 €	0,8	2,40 €	624,00 €
Magazzino	210	1,40 €	0,9	1,26 €	264,60 €
Magazzino	40	1,40 €	0,9	1,26 €	50,40 €
Locali al Grezzo	135	1,40 €	0,5	0,70 €	94,50 €
Abitazione	54	1,90 €	0,7	1,33 €	71,82 €
sommano	699	-	-	-	1.105,32 €

Tabella n. 1

Considerato che le parti abusive occupano una superficie da adibire a locale commerciale utilizzabile pari a circa 260 mq, una superficie da adibire a magazzino pari a circa 250 mq, locali allo stato grezzo per mq 135 ed una superficie abitativa pari a circa 54 mq, si è ottenuto un canone mensile di locazione pari ad €. 1.105,00 corrispondente ad un canone annuo pari ad €. 13.260,00 (cfr. Tabella n. 1).

Il valore locativo per un quinquennio sarà, pertanto, pari ad

$$€. 13.260,00 * 5 \text{ anni} = €. 66.300,00$$

Le tabelle che seguono riassumono i costi stimati per la demolizione del manufatto (tabella n. 2), e la modalità di calcolo adottata per determinare il valore d'uso (tabella n. 3).

² Il parametro 2,16 nasce dal rapporto tra i valori locativi riferiti a negozio e magazzino nella zona OMI D2 (C.da Inficherna-Via dello sport, Via Mattarella, etc)



Sommano i lavori di demolizione a base d'asta	€	84.020,48
IVA (22%)	€	18.484,51
Progetto S.C.I.A e D.L.	€	10.000,00
variazioni catastali	€	1.500,00
oneri accessori	€	2.000,00
imprevisti	€	7.000,00
totale opere demolizione	€	123.004,99

Tabella 2

Valore dell'area di sedime	€	44.675,00
Costi per la demolizione	-€	123.004,99
valore locatizio (per 5 anni)	€	66.300,00
Valore d'uso degli immobili abusivi	-€	12.029,99

Tabella 3

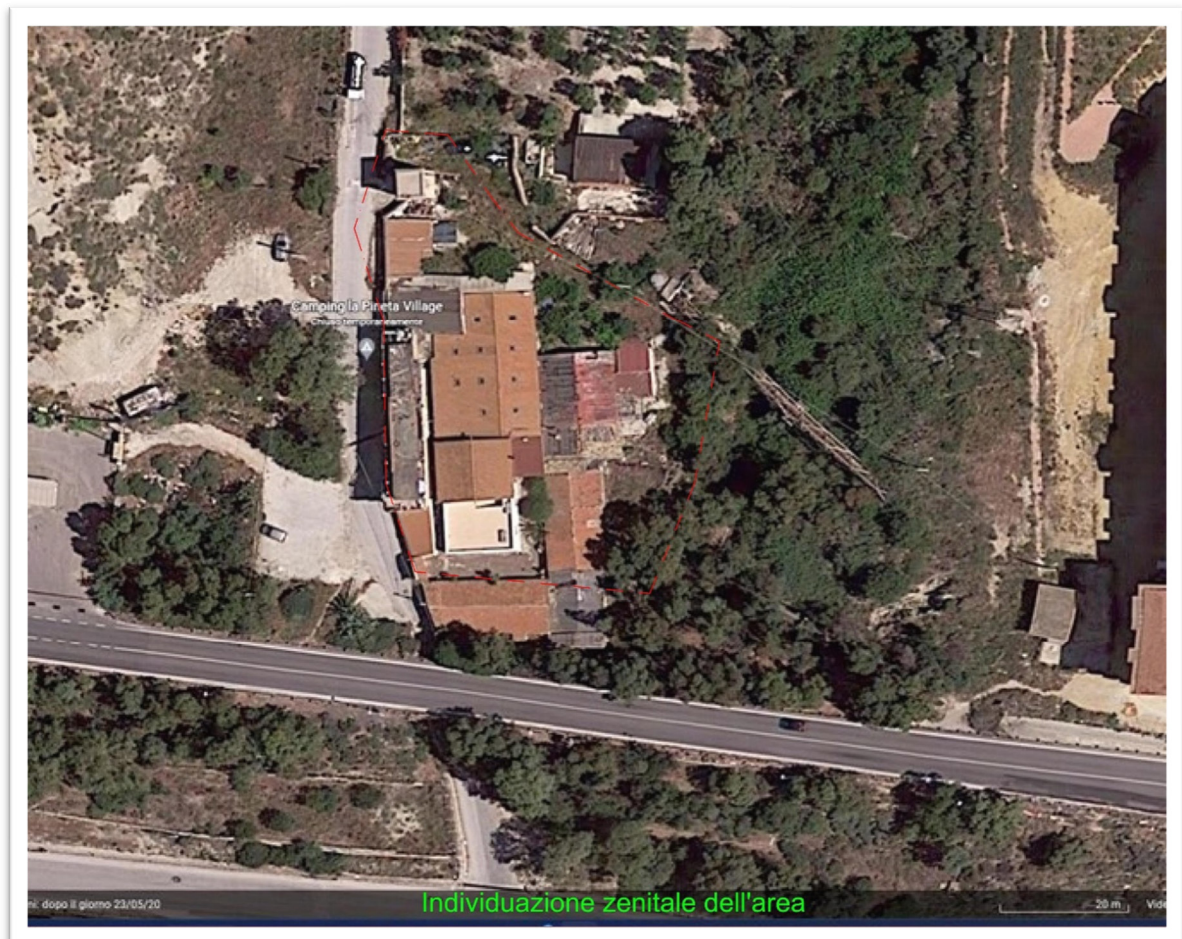


Figura 3: Individuazione dell'Area.



**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) Via delle Madonie
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio "1" sito in Porto Empedocle (Agrigento) Via delle Madonie (Cfr. Fig. 3).

Composto da

1) i seguenti ambienti (cfr. Fig. 5 ed Allegati: A0, A2, A3):

- al Piano Terra: sala 1, angolo bar, deposito, wc per il pubblico, locale forno, cucina, wc per il personale con doccia, disimpegni, dispensa, n. 3 magazzini al grezzo, n. 5 vani di ridotte dimensioni (indicati con "1.1"), non abitabili (porcilaie) per via della ridotta altezza, con accesso da spazio pertinenziale posto ad Ovest della sala 1, Locali custode (due stanze e un wc) indicati nella tavola grafica di cui all'Allegato "A0" con "1.2" ;
- al Piano Primo: terrazza raggiungibile tramite scala esterna, locale sotto-tetto al grezzo;

2) Spazi pertinenziali costituiti da: spazi esterni pavimentati ed in parte coperti con tettoie; spazi esterni non pavimentati (cfr. Allegati: A0, A2, A3).

CLASSE ENERGETICA:

L'edificio "1" è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "F" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "G");

posto al piano Terra-1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1409**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a "***" foglio 21 mappale 284 subalterno 1, categoria D/8, posto al piano T, - rendita: 5061,28.

Coerenze: A Nord con le particelle 577, 567 e l'Edificio "2"; a Sud con la particella 160; ad Est con particelle 341, 182 e con l'Edificio "2"; ad Ovest con mappale 216, sub 2 (P.T.) e sub 3 (P. 1) della particella 284 e Via delle Madonie.

Note: La planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. risale al 1976 e dovrebbe riprodurre la situazione dei luoghi all'epoca della sua redazione. La sagoma del fabbricato ivi rappresentata equivale, in linea di larga massima, alla giacitura degli attuali edifici 1 e 3.

- terreni: foglio 21 mappale 284 qualità Ente Urbano, superficie catastale 3050.

Note: Sulla particella 284, la cui estensione reale risulta inferiore rispetto alla superficie catastale di circa 430 mq, insistono oltre al terreno di pertinenza esclusiva del fabbricato di cui al sub 1, altri sub della stessa particella - di altrui proprietà - confinanti ad Ovest, ed anche gli edifici "2" e "4" non censiti nel C.E.U..

In prossimità del limite Est l'area risulta in parte occupata dal Vallone Ciuccafa.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio "2" sito in Porto Empedocle (Agrigento) Via delle Madonie.

Composto da

Magazzino (ex cucina-laboratorio), wc, locale deposito (cfr. Allegati: A0, A2, A3).

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **165**;

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "***" foglio 21 mappale 284 subalterno "non censito", posto al piano T.

Coerenze: A Nord e ad Est con terreno di pertinenza; a Sud con Edificio "3"; ad Ovest con terreno di pertinenza ed Edificio "1";

Note: L'edificio "2" insiste sulla particella 284 all'interno della sagoma edificata (Figure 1 e 4, All. C3), ma non è presente agli atti del NCEU la planimetria catastale poiché l'immobile non è stato censito.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di "Opere Irregolari" sito in Porto Empedocle (Agrigento) Via delle Madonie.



Composto da

- 1) Porzione lato Est dell'Edificio "1" al Piano Terra che comprende: porzione di sala 1, porzione di locale forno, dispensa e porzione di locali al grezzo (cfr. Figure 2 e 5 ed Allegati: A0, A1, A2, A2-bis, A3);
- 2) Porzione dell'Edificio "1" al Piano Primo che comprende un locale sotto-tetto al grezzo (Figure 2 e 5 ed All.ti A2-bis, A4.1);
- 3) Edificio "3" che comprende: locale forno, wc, sala 2, sala 3 (fatiscente), locale deposito (Figure 2 e 5 ed All.ti A2, A7);
- 4) Edificio "4" che comprende: a) Abitazione accessoria posta a Nord dell'edificio "1" a quota altimetrica +3,40 rispetto alla sala 1 con: soggiorno, cucina, camera, bagno; b) locale deposito frapposto tra l'abitazione e l' Edificio "1"; (cfr. Figure 2 e 5 ed Allegati: A0, A1, A2, A3).

Posto al piano Terra-1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **753,5**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a "***" foglio 21 mappale 284 subalterno 1, categoria D/8, posto al piano T, - rendita: 5061,28.

Coerenze: Le porzioni del sub. 1 realizzate in assenza di titolo abilitativo confinano ad Ovest con le porzioni dell'edificio "1" realizzate ante-'67, ad Est e Nord con l'edificio "2".

Note: Gli edifici n. 1 e n. 3, insistono sulla particella 284 all'interno della sagoma edificata (Figure 1, 2 e 5 ed Allegati A0 e C3). L'immobile che li comprende risulta censito con il sub 1, e la planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. risale al 1976 (All. C1). Non è presente agli atti del N.C.E.U. la planimetria catastale dell'edificio n. 4 poiché l'immobile non è stato censito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto è costituito da una complesso edilizio, utilizzato nel recente passato per attività di ristorazione, ubicato in Porto Empedocle, Via delle Madonie. Si articola nei seguenti corpi di fabbrica che si sviluppano per lo più al piano terra: "1", "1.1", "1.2", "2", "3", "4" (cfr. paragr. 1, figure 2 e 5, Allegati A0 e A0_ZEN, A2bis). Il terreno di pertinenza ha una superficie utilizzabile di circa 1005 mq e presenta due accessi indipendenti dalla Via delle Madonie.

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	centro commerciale (buono), palazzetto dello sport (buono), campo da tennis (buono), centro sportivo (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste
Collegamenti pubblici (km):	tangenziale (0,5), porto (2), superstrada (13).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore in qualità di proprietario del bene.

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 concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A., contro "***",** a firma di notaio *. ***** in data 04/04/2012 ai nn. ***** iscritto a Agrigento in data 06/04/2012 ai nn. ****/***.

importo ipoteca: 252.000,00

importo capitale: 140.000,00

L'ipoteca grava sul diritto di proprietà dell' immobile oggetto del pignoramento..

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di AQUI SPV S.r.l. contro "***" a firma di Unep - TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 31/03/2020 ai nn. 649 trascritto a AGRIGENTO in data 28/04/2020 ai nn. 7357/4371 - Il pignoramento grava sul fabbricato censito con la particella 284 sub 1 "ed annesso terreno libero dalla costruzione che ne costituisce pertinenza esclusiva e, comunque, per quanto in effetti si trova nell'ambito della delimitazione esistente." Su detto terreno di pertinenza esclusiva insiste il fabbricato che viene descritto nella presente perizia come "edificio n. 2" oltre all'edificio n. 4 (Cfr. All. A0 e paragr. 1)..

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:

1) La conformazione planimetrica dell'immobile, rilevata al momento del sopralluogo presenta alcune difformità rispetto alla conformazione rappresentata nella planimetria catastale datata 1976 (cfr. Fig. 4, All. A9 e All. C1).

2) A seguito di accurate indagini eseguite tramite il raffronto con le aerofoto storiche reperite presso la S.A.S. TD s.r.l. (cfr. Allegati D1, D2, D3), è stata rilevata l'edificazione di alcune porzioni di fabbrica per circa 750 mq in data posteriore al 1969 per le quali non sono stati reperiti, agli atti dell'UTC, i titoli abilitativi (Cfr. Fig. 2 e planimetria in All. A1). Per tali abusi non sussistono le condizioni di sanabilità previste dall' art. 40 c. 6 della legge n. 47/1985. Sulla scorta di quanto contenuto nell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione (Cfr. All. E2) e dei colloqui intrapresi con il personale dell'UTC è, inoltre, emerso che non sussistono le condizioni di conformità per procedere alla sanatoria amministrativa poiché l'intervento è stato realizzato in assenza di Piano Attuativo.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. per Demolizione delle opere abusive e ripristino dei luoghi.

opere di demolizione e rimessa in pristino: € 102.505,00 (Cfr. All. H);

oneri tecnico per progettazione e direzione lavori: € 10.000,00;

oneri tecnico per regolarizzazione catastale: € 1.500,00;

oneri accessori: € 2.000,00;

imprevisti: € 7.000,00;

Oneri totali: € 123.005,00.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Il Permesso di Costruire in sanatoria di cui al paragrafo "7" (Cfr. All.ti E1 ed E1.1) era stato richiesto dal precedente intestatario con riferimento ad un gruppo di edifici comprendente anche il fabbricato n. 2. Considerato che quest'ultimo non risulta censito nel N.C.E.U., il documento rilasciato dall'U.T.C. riporta l'identificativo catastale degli edifici oggi ricadenti sulla particella 577 confinante a Nord con la particella 284 (All. C3).

Regolarizzabili mediante: Rettifica del Permesso di costruire previo censimento catastale del fabbricato n. 2

oneri tecnico: € 500,00

Oneri totali: € 500,00



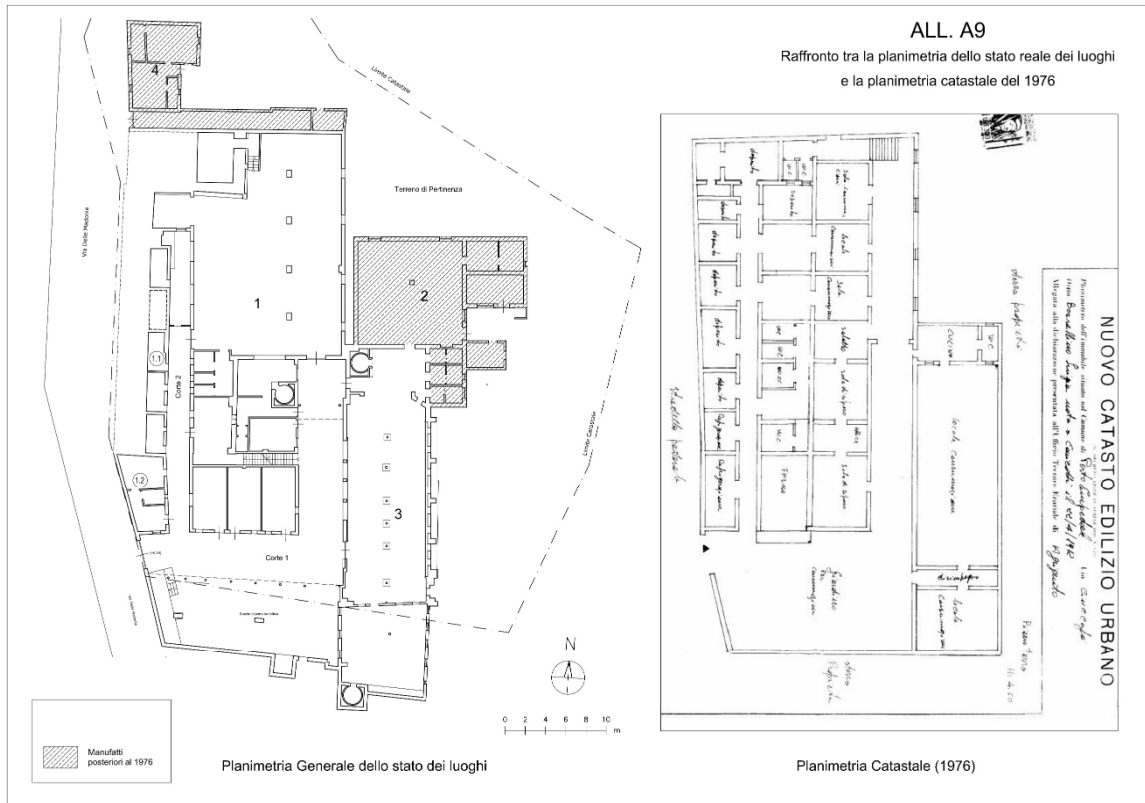


Figura 4: Raffronto fra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale.

4.3.2. Conformità catastale:

1) Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali presentano marcate difformità rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi al momento dell'accesso (cfr. Fig. 4, All. A9 e All. C1).

Regolarizzabili mediante: DOCFA con aggiornamento delle planimetrie.

pratica docfa completa di onorari: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

2) Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'edificio n. 2 non risulta censito nel NCEU.

Regolarizzabili mediante: DOCFA e TIPO MAPPALE

pratica docfa completa di onorari: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

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:

"**" per 1000/1000 proprietario dal 21/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ***** in data 15/03/2005 ai nn. ***** registrato a Agrigento in data 17/03/2005 ai nn. **** trascritto a Agrigento in data 21/03/2005 ai nn. ***** Con il titolo suddetto, "**" acquistava da "**, **, **, "**" l'immobile oggetto della perizia.

6.2 Precedenti proprietari:

"**" e "**" per 500/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 21/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Agrigento in data 23/12/1999 ai nn. 27 vol. 829 trascritto a Agrigento in data 12/12/2002 ai nn. *****. Con il titolo suddetto, a "**" e "**" perveniva da "**", in quota, l'immobile oggetto della perizia.

Si rileva accettazione tacita di eredità (dipendente dal citato atto in notar ***** del 15.3.2005 rep.19849) trascritta il 12.01.2021 ai nn. ***/**.

"**" e "**" per 333/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 21/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Agrigento in data 23/12/1999 ai nn. 28 vol. 829 trascritto a Agrigento in data 12/12/2002 ai nn. *****. Con il titolo suddetto, a "**" e "**" perveniva da "**", in quota, l'immobile oggetto della perizia.

Si rileva accettazione tacita di eredità (dipendente dal citato atto in notar ***** del 15.3.2005 rep.19849) trascritta il 12.01.2021 ai nn. ***/**.

** e ** per 167/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 21/03/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Agrigento in data 23/12/1999 ai nn. 28 vol. 829 trascritto a Agrigento in data 12/12/2002 ai nn. *****. Con il titolo suddetto, a "**" e "**" perveniva da "**", in quota, l'immobile oggetto della perizia.

Si rileva accettazione tacita di eredità (dipendente dal citato atto in notar ***** del 15.3.2005 rep.19849) trascritta il 12.01.2021 ai nn. ***/**.

"**" per 167/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 16/11/1993 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Agrigento in data 23/12/1999 ai nn. 28 vol. 829 trascritto a Agrigento in data 12/12/2002 ai nn. *****/*****. Con il titolo suddetto, a "**" da "**" perveniva, in quota, l'immobile oggetto della perizia. Alla data del 04.05.2020 non risulta trascritta accettazione tacita di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 583 per lavori di edificazione residence turistico intestata a ***, ***, **. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 rilasciata in data 27/10/2021- n. prot. 4980.

Il permesso di costruire in sanatoria di cui sopra riguarda, tra gli altri, l'edificio n. 2 che nei disegni allegati alla pratica edilizia viene contrassegnato con la dicitura "Corpo A" (cfr. All.E1.1). Tale manufatto non risulta censito nel NCEU. Riportando identificativo catastale riferito ad un gruppo di Fabbricati ricompresi nella pratica edilizia, insistenti sulla particella 577 (confinante a Nord con la 284), il permesso di costruire dovrà essere rettificato aggiungendo i nuovi dati catastali che deriveranno dal censimento dell'edificio n. 2.

Riferito limitatamente a: Edificio "2"



Descrizione **Edificio "1"** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio "1" sito in Porto Empedocle (Agrigento) Via delle Madonie.

Composto da

1) i seguenti ambienti (cfr. fig. 5 ed Allegati: A0, A2, A3):

- al Piano Terra: sala 1, angolo bar, deposito, wc per il pubblico, locale forno, cucina, wc per il personale con doccia, disimpegni, dispensa, n. 3 magazzini al grezzo, n. 5 vani di ridotte dimensioni (indicati con "1.1"), non abitabili (porcilaie) per via della ridotta altezza, con accesso da spazio pertinenziale posto ad Ovest della sala 1, Locali custode (due stanze e un wc) indicati nella tavola grafica di cui all'Allegato "A0" con "1.2" ;

- al Piano Primo: terrazza raggiungibile tramite scala esterna, locale sotto-tetto al grezzo;

2) Spazi pertinenziali costituiti da: spazi esterni pavimentati ed in parte coperti con tettoie; spazi esterni non pavimentati (cfr. fig. 5 ed Allegati: A0, A2, A3).

CLASSE ENERGETICA:

L'edificio "1" è dotato di una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "F" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "G");

Posto al piano Terra-1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1409**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a "***" foglio 21 mappale 284 subalterno 1, categoria D/8, posto al piano T, - rendita: 5061,28.

Coerenze: A Nord con le particelle 577, 567 e l'Edificio "2"; a Sud con la particella 160; ad Est con particelle 341, 182 e con l'Edificio "2"; ad Ovest con mappale 216, sub 2 (P.T.) e sub 3 (P. 1) della particella 284 e Via delle Madonie.

Note: La planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. risale al 1976 e dovrebbe riprodurre la situazione dei luoghi all'epoca della sua redazione. La sagoma del fabbricato ivi rappresentata equivale, in linea di larga massima, alla giacitura degli attuali edifici 1 e 3.

- terreni: foglio 21 mappale 284 qualità Ente Urbano, superficie catastale 3050.

Note: Sulla particella 284, la cui estensione reale risulta inferiore rispetto alla superficie catastale di circa 430 mq, insistono oltre al terreno di pertinenza esclusiva del fabbricato di cui al sub 1, altri sub della stessa particella - di altrui proprietà - confinanti ad Ovest, ed anche gli edifici "2" e "4" non censiti al C.E.U..

L'edificio è stato costruito nel 1973 (Acune porzioni risalgono a data antecedente il 1967) ed è stato, ristrutturato nel 2011.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da 2,75 m a 4,65 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Decreto Assessoriale n. 267 del 13.08.1984 l'immobile è identificato nella zona "C", sub-Zona "C/5"

Norme tecniche ed indici: ZONA C

La zona C che costituisce nel complesso parte di zone poco edificate e parte di zone del tutto inedificate, si identifica in quella di espansione degli edifici residenziali stabili e stagionali e di quelli turistico-alberghiero e si suddividono nelle **SUB ZONE C/1 -C/2- C/3 - C/4 - C/5 - C/6** e queste, attraverso il tracciato di strade di piano ed i limiti di fabbricabilità, in isolato.

(...) La SUB ZONA C/5 è destinata preferenzialmente ad attrezzature di uso pubblico a servizio del turismo (alberghi, case-albergo, ristoranti, dancing, etc.) od anche agli usi consentiti per la sub-zona C/3 e la sub zona C/4 rispettivamente con i parametri previsti per le predette sub zone.(...)

SUB ZONA C/5

La SUB ZONA C/5 è localizzata nella zona ad ovest del territorio ad una distanza di ml. 500 dalla battigia.

La sub zona C/5 è costituita da un insieme di isolati o sub isolati non edificati o parzialmente edificati.

L'edificazione in detta sub zona dovrà essere effettuata con le seguenti prescrizioni:



MODALITA' D'INTERVENTO

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Ristrutturazione edilizia
- 4) Sistemazione aree per attività all'aperto
- 5) Nuove costruzioni di edifici
- 6) Sopraelevazioni

Le singole concessioni possono essere rilasciate successivamente all'approvazione degli strumenti attuativi, salvo gli interventi sull'esistente di cui all'ultimo comma del presente articolo.

(che è il seguente:)

Sono ammesse, inoltre, con singole concessioni o autorizzazioni, solo per quanto riguarda gli edifici esistenti, fermo restando la volumetria degli stessi, i seguenti interventi:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Ristrutturazione edilizia
- 4) Sistemazione di aree per attività all'aperto. (Cfr art. 54 delle N.d.A. in [All. E2](#)).

L'area ricade all'intero del "Paesaggio locale 27" di cui all'art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico Regionale, in larga parte nella sub-zona "27a. Paesaggio urbano di Porto Empedocle" con livello di tutela 1, ed in minima parte (in corrispondenza del fabbricato 3 e porzioni di terreno ad Est) nella sub-zona "27i: Paesaggio delle aree boscate e della vegetazione assimilate" con livello di tutela 3 ([All.ti E3, E4](#)).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
porzione sala 1 (Edificio 1)	Sup. reale netta	83,00	1,00	83,00
deposito (Edificio 1)	Sup. reale netta	17,85	1,00	17,85
servizi igienici (Edificio 1)	Sup. reale netta	15,65	1,00	15,65
porzione locale forno (Edificio 1)	Sup. reale netta	7,10	1,00	7,10
cucina (Edificio 1)	Sup. reale netta	26,36	1,00	26,36
wc (Edificio 1)	Sup. reale netta	2,82	1,00	2,82
porzione magazzini al grezzo (Edificio 1)	Sup. reale netta	34,21	0,50	17,10
bar (Edificio 1)	Sup. reale netta	13,75	0,30	4,13
camera custode (Edificio 1.2)	Sup. reale netta	13,76	1,00	13,76
soggiorno custode (Edificio 1.2)	Sup. reale netta	9,61	1,00	9,61
wc custode (Edificio 1.2)	Sup. reale netta	3,17	1,00	3,17
porcilaie (Edificio 1.1)	Sup. reale netta	32,78	0,20	6,56
pertinenza pavimentata	Sup. reale netta	190,00	0,10	19,00
pertinenza pavimentata	Sup. reale netta	65,20	0,10	6,52
pertinenza non pavimentata	Sup. reale netta	750,00	0,05	37,50
Terrazza	Sup. reale netta	73,00	0,25	18,25
murature	Sup. reale netta	70,74	1,00	70,74
	Sup. reale netta	1.409,00		359,12

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a. (verosimilmente), condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: mista con elementi in c.a. e muratura in conci di pietra arenaria, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: Edificio 1-zona Sud: locale forno, cucina, servizi igienici, dispensa locali al grezzo.

Solai:

tipologia: legno, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: Edificio 1 - sala 1 (a P.T.) e locale al piano 1°; locali custode (1.2).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane (solo per edificio 4), materiale protezione: alluminio, condizioni:

Giudice Dr. ssa Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



	buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in conci di pietra arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: edificio 1 nelle porzioni oggetto di lavori di ristrutturazione .
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Riferito limitatamente a: Porzioni completate dell'Edificio 1.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato (verosimilmente), condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

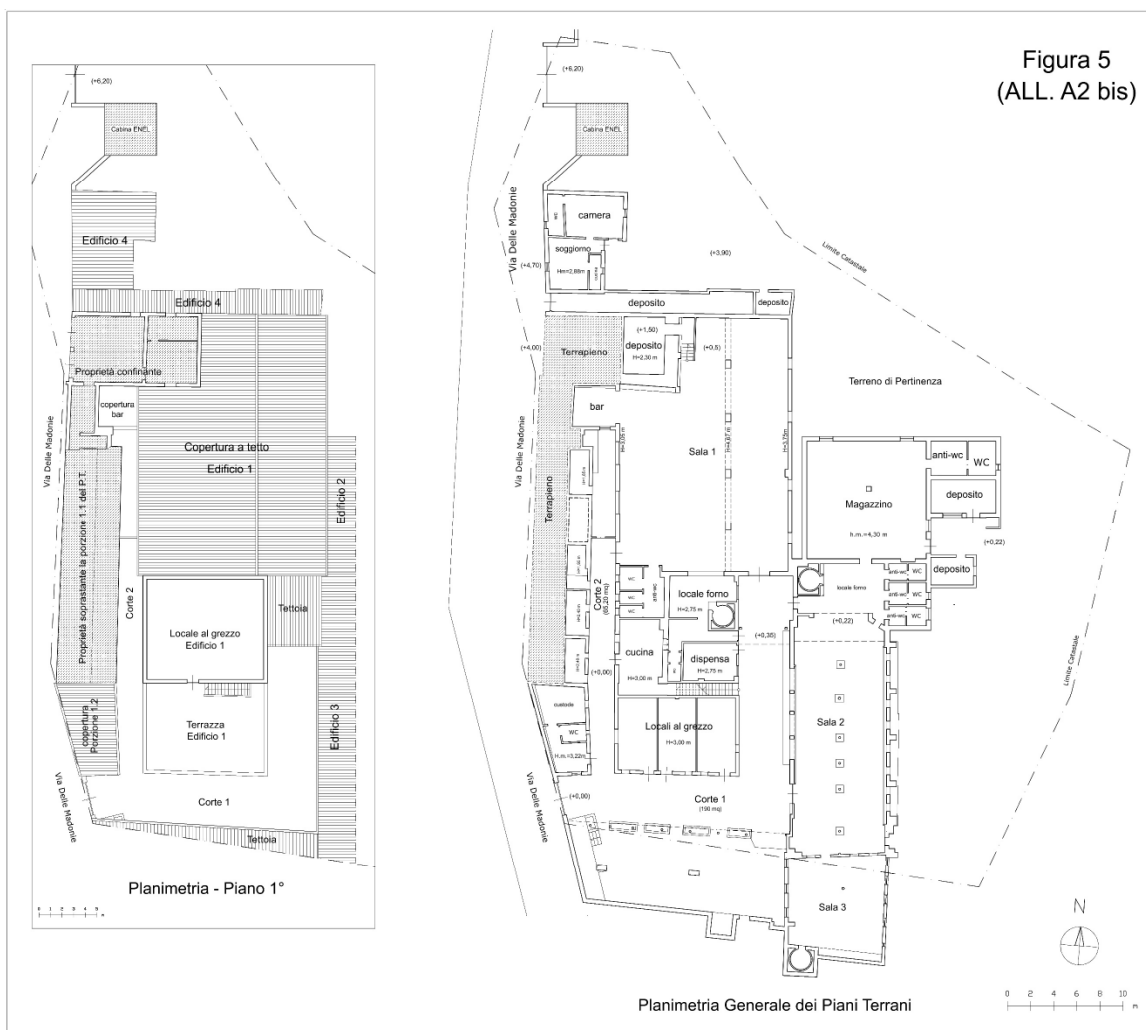


Figura 5: Planimetrie Generali Piano Terra e Piano Primo.

Giudice Dr. ssa Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali





Locali Custode, locali al grezzo, pertinenza



Locali al grezzo, pertinenza



Sala 1



Sala 1



Pertinenza



WC sala 1



Locale forno (Edificio 1)



Terrazza (Edificio 1)

Giudice Dr. ssa Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



Descrizione Edificio "2" di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio "2" sito in Porto Empedocle (Agrigento) Via delle Madonie.

Composto da

Magazzino (ex cucina-laboratorio), wc, locale deposito;

(cfr. Fig. 5, Allegati: A0, A2, A2bis, A3).

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **165**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "***" foglio 21 mappale 284 subalterno "non censito", posto al piano T.

Coerenze: A Nord e ad Est con terreno di pertinenza; a Sud con Edificio "3"; ad Ovest con terreno di pertinenza ed Edificio "1";

Note: L'edificio "2" insiste sulla particella 284 all'interno della sagoma edificata (fig. 1 ed All. C3), ma non è presente agli atti del NCEU la planimetria catastale poiché l'immobile non è stato censito.

L'edificio è stato costruito nel 1980.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile (Cfr. All. A8).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Decreto Assessoriale n. 267 del 13.08.1984 l'immobile è identificato nella zona "C", sub-Zona "C/5"

Norme tecniche ed indici: Cfr. Paragrafo "Destinazione urbanistica" a pag. 13 (ed All. E2, E3, E4).



Magazzino Edificio 2



Magazzino Edificio 2

Giudice Dr. ssa Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino (ex cucina-laboratorio) - Edificio 2	Sup. reale netta	106,30	1,00	106,30
WC (Edificio 2)	Sup. reale netta	16,28	1,00	16,28
deposito (Edificio 2)	Sup. reale netta	16,02	1,00	16,02
murature	Sup. reale netta	26,40	1,00	26,40
	Sup. reale netta	165,00		165,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a. (verosimilmente), condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: mista con elementi in c.a. e muratura in conci di pietra arenaria, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in conci di pietra arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica o gress, condizioni: da sufficienti a scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: canalizzato, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: sembrerebbe rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato (verosimilmente), condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Descrizione "**Opere Irregolari**" di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di "Opere Irregolari" sito in Porto Empedocle (Agrigento) Via delle Madonie.

Composto da

- 1) Porzione lato Est dell'Edificio "1" al Piano Terra che comprende: porzione di sala 1, porzione di locale forno, dispensa e porzione di locali al grezzo (cfr. figure 2 e 5, Allegati: A0, A1bis, A2, A2bis, A3);
- 2) Porzione dell'Edificio "1" al Piano Primo che comprende un locale sotto-tetto al grezzo (fig. 5 ed All. A4.1);
- 3) Edificio "3" che comprende: locale forno, wc, sala 2, sala 3 (fatiscente), locale deposito (fig. 5 ed All. A7);
- 4) Edificio "4" che comprende: a) Abitazione accessoria posta a Nord dell'edificio "1" a quota altimetrica +3,40 rispetto alla sala 1 con: soggiorno, cucina, camera, bagno; b) locale deposito frapposto tra l'abitazione e l' Edificio "1" (cfr. fig. 5 ed Allegati: A0, A1bis, A2, A2bis, A3).





Tettoia Sud a dx, Edificio 3 in fondo



Terrazza, locale a P.1°, tettoia, edificio 3

posto al piano Terra-1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **753,5**.
 Identificato al catasto fabbricati: intestata a "***" foglio 21 mappale 284 subalterno 1, categoria D/8, posto al piano T, - rendita: 5061,28.
 Coerenze: Le porzioni del sub. 1 realizzate in assenza di titolo abilitativo confinano ad Ovest con le porzioni dell'edificio "1" realizzate ante-'67, ad Est e Nord con l'edificio "2" (Fig. 2, All. 1bis).
 Note: Gli edifici n. 1 e n. 3, insistono sulla particella 284 all'interno della sagoma edificata (Fig. 1, Allegati A0 e C3). L'immobile che li comprende risulta censito con il sub 1, e la planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. risale al 1976 (All. C1). Non è presente agli atti del N.C.E.U. la planimetria catastale dell'edificio n. 4 poiché l'immobile non è stato censito.
 Le porzioni irregolari degli edifici n. 1 e n. 3 sono state realizzate all'inizio degli anni '70. L'Edificio n. 1 è stato ristrutturato nel 2011.
 Di più recente costruzione è l'edificio n. 4 (verosimilmente anni '90).
 Le unità presentano altezze interne come da disegni di cui agli allegati A4, A4.1, A5, A6, A7..



Edificio 4 in 1° piano, Edificio 1 più indietro



Edificio 3



Terrazza e locale al P.1° (Edificio 1)



Locale al P.1° (Edificio 1)

Giudice Dr. ssa Federica Bonsangue
 Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
 Perito: Arch. Mario Di Pasquali





Locali al P.T. (Edificio 1)



Dispensa al P.T. (Edificio 1)



Locale forno (Edificio 3)



Sala 3 (Edificio 3)



Sala 2 (Edificio 3)



Edificio 3 (Vista da Sud-Est)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Decreto Assessoriale n. 267 del 13.08.1984 l'immobile è identificato nella zona "C", sub-Zona "C/5"

Norme tecniche ed indici: Cfr. Paragrafo "Destinazione urbanistica" a pag. 13 (ed All. E2, E3, E4).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione Edificio 1	Sup. reale lorda	301,70	1,00	301,70
Edificio 3	Sup. reale lorda	256,00	1,00	256,00
deposito (Edificio 4)	Sup. reale lorda	41,50	1,00	41,50
abitazione (Edificio 4)	Sup. reale lorda	54,30	1,00	54,30
Locale al grezzo piano primo (Edificio 1)	Sup. reale lorda	100,00	2,40	240,00
	Sup. reale lorda	753,50		893,50

Giudice Dr. ssa Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a. (verosimilmente), condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Fabbricati "1".
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: mista con elementi in c.a. e muratura in conci di pietra arenaria, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: edificio "1".
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: Edificio 1-zona Sud: locale forno, cucina, servizi igienici, dispensa locali al grezzo..
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Edificio 1 - sala 1 (a P.T.) e locale al piano 1°; edificio 4.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: Edificio n. 3.



Sala 2 (Edificio 3)



WC (Edificio 3)



Edificio 3 (Vista da Est)



Edificio 4 (Vista da Est)

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane (solo per edificio 4), materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in conci di pietra arenaria, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Giudice Dr. ssa Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: edificio "1" nelle porzioni oggetto di lavori di ristrutturazione..
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Riferito limitatamente a: Porzioni completate dell'Edificio 1.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato (verosimilmente), condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.



Edificio 4 (camera)



Edificio 4 (sala)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è proceduto con il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tenessero conto di determinate caratteristiche specifiche quali posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, vetustà, etc., si è pervenuti a determinarne il più probabile valore di mercato illustrato in tabella. Entrando poi nel dettaglio del calcolo delle superfici commerciali, sono stati adottati i coefficienti correttivi illustrati nelle tabelle che precedono.

Con riguardo alle opere abusive presenti all'interno del compendio pignorato, si è già detto nel paragrafo 4.3 riguardo alla impossibilità di sanatoria o condono.

Sulla scorta del quesito posto dal G.E. e dell'orientamento espresso dal Tribunale di Agrigento per casi analoghi, nell'ipotesi di opera abusiva in assenza di ordinanza di demolizione *"deve aversi riguardo al valore d'uso del bene calcolato considerando il valore dell'area di sedime al netto dei costi di demolizione, trasporto in discarica e oneri di conferimento in discarica, incrementato dal valore locatizio del bene facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 5 anni"*.

E' stata, pertanto, predisposta apposita relazione (cfr. Doc. 2 ed All. H) - integralmente riportata (con piccoli aggiustamenti) come paragrafo introduttivo nella presente relazione di stima - che illustra le modalità di calcolo intraprese per determinare il valore d'uso degli immobili irregolari.

Per quanto fin qui argomentato e con riguardo al contenuto della relazione di stima appena richiamata (cfr. paragr. "Introduzione"), il valore del bene è stato determinato per come illustrato nei seguenti paragrafi.

Giudice Dr. ssa Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Porto Empedocle.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	edificio "1"	1409	€ 215.469,60	€ 215.469,60
B	edificio "2"	165	€ 80.025,00	€ 80.025,00
C	"opere irregolari" (area di sedime)	753,5	€ 44.675,00	€ 44.675,00
			€ 340.169,60	€ 340.169,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per rendere comparabile e competitivo

l'acquisto in sede di vendita giudiziaria:

€ 34.016,96

- Incremento monetario: Valore locatizio:

€ 66.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 126.205,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

Nessuna

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:

€ 372.452,64

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:

€ 246.247,64

Relazione lotto 001 creata in data 26/05/2023
Codice documento: E002-20-00054-001

il perito
Arch. Mario Di Pasquali

Giudice Dr. ssa Federica Bonsangue
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

