
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
AQUI SPV S.r.l.

N. Gen. Rep. **000023/21**

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode Giudiziario **Dr.ssa Di Francesco**

ELABORATO PERITALE
(IPOTESI 2)

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. DPSMRA64B11B602R- 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



**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Viale Gibildolce, 116
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare Piano Terra sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) frazione Gibildolce-Capreria Viale Gibildolce, 116.
Composto da
- 1) Alloggio al piano terra che comprende:
 - zona giorno al piano rialzato con i seguenti ambienti: soggiorno, cucina abitabile, n. 2 bagni, studio, disimpegni e verande (cfr. All. A0);
 - 2) spazi comuni: pertinenza con giardino e piscina annessi (cfr. Allegati: AGT, AGC).

L'unità ha una prestazione energetica corrispondente alla Classe Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "FT"); posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **219**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" (debitore) foglio 22 mappale 337 subalterno 3 graff. part.lla 337 sub. 4, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 290, composto da vani 12,5, posto al piano T-1, - rendita: 1291,14.

Coerenze: Su tutti i lati con la particella 544.

Note: Derivante da: Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 22/09/2008; Variazione del 23/06/2008 per esatta Rapp. Grafica; Variazione del 26/05/2008 per Ampl. Cost. Corte. EX: part.lla 337 sub 1 (Soppresso) e part.lla 337 sub 2 (Soppresso).Istrumento (Atto Pubblico) del 29/04/1997 in atti dal 18/11/1998. Costituzione per Sopraelevazione del 03/09/1996 in atti dal 11/04/1997.

A.1. Giardino (1800 mq): fabbricati: intestata a "A" foglio 22 mappale 337 subalterno 3 graff. part.lla 337 sub. 4, categoria pertinenza, posto al piano T.
Coerenze: part. 544 su tutti i lati, sub 4 e sub 5.
Note: Il fondo al lordo dei fabbricati su di esso insistenti e della piscina ha una consistenza complessiva di 2040 mq.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare Piano Primo (area sedime) sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) frazione Gibildolce-Capreria Viale Gibildolce, 116.
Composto da
- 1) Alloggio al piano primo che comprende:
 - n. 1 soggiorno, n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 2 disimpegni, una veranda (a Ovest) chiusa da più lati con vetrate e ampia terrazza in larga parte coperta da tettoie (cfr. All. A1).
 - 2) spazi comuni: pertinenza con giardino e piscina annessi (cfr. Allegati: AGT, AGC).

L'unità ha una prestazione energetica corrispondente alla Classe Energetica "C" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "F1"); posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **185**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" (debitore) foglio 22 mappale 337 subalterno 3 graff. part.lla 337 sub. 4, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 290, composto da vani 12,5, posto al piano T-1, - rendita: 1291,14.

Coerenze: Su tutti i lati con la particella 544.

Note: Derivante da: Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 22/09/2008; Variazione del 23/06/2008 per esatta Rapp. Grafica; Variazione del 26/05/2008 per Ampl. Cost. Corte. EX: part.lla 337 sub 1 (Soppresso) e part.lla 337 sub 2 (Soppresso).Istrumento (Atto Pubblico) del 29/04/1997 in atti dal 18/11/1998. Costituzione per Sopraelevazione del 03/09/1996 in atti dal 11/04/1997.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sottotetto non abitabile (area sedime) sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) frazione Gibildolce-Capreria Viale Gibildolce, 116.



Composto da

- 1) Alloggio accessorio al secondo piano sotto-tetto, raggiungibile tramite scala metallica esterna, composto da: soggiorno, n. 2 camere e bagno (cfr. All. A2).
- 3) pertinenza con giardino e piscina annessi (cfr. Allegati: AGT, AGC).

L'unità ha una prestazione energetica corrispondente alla Classe Energetica "B" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "F2"); posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" (debitore) foglio 22 mappale 337 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 100, composto da vani 4,5, posto al piano 2, - rendita: 227.76.

Coerenze: Su tutti i lati con la particella 337 sub3.

Note: Derivante da: Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 22/09/2008; Variazione del 26/5/2008 per Unità Afferenti edificate in Sopraelevazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Porzione di una villa, ubicata in Palma di Montechiaro contrada Gibildolce-Capreria cui si perviene tramite un tratto di strada interpodereale lungo circa 200 m. che si dirama dal viale Gibildolce all'altezza del civico 116 (S.P. n. 84). L'alloggio ubicato a piano terra fa parte di maggior edificio costituito da tre elevazioni fuori terra (cfr. Allegati: AGT, AGC, A0, A1, A2). Il terreno di pertinenza in comune ha una superficie di circa 1800 mq e presenta accesso indipendente.

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da 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:*

Lotto intercluso.

Come già detto nel paragrafo "2", al fondo si perviene tramite una strada privata lunga circa 200 ml che si diparte dal Viale Gibildolce. Non è stata, tuttavia, reperita alcuna trascrizione attestante servitù di passaggio in favore del fondo. Al fine di tenere conto di questo gravame, nel paragrafo 8.4 verrà operata apposita deduzione.

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 apertura di credito a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A., contro "A" + "B"**, a firma di notaio g. [REDACTED] in data 23/03/2010 ai nn. 28334/12699 iscritto a Agrigento in data 24/03/2010 ai nn. [REDACTED]
importo ipoteca: 310.000,00
importo capitale: 620.000,00
L'ipoteca grava sul diritto di proprietà sugli immobili oggetto del pignoramento (al NCEU al Fg. 22, part.lla 337 sub 3 graffata part.lla 337 sub 4, part.lla 337 sub 5).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di AQUI SPV S.r.l. contro "A" a firma di Unep - TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 15/02/2021 ai nn. 146 trascritto a AGRIGENTO in data 29/03/2021 ai nn. [REDACTED]

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:

Edificazione in parziale o totale difformità dei manufatti oggetto delle istanze di condono edilizio indicate nel paragrafo 7;
regolarizzabili mediante Condono Edilizio
oblazione per regolarizzazione piano terra: € 10.462,26
oneri concessori per regolarizzazione piano terra: € 1.996,48
bolli e diritti: € 332,00
oneri tecnico: € 4.000,00
Oneri totali: € 16.790,74

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) La conformazione planimetrica dell'immobile, rilevata al momento del sopralluogo presenta difformità di modesta entità rispetto alla conformazione rappresentata nella planimetria di progetto agli atti dell'U.T.C. (cfr. Allegati: A0, D9, D10).

2) Sulla pertinenza è stata rilevata, inoltre, l'edificazione di due manufatti non presenti nei disegni allegati alle pratiche di condono edilizio, le cui superfici misurano rispettivamente 33 e 63 mq (All. AGT). Sulla scorta del contenuto delle norme attualmente in vigore in materia urbanistica, del vigente PRG e del regolamento edilizio, sembrerebbe che l'edificazione di tali manufatti non possa essere in alcun modo sanata;

3) E', inoltre, presente sulla pertinenza una piscina interrata con annesso locale tecnico;

Le difformità sono regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47)

oneri per opere di demolizione fabbricati minori: € 2.700,00
oneri per SCIA in sanatoria piscina e locale tecnico (10% circa del costo di produzione): € 12.000,00
oneri per CILA tardiva: € 1.000,00
oneri tecnico: € 4.000,00
Oneri totali: € 19.700,00



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

4) per via delle limitazioni volumetriche imposte dalle norme (750mc per ciascuna pratica di condono edilizio) ed anche sulla scorta dell'orientamento tenuto dall'UTC in merito al calcolo delle volumetrie viene contemplata nella presente relazione - che si riferisce alla seconda ipotesi di stima - la possibilità di demolizione del primo piano;

5) Ed infine, in linea con il contenuto della sentenza della corte costituzionale n. 252/2022 che ha di fatto sancito la non condonabilità degli abusi ex legge 326/2003 in presenza di vincoli di inedificabilità relativa, risulterebbero difformi e non sanabili le opere oggetto dell'istanza di condono n. 199/2004.

Tali anomalie sono regolarizzabili mediante demolizione del primo e secondo piano e rimessa in pristino della situazione precedente l'ampliamento del primo piano e la realizzazione della soffitta sorta in concomitanza con la ristrutturazione del tetto (Cfr. progetto di rimessa in pristino di cui agli Allegati: AR2 e G1.2).

Opere per la demolizione del 1° e 2° piano: € 24.312,00

Opere per la rimessa in pristino: € 20.130,00

oneri tecnico: € 6.344,00

oneri accessori: € 1.500,00

Oneri totali: € 52.286,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali presentano alcune difformità di piccola entità rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi al momento dell'accesso. Sarà necessario, inoltre, procedere alla variazione catastale successiva alle demolizioni; regolarizzabili mediante : Correzioni planimetriche e aggiornamento catastale;

pratica docfa completa di onorari: € 1.400,00

Oneri totali: € 1.400,00

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:

"A" per 1000/1000 proprietario dal 20/05/1997 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio ██████ in data 29/04/1997 ai nn. ██████ registrato a Agrigento in data 16/05/1997 ai nn. 1516 trascritto a Agrigento in data 20/05/1997 ai nn. ██████

Con il titolo suddetto, "A" acquistava da ██████ l'immobile oggetto della perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2903/95 per lavori di costruzione di un piano terra di fabbricato composto da due elevazioni fuori terra sito in contrada Gibildolce intestata a ██████. Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 03/03/1995 - n. prot. 8795; la pratica non è ancora definita. Riferito limitatamente a: Piano terra.

P.E. n. 2904/95 per lavori di costruzione di un 1° piano di fabbricato composto da due elevazioni fuori terra sito in contrada Gibildolce intestata a ██████. Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 03/03/1995 - n. prot. 8796; la pratica non è ancora definita. La pratica è intestata a soggetto privo di titolo. Riferito limitatamente a: 1° piano.



P.E. n. 199/2004 per lavori di ampliamento al 1° piano e realizzazione di una soffitta non abitabile con copertura a falde del fabbricato sito in contrada Gibildolce intestata a [REDACTED] Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003 presentata in data 01/04/2004 - n. prot. 7625; la pratica non è ancora definita.

Descrizione **villa bifamiliare Piano Terra** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare Piano Terra sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) frazione Gibildolce-Capreria Viale Gibildolce, 116.

Composto da

1) Alloggio al piano terra che comprende:

- zona giorno al piano rialzato con i seguenti ambienti: soggiorno, cucina abitabile, n. 2 bagni, studio, disimpegni e verande (cfr. All. A0);

2) spazi comuni: pertinenza con giardino e piscina annessi (cfr. Allegati: AGT, AGC).

L'unità ha una prestazione energetica corrispondente alla Classe Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "FT"); posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **219**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" (debitore) foglio 22 mappale 337 subalterno 3 graff. part.lla 337 sub. 4, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 290, composto da vani 12,5, posto al piano T-1, - rendita: 1291,14.

Coerenze: Su tutti i lati con la particella 544.

Note: Derivante da: Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 22/09/2008; Variazione del 23/06/2008 per esatta Rapp. Grafica; Variazione del 26/05/2008 per Ampl. Cost. Corte. EX: part.lla 337 sub 1 (Soppresso) e part.lla 337 sub 2 (Soppresso).Istrumento (Atto Pubblico) del 29/04/1997 in atti dal 18/11/1998. Costituzione per Sopraelevazione del 03/09/1996 in atti dal 11/04/1997.

L'edificio è stato costruito nel 1990 (circa).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 m al piano rialzato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Dir. n. 107/DRU del 08/02/2007, i cui vincoli preordinati all'espropriazione e i vincoli che comportano l'inedificabilità sono decaduti l'08/02/2012 ai sensi dell'art. 9 D.P.R. n. 327/01 l'immobile è identificato nella zona "C3" - Aree Residenziali stagionali a bassa densità.



Norme tecniche ed indici: *Zone C3 - Aree residenziali stagionali a bassa densità*

Rientrano in tale classificazione le aree ubicate in prossimità della fascia costiera nelle località di Facciomare-Ciotta, Marina di Palma e Capreria-Gibildolce-Fumaloro già interessate da una intensa attività edilizia e di frazionamento fondiario, che ne ha definitivamente compromesso le potenzialità agricole.

All'interno di tali sottozone sono prescritti e consentiti interventi rivolti alla riqualificazione dell'edilizia esistente, al completamento dell'urbanizzazione ed alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

Si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo 24 con i seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,30 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0.50 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50;
- d) rapporto di copertura non superiore al 15%;
- e) lotto minimo mq. 2.500;
- f) distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10;
- g) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

L'area minima di intervento urbanistico è stabilita in mq. 10.000.

Nelle aree, ricomprese in tale sottozona, interessate dalla Variante al P.di F. approvata per la realizzazione del complesso alberghiero "Il gattopardo", continuano ad applicarsi, in deroga alle disposizioni sopra riportate, le norme previste nella stessa variante.

Nell'ambito delle sottozone C3, per la realizzazione di iniziative turistico-ricettive a gestione unitaria, rientranti tra quelle specificate nell'art. 3 della L.R. 27/1996, gli indici di fabbricabilità sopra specificati alle lett. a) e b) possono essere aumentati di una quantità non superiore al 50%.

Il rilascio della concessione in questo caso resta subordinato alla istituzione di uno specifico vincolo di destinazione ad attività alberghiere, registrato e trascritto nelle forme di legge.

E altresì consentita nell'ambito delle zone C3 la realizzazione di nuovi complessi ricettivi all'aria aperta (Camping). Ledificazione è subordinata alla approvazione di piani di lottizzazione di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978, da redigere nel rispetto delle norme tecniche contenute nella L.R. 14/1982.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina abitabile	Sup. reale netta	15,47	1,00	15,47
disimpegno	Sup. reale netta	3,72	1,00	3,72
WC	Sup. reale netta	3,92	1,00	3,92
soggiorno	Sup. reale netta	56,59	1,00	56,59
disimpegno	Sup. reale netta	4,87	1,00	4,87
studio	Sup. reale netta	21,63	1,00	21,63
bagno	Sup. reale netta	14,90	1,00	14,90
Veranda	Sup. reale netta	49,87	0,35	17,45
Veranda	Sup. reale netta	24,58	0,30	7,37
murature	Sup. reale netta	23,45	1,00	23,45
giardino	Sup. reale netta	1.800,00	0,11	198,00
	Sup. reale netta	2.019,00		367,38

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali: materiale: muratura ed elementi in c.a., condizioni: buone.

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

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

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi pieni (conci arenaria) (cfr. All. D10), coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica o gress, 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.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: piano terra.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: piano terra.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica (esterna), rivestimento: elementi in cotto, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: sembrebbe rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato (verosimilmente), condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. Giardino (1800 mq): fabbricati: intestata a "A" foglio 22 mappale 337 subalterno 3 graff. part.la 337 sub. 4, categoria pertinenza, posto al piano T.
Coerenze: part. 544 su tutti i lati, sub 4 e sub 5.
Note: Il fondo al lordo dei fabbricati su di esso insistenti e della piscina ha una consistenza complessiva di 2040 mq.
è posto al piano terra; è composto da spazi comuni: spazi pedonali, terreno con presenza di piante ornamentali, piscina con terrazzi pavimentati e locale tecnico annesso. In corrispondenza dell'angolo posto sul limite Nord del fondo è presente uno spazio pavimentato di circa 63 mq coperto da una tettoia e attrezzato per il barbecue; in corrispondenza dell'angolo posto sul limite Ovest è posizionato un magazzino di circa 33 mq realizzato con struttura metallica e pareti del tipo sandwich in lamiera zincata coibentata (Cfr. Allegati AGT, AGC).
Sviluppa una superficie complessiva di circa 1800 mq.
Destinazione urbanistica: giardino.

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente (accesso carrabile), materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente (accesso pedonale), materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi in cotto, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: bordo piscina, magazzino e zona barbecue (tettoia a Nord).
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: elementi in cotto, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.



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

Descrizione villa bifamiliare Piano Primo (area sedime) di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare Piano Primo (area sedime) sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) frazione Gibildolce-Capreria Viale Gibildolce, 116.

Composto da

1) Alloggio al piano primo che comprende:

- n. 1 soggiorno, n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 2 disimpegni, una veranda (a Ovest) chiusa da più lati con vetrate e ampia terrazza in larga parte coperta da tettoie (cfr. All. A1).

2) spazi comuni: pertinenza con giardino e piscina annessi (cfr. Allegati: AGT, AGC).

L'unità ha una prestazione energetica corrispondente alla Classe Energetica "C" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "F1"); posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **185**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" (debitore) foglio 22 mappale 337 subalterno 3 graff. part.lla 337 sub. 4, categoria A/7, classe 2, superficie catastale 290, composto da vani 12,5, posto al piano T-1, - rendita: 1291,14.

Coerenze: Su tutti i lati con la particella 544.

Note: Derivante da: Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 22/09/2008; Variazione del 23/06/2008 per esatta Rapp. Grafica; Variazione del 26/05/2008 per Ampl. Cost. Corte. EX: part.lla 337 sub 1 (Soppresso) e part.lla 337 sub 2 (Soppresso).Istrumento (Atto Pubblico) del 29/04/1997 in atti dal 18/11/1998. Costituzione per Sopraelevazione del 03/09/1996 in atti dal 11/04/1997.

L'edificio è stato costruito nel 1990-2000 (circa).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,60 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Dir. n. 107/DRU del 08/02/2007, i cui vincoli preordinati all'espropriazione e i vincoli che comportano l'inedificabilità sono decaduti l'08/02/2012 ai sensi dell'art. 9 D.P.R. n. 327/01 l'immobile è identificato nella zona "C3" - Aree Residenziali stagionali a bassa densità e, in minima parte, "E1" Aree Agricole (area lato Est) Norme tecniche ed indici: Cfr. norme tecniche indicate a pag. 7.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
camera (piano 1)	Sup. reale netta	19,85	1,00	19,85
camera (piano 1)	Sup. reale netta	9,07	1,00	9,07
camera (piano 1)	Sup. reale netta	10,64	1,00	10,64
camera (piano 1)	Sup. reale netta	8,45	1,00	8,45
bagno (piano 1)	Sup. reale netta	7,04	1,00	7,04
bagno (piano 1)	Sup. reale netta	4,45	1,00	4,45
Loggia piano 1	Sup. reale netta	6,72	0,25	1,68
Veranda piano 1	Sup. reale netta	31,48	0,30	9,44
Veranda piano 1	Sup. reale netta	40,66	0,35	14,23
terrazza piano 1	Sup. reale netta	4,06	0,25	1,01
terrazza piano 1	Sup. reale netta	10,77	0,25	2,69
murature piano 1°	Sup. reale netta	24,06	1,00	24,06
disimpegni piano 1°	Sup. reale netta	7,75	1,00	7,75
superfici condono 2003	Sup. reale netta	-8,35	1,00	-8,35
superfici condono 2003 (area sedime)	Sup. reale netta	8,35	0,10	0,84
	Sup. reale netta	185,00		112,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a. (verosimilmente), condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura mista, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: acciaio scatolare (Cfr. All. D10), condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: impalcato di calpestio.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: piano primo.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: rivestimento interno con pannelli di legno, rivestimento: esterno con intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: piano primo.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: tutti gli ambienti, materiale: legno, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: piano 1° e 2°.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica (esterna), rivestimento: elementi in cotto, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: sembrerebbe rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato (verosimilmente), condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Descrizione **sottotetto non abitabile (area sedime)** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sottotetto non abitabile (area sedime) sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) frazione Gibildolce-Capreria Viale Gibildolce, 116.

Composto da

- 1) Alloggio accessorio al secondo piano sotto-tetto, raggiungibile tramite scala metallica esterna, composto da: soggiorno, n. 2 camere e bagno (cfr. All. A2).
- 3) pertinenza con giardino e piscina annessi (cfr. Allegati: AGT, AGC).

L'unità ha una prestazione energetica corrispondente alla Classe Energetica "B" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "F2"); posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" (debitore) foglio 22 mappale 337 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 100, composto da vani 4,5, posto al piano 2, - rendita: 227,76.

Coerenze: Su tutti i lati con la particella 337 sub3.

Note: Derivante da: Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 22/09/2008; Variazione del 26/5/2008 per Unità Afferenti edificate in Sopraelevazione.

L'edificio è stato costruito nel 1995-2000 (circa).



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 1,55 m (media).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Dir. n. 107/DRU del 08/02/2007, i cui vincoli preordinati all'espropriazione e i vincoli che comportano l'inedificabilità sono decaduti l'08/02/2012 ai sensi dell'art. 9 D.P.R. n. 327/01 l'immobile è identificato nella zona "C3" - Aree Residenziali stagionali a bassa densità e, in minima parte, "E1" Aree Agricole (area lato Est)
Norme tecniche ed indici: Cfr. norme tecniche indicate a pag. 7.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>soggiorno (piano 2)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>38,70</i>	<i>0,40</i>	<i>15,48</i>
<i>bagno (piano 2)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>6,00</i>	<i>0,40</i>	<i>2,40</i>
<i>camera (piano 2)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>18,49</i>	<i>0,50</i>	<i>9,24</i>
<i>camera (piano 2)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>17,93</i>	<i>0,50</i>	<i>8,97</i>
<i>murature piano 2°</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>8,88</i>	<i>1,00</i>	<i>8,88</i>
	<i>Sup. reale netta</i>	<i>90,00</i>		<i>44,97</i>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: acciaio, condizioni: buone.
- Travi:* materiale: acciaio, condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: struttura in acciaio e pannello sandwich lamiera/poliuretano, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: solaio di copertura.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: acciaio, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:*
- Infissi esterni:* tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio, protezione: veneziane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: piano 2°.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: pannello sandwich lamiera zincata e poliuretano espanso, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: (interno) legno, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: laminato, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: piano 2°.
- Rivestimento:* ubicazione: tutti gli ambienti, materiale: legno, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: piano 1° e 2°.
- Scale:* posizione: a rampa unica (esterna), rivestimento: assente, condizioni: buone.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: sembrerebbe rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato (verosimilmente), condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.



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 (valore unitario medio= 900€/mq). 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 (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, un coefficiente correttivo pari a 0,11 relativamente alla superficie del giardino (che comprende anche piscina, locale tecnico e spazi pavimentati, il cui valore è stato determinato in €. 178.200,00), 0,11 per il calcolo delle superfici di sedime del piano primo e 0,1 per il secondo.

Con riferimento alla conformità urbanistica, si è già detto nel paragrafo 4.3.1 riguardo alla possibilità o meno 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".

E' stata, pertanto, predisposta apposita relazione di stima (cfr. Doc. 1) che introduce la presente ed illustra le modalità di calcolo intraprese per determinare il valore d'uso degli immobili per i quali si prevede, nella presente relazione, la demolizione (piano 1°, piano 2° e magazzino a p.t.) e la rimessa in pristino secondo lo schema di progetto di cui agli Allegati: AR2 e G1.2.

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: Palma di Montechiaro, tecnici operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa bifamiliare piano terra con annesso giardino (1800 mq)..	219	€ 330.640,65	€ 330.640,65
B	villa bifamiliare piano primo (area sedime)	185	€ 21.700,00	€ 21.700,00
C	sottotetto non abitabile (area sedime)	90	€ 8.000,00	€ 8.000,00
			€ 360.340,65	€ 360.340,65

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Lotto intercluso (cfr. paragrafo 4.1.4) **€ 50.000,00**
- Incremento monetario: maggiorazione per tenere conto del valore locatizio del 1° e 2° piano e del magazzino a P.T. **€ 35.004,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 90.176,74**

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

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

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



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:

€ 309.310,59

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:

€ 219.133,85

Relazione lotto 001 creata in data 26/03/2023
Codice documento: E002-21-000023-001

il perito
Arch. Mario Di Pasquali

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Dr.ssa Di Francesco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

