

Cavaleri Geom. Alfonso
via S. La Rosa n. 314
92021 Aragona (AG)
fax 0922/1836203, cell. 368/3715504
e-mail: acavaleristudio@gmail.com



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Causa iscritta al ruolo del Tribunale Agrigento al n. **143/2017** R.G. Es. promossa da BANCA NUOVA SPA contro [REDACTED]

ALLEGATO

N.	1
----	---

ELABORATO:

Relazione C.T.U. causa n. 143/2017

Aragona, li 19/04/2022

Il C.T.U.

(Geom. Alfonso Cavaleri)

DRAFT





Cavaleri Geom. Alfonso – via S. La Rosa n. 314 – 92021 Aragona (AG)
fax 0922/1836203 – cell. 368/3715504 – e-mail: acavaleristudio@gmail.com –
alfonso.cavaleri@geopec.it

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio - Causa iscritta al ruolo del Tribunale Agrigento al n. **143/2017** R.G. Es. promossa da BANCA NUOVA SPA contro **[REDACTED]**

Premesso:

- Che il sottoscritto Geom. Alfonso Cavaleri in data 05/01/2021 è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Rosanna;
- Che in data 07/01/2021 lo scrivente ha prestato giuramento;
- Che i beni sottoposti all'esecuzione immobiliare riportati nell'atto di pignoramento del **23/06/2017** risultavano i seguenti:

- 1) Catasto Fabbricati, abitazione di tipo economico censito al NCEU del Comune di Agrigento, al foglio 89, part. 559, sub. 3, categoria A/3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 138 mq, contrada Zuccarello n. 36 piano terra e primo;
- 2) Catasto Fabbricati, magazzino censito al NCEU del Comune di Agrigento, al foglio 89, part. 559, sub. 4, categoria C/2, consistenza 20 mq, superficie catastale 487 mq, contrada Zuccarello n. 36 piano terra;
- 3) Catasto Terreni, corte Urbana censita al NCT del Comune di Agrigento, al foglio 89, part. 559, categoria ENTE URBANO, superficie catastale 4.790 mq, contrada Zuccarello;
- 4) Catasto Terreni, Terreno Agricolo censito al NCT del Comune di Agrigento, al foglio 89, part. 46, categoria Mandorleto, classe 3, reddito agrario € 5,30, reddito domenicale € 7,07, superficie catastale 1.710 mq, contrada Zuccarello;
- 5) Catasto Terreni, fabbricato diruto censito al NCT del Comune di Agrigento, al foglio 89, part. 47, categoria AREA FAB DM, superficie catastale 28 mq, contrada Zuccarello;

Tutti i beni sopra descritti risultano in testa a:

- a) **[REDACTED]**,
proprietaria per 1000/1000;
- b) **[REDACTED]** nato **[REDACTED]**
usufruttuario;
- c) **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** .F. **[REDACTED]**
usufruttuaria.



- Che in data 17/06/2020, congiuntamente con il Custode Avv. Alessandra Balistreri, è stato effettuato il primo accesso presso i cespiti sottoposti all'esecuzione immobiliare;
- Che a causa dell'emergenza epidemiologica per effetto delle disposizioni di cui all'art 54 ter tutte le operazioni sono state sospese fino al 30/06/2021, per cui non è stato possibile effettuare ulteriori sopralluoghi;
- Che con verbale del 03/03/2021 emesso dal G.E. la data di rinvio udienza è stata fissata per il 17/11/2021;
- Che al Comune di Agrigento, Sezione Ufficio Urbanistica e Ufficio Sanatorie, in data 16/01/2021, è stata inoltrata l'istanza assunte al protocollo al n. 3552, recante per oggetto il rilascio della conformità urbanistica dei cespiti sottoposti all'esecuzione immobiliare;
- Che con nota prot. 8416 del 05/02/2021 la Sezione Ufficio Urbanistica del Comune di Agrigento ha rilasciato l'attestazione con la dicitura ***“non sussistono fascicoli edilizi presentati”***;
- Che dopo vari solleciti verbali presso l'Ufficio Sanatorie del Comune di Agrigento, in data 27/09/2021, a mezzo pec, indirizzata al Dirigente dell'Urbanistica di Agrigento, è stata inoltrato il sollecito recante per oggetto: ***SOLLECITO al Settore V° Urbanistica Ufficio Sanatoria Edilizia inerente alla nota per il rilascio di documentazione richiesta del 16/01/2020 prot. 3552, ecc..“***; puntualizzando che il mancato rilascio della conformità sopra citata, non avrebbe consentito allo scrivente di ultimare la relazione CTU entro il 17/11/2021;
- Che per i motivi suddetti, con istanza del 13/10/2021, lo scrivente ha chiesto una proroga di gg. 90;
- Che il G.E. Dott.ssa Vitalba Pipitone, con provvedimento del 14/11/2021 ha concesso la proroga di gg. 90, con scadenza entro il 14/02/2021;
- Che il Comune di Agrigento, Ufficio Sanatoria Urbanistica, con nota del 23/12/2021 prot. 85446, ha rilasciato copia del progetto in sanatoria corredato da tutti gli allegati progettuali, rif. Pratica n. 972 L. 326/03 – protocollo n. 52833 del 10/12/2004;
- Che subito dopo le festività natalizie lo scrivente ha provveduto a contattare gli esecutati, con i quali è stato fissato l'appuntamento del 2° sopralluogo per giorno 11/01/2022, al fine di completare tutte le verifiche dal punto di vista catastale nonché urbanistico degli immobili sottoposti all'esecuzione immobiliare, con la scorta dei documenti rilasciati dagli enti preposti, ed è emerso che gli esecutati dopo la domanda di condono edilizio hanno commesso ulteriori abusi, e precisamente:

PIANO TERRA: realizzazione di un pergolato esterno posto nel lato nord-est del fabbricato, che non risulta presente rispettivamente sui grafici sopra citati, di cui il sig. [REDACTED] mi ha dichiarato che è stato realizzato senza previa autorizzazione da parte degli enti preposti;

PIANO PRIMO: trasformazione della tettoia in legno, posta nel lato sud-est del fabbricato, a civile abitazione, di cui il sig. [REDACTED] mi ha dichiarato che è stato realizzato senza previa concessione e/o autorizzazione da parte degli enti preposti;



- Che con istanza del 12/01/2022 è stata chiesta al G.E. Dott.ssa Rosanna Musumeci L'AUTORIZZAZIONE ad acquisire notizie presso gli Uffici competenti del Comune di Agrigento circa la loro sanabilità;
- Che il G.E. con provvedimento del 13/01/2022 ha autorizzato quanto sopra citato ed ha concesso la proroga spostando l'udienza al 24/05/2022;
- Che con nota pec del 14/01/2022 è stata inoltrata al Comune di Agrigento la richiesta circa la sanabilità degli abusi commessi;
- Che con nota del 10/03/2022 prot. 18202 il Comune di Agrigento si è espresso nel seguente modo:
 1. **p.to 1 "Pergolato realizzato abusivamente"**: dalla documentazione trasmessa si rileva che si tratta di pergolato costituito da travi in legno avvitate a parete e da pilastri in legno appoggiati sul pavimento e copertura costituita da plastica in cannicciata, che non costituisce riparo per la pioggia. Tale struttura ombreggiante, per le sue caratteristiche, va considerata un semplice «arredo da terrazzo». Pertanto, non è necessaria la licenza edilizia, ragion per cui, se realizzato senza chiedere alcuna autorizzazione al Comune, non può considerarsi un abuso edilizio.
 2. **P.to 2 "tettoia trasformata ad abitazione"**: dalla documentazione trasmessa dal CTU e dalla comparazione con la documentazione agli atti del Settore V, si rileva la trasformazione in epoca successiva alla presentazione della domanda di sanatoria prot. n. 52833/2004 della tettoia esistente in abitazione per una superficie utile residenziale pari a circa mq 39,40 (superficie rilevata iscrivibile in un trapezio avente lati pari a ml 4,60, 5,25 e 8,00). Tale abuso, costituente aumento improprio delle superfici utili e quindi della volumetria senza preventiva autorizzazione da parte del Comune di Agrigento, non rientra tra le superfici indicate nella domanda di sanatoria presentata dalla ditta [REDACTED] a corredo gli elaborati grafici di rilievo presentati a firma del tecnico incaricato: Ing. Valerio Scrivano iscritto al n. 1046 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento e pertanto la ditta proprietaria dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi tramite la demolizione del predetto abuso.

Ciò premesso:

Alla luce di quanto sopra premesso si calcola la spesa necessaria per la demolizione di cui al punto

P.to 2 e precisamente:

art. 1.3.4 prezziario Regione Sicilia anno 2022

Demolizione parziale o totale, per lavori stradali e simili, da eseguirsi con qualsiasi mezzo, escluso le mine, di manufatti in muratura di qualsiasi genere e forma, qualunque sia



la tenacità e la specie, compresi i calcestruzzi semplici o armati, anche con l'uso continuo di punta di acciaio, comprese tutte le cautele occorrenti, il tiro in alto, il carico sul mezzo di trasporto del materiale di risulta ed il trasporto a rilevato o a rinterro nell'ambito del cantiere, compreso il ritorno a vuoto.
mc 125,00 x €/mc 8,05

€ 1.006,25

art. 1.3.5 prezziario Regione Sicilia anno 2022

Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m³ e per ogni km

mc 125,00 x 15 km x €/mcxkm 0,44

€ 825,00

A.N.01 (prezzo di mercato rilavato in zona in cui ricade il fabbr.)

Oneri di conferimento in discarica autorizzata

mc 125,00 x (peso specifico al mc) x kg/mc 1.700 x €/kg/mc 0,0049

€ 1.050,00

Sommano le spese per la demolizione e conferimento in discarica autorizzata € 2.881,25

Per quanto sopra precisato si procede con la stima dei beni sottoposti all'esecuzione immobiliare.

Aragona, li 19/04/2022

Il CTU

(Geom. Cavaleri Alfonso)



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BANCA NUOVA SPA
contro



N. Gen. Rep. **000143/17**

Giudice Dr. Dott.ssa Rosanna Musumeci
Custode Giudiziario Avv. Alessandra Balistreri

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ALFONSO CAVALERI
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1943
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 224
C.F. CVLLNS68H18Z112O- P.Iva 01992650844

con studio in Aragona (Agrigento) Via Salvatore La Rosa n. 314
telefono: 0922699712
cellulare: 3683715504
fax: 09221836203
email: acavaleristudio@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Agrigento (Agrigento) contrada Zuccarello n. 36
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. LOTTO 1 composto da: villa singola, magazzino, fabbricato, corte e terreno adibito a corte siti in Agrigento frazione Montaperto contrada Zuccarello n. 36.

ELENCO DEI BENI IMMOBILI:

A) fabbricato per civile abitazione distinto al fg. 89 part. 559 sub. 3:

Piano terra:

- 1) Cucina;
- 2) Soggiorno-pranzo;
- 3) Ripostiglio;
- 4) w.c.;
- 5) camera da letto;
- 6) w.c. camera da letto;
- 7) spogliatoio;
- 8) scala di collegamento tra il piano terra e primo;

Piano Primo:

- 9) Ex tettoia trasformata ad abitazione (che dovrà essere riportata a tettoia come disposto dal Comune di Agrigento con la nota del 10/03/2022 prot. 18202)
- 10) n. 2 ripostigli (attualmente adibiti a cameretta per bambini);
- 11) w.c.

B) Magazzino sub. 4

C) Corte part. 559

D) Terreno part. 46 adibito a corte

E) Area fabbricato diruto adibito a corte

Secondo la conformazione d'insieme, nonché orografica, i beni non potranno essere venduti singolarmente, pertanto verrà considerato un unico LOTTO n. 1.

Identificati in catasto:

- A) Catasto fabbricati: Fabbricato adibito a civile abitazione in Agrigento, frazione di Montaperto, contrada Zuccarello n. 36, foglio 89 mappale 559 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 138 mq, composto da vani 7,5 vani, posto ai piani T-1°, - rendita: € 331,11, - registrata all'UTE con la scheda Presente;
- B) Catasto fabbricati: Fabbricato adibito a magazzino in Agrigento, frazione di Montaperto, contrada Zuccarello n. 36, foglio 89 mappale 559 subalterno 4, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 20 mq, posto al piano T, - rendita: € 26,86, - registrata all'UTE con la scheda Presente;
- C) Catasto terreni: Corte in Agrigento, frazione di Montaperto, contrada Zuccarello n. 36, foglio 89 mappale 559 qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 4.790 (dal calcolo eseguito la superficie netta è di mq 4.633, vedi tav. 3 allegata);



- D) Catasto terreni: Terreno in Agrigento, frazione di Montaperto, contrada Zuccarello foglio 89 mappale 46 qualità MANDORLETO, classe 2, superficie catastale mq 1.710, - reddito agrario: € 5,30, - reddito domenicale: € 7,07. Note: Si precisa che la valutazione verrà equiparata alla corte urbana;
- E) Catasto terreni: Fabbricato diruto in Agrigento, frazione di Montaperto, contrada Zuccarello foglio 89 mappale 47 qualità AREA FAB DM, superficie catastale mq 28. Note: Si precisa che la valutazione verrà equiparata alla corte urbana.

INTESTAZIONE A)B)C)D)E)

- 1) [REDACTED] ta ad [REDACTED]
nuda proprietaria per 1000/1000;
- 2) [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] usufruttuario;
- 3) [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] usufruttuaria;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: farmacie (insufficiente), scuola elementare (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (3 km), superstrada (3 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

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 Garanzia di mutuo a favore di **BANCA NUOVA SPA, contr** [REDACTED]
firma di Not. Antonino Pusateri in data 02/05/2005 ai nn. 113192/23487 iscritto a Agrigento in data 04/08/2005 ai nn. 19717/5567
importo ipoteca: € 160.000,00
importo capitale: € 80.000,00

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA SPA, [REDACTED]**
[REDACTED] in data 28/02/2007 iscritto a Agrigento in data 28/07/2007 ai nn. 20941/5511
importo ipoteca: € 193.544,92
importo capitale: € 96.772,46



Iscrizione legale (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA SPA, contro**
iscritto a Agrigento in data 15/06/2009 ai nn.
15436/1995
importo ipoteca: € 9.202,32
importo capitale: € 4.601,16

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA SPA, contro**
iscritto a Agrigento in data 09/03/2010 ai nn.
5958/1016
importo ipoteca: € 41.236,44
importo capitale: € 20.618,22

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di Banca Nuova SPA contro
Tribunale di Agrigento in data 23/06/2017 trascritto a Agrigento in data 23/06/2017

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: **Risulta in itinere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria di cui alla domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 prot. 52.833 del 10/12/2004 (vedi attestazione del 28/06/2005 rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Agrigento)***

4.3.2. *Conformità catastale: **Diffomità riscontrata a seguito del 2° sopralluogo del 11/01/2022, di cui il comune ha disposto il ripristino dei luoghi in quanto non è possibile la regolarizzazione, vedi dichiarazione rilasciata dal responsabile del Servizio dell'Ufficio Sanatoria edilizia del Comune di Agrigento del 10/03/2022 prot. 18202)***

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:

vedova proprietaria;
usufruttuario;
usufruttuaria proprietario
dal 16/01/1995 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Antonino Pusateri in data 16/01/1995 ai nn. 61733/12917 registrato a Agrigento in data 06/02/1995 ai nn. 715 trascritto a Agrigento in data 15/02/1995 ai nn. 3607/3249. Acquisto di terreni agricoli in Agrigento fg. 89 part. lle 45 e 46 ed un F.R. part. 47.



6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
proprietario dal 24/11/1992 al 15/01/1995 in forza di atto di compravendita a firma di Not. C. Baldacchino in data 24/11/1992 registrato a Agrigento in data 04/12/1992 ai nn. 4837 trascritto a Agrigento in data 07/12/1992 ai nn. 22863/19886. Acquisto di terreni agricoli in Agrigento fg. 89 part. lle 45 e 46 ed un F.R. part. 47.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Domanda di condono edilizio per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione e di un magazzino in località Calcarelle Agrigento frazione di Montaperto intestata a [REDACTED]

Condono edilizio tratto dalla legge 326/2003 presentata in data 10/12/2004, n. prot. 52833 per un fabbricato costruito nel 2004.

La pratica depositata al Comune di Agrigento non è stata definita in quanto deve essere integrata dai Nulla Osta rilasciati dagli Enti preposti alla tutela dei vincoli esistenti.

Inoltre a seguito del 2° sopralluogo eseguito con la scorta del progetto in sanatoria rilasciato dal Comune di Agrigento in data 23/12/2021, specificatamente all'immobile censito in Agrigento al foglio 89, part. 559, sub. 3, categoria A/3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 138 mq, contrada Zuccarello n. 36 piano terra e primo è emerso che gli eseguiti dopo la domanda di condono edilizio hanno commesso ulteriori abusi, e precisamente:

- a) PIANO TERRA: realizzazione di un pergolato esterno posto nel lato nord-est del fabbricato, che non risulta presente rispettivamente sui grafici sopra citati, di cui il sig. [REDACTED] mi ha dichiarato che è stato realizzato senza previa autorizzazione da parte degli enti preposti;
- b) PIANO PRIMO: trasformazione della tettoia in legno, posta nel lato sud-est del fabbricato, a civile abitazione, di cui il sig. [REDACTED] ha dichiarato che è stata realizzata senza previa concessione e/o autorizzazione da parte degli enti preposti.

Con nota del 10/03/2022 prot. 18202, il Comune di Agrigento ha dichiarato:

1. Il pergolato realizzato senza previa autorizzazione può rimanere realizzato in quanto va considerato un semplice arredo da terrazzo;
2. La tettoia trasformata ad abitazione, non rientra tra le superfici indicate nella domanda di condono edilizio n. 52833/2004, pertanto la ditta proprietaria dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi tramite la demolizione del predetto abuso.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola "E1" -Zone agricole per la conduzione del fondo.

Norme tecniche ed indici: Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Risanamento Conservativo, nonché di Demolizione e ricostruzione in pari volume, previo atto d'obbligo che la nuova costruzione sarà asservita alle funzioni produttive dell'area. E' da escludere la possibilità di realizzare volumi interrati isolatamente che, di fatto, presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di avvio di processi di trasformazione edilizia non compatibili con la specificità delle aree).

Si prescrive, pertanto, che la superficie eventualmente prevista a *cantinato* debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie realizzata fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini di proprietà, di zona e dalle strade.



Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l'utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell'Art. 20. Il rilascio della concessione è subordinato al possesso, da parte del richiedente, del requisito di conduttore diretto. Il frazionamento del terreno è vincolato alla data di adozione del Piano. I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Interventi edilizi

Il lotto minimo edificabile è di 10.000 mq.

-Residenze: Ift = 0,03 mc/mq;

- H max = 7,50 ml; Piani N.2; Dc = 5,00 ml; Df = 10,00 ml

- Accessori: Rc = 1/50 mq/mq; Hmax = 6,00 ml (ad eccezione dei sili verticali);

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml 10,00 e ml 20,00.

- Allevamenti zootecnici Devono sottostare alle seguenti disposizioni, oltre a quelle relative alle norme antinquinamento vigenti.

1. Allevamenti di bovini, ovini, e caprini Rc = 1/150 mq/mq

2. Allevamenti equini Rc = 1/110 mq/mq

3. Allevamenti avicoli e cunicoli Rc = 1/200 mq/mq

4. Allevamenti suinicoli Rc = 1/125 mq/mq

Le superfici realizzabili di cui ai precedenti punti non sono cumulabili.

La distanza minima dei manufatti dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml 10,00 e ml 20,00.

- Costruzioni rurali specializzate

Rc = 1/50 mq/mq; Hmax 4,00 ml

-Impianti di serre dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente rispondenti alla tipologia e funzione di dette costruzioni

Rc = 1/50 mq/mq; Hmax = 1,00 ml (altezza max muretti perimetrali di appoggio)

Hmax = 3,50 ml (altezza max del colmo);

Per le zone vocate esclusivamente alla realizzazione di serre a servizio dell'azienda (solo nei casi di strutture temporanee). Rc = 1/5 per serre e Hmax = 5,5 ml in riferimento all'uso di moderne tecniche di realizzazione.

- Attività agroturistiche. Dette attività non costituiscono in ogni caso variazione alla destinazione agricola dei fondi. Gli interventi avverranno nel rispetto delle disposizioni regionali in materia.

Gli interventi previsti ai sensi della Legge Regionale 71/78 art. 20 e sue modifiche in integrazioni sono ammessi anche oltre i limiti sopra indicati, limitatamente alle attività ed agli impianti produttivi; in questo caso non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi eccedenti tali limiti. Per costruzioni rurali specializzate si intendono anche gli impianti di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale e consortile; in questo caso è possibile realizzare l'impianto concentrando sul lotto di una azienda consorziata o del consorzio la volumetria ottenuta applicando gli indici sulla superficie territoriale delle aziende associate previa trascrizione del relativo vincolo di trasferimento della edificabilità. L'altezza massima per le costruzioni specializzate non si applica ai vani tecnici ed agli impianti tecnologici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pranzo Soggiorno	Sup. reale netta	49,90	1,00	49,90
Cucina	Sup. reale netta	6,85	0,95	6,51
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,91	0,82	3,21
w.c.	Sup. reale netta	6,66	0,90	5,99
scala di collegamento	Sup. reale netta	7,57	0,80	6,06
letto	Sup. reale netta	11,72	1,00	11,72
w.c. in camera	Sup. reale netta	4,16	0,90	3,74

Giudice Dr. Dott.ssa Rosanna Musumeci
Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistreri
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI



spogliatoio	Sup. reale netta	4,20	0,82	3,44
camerette 1° piano	Sup. reale netta	10,52	1,00	10,52
	Sup. reale netta	10,16	1,00	10,16
disimpegno 1° piano	Sup. reale netta	5,02	0,80	4,02
Magazzino sub. 4	Sup. reale netta	17,40	0,50	8,70
Corte part. 559	Sup. reale netta	4.633,00	0,15	694,95
terreno part. 46 adibito a corte	Sup. reale netta	1.710,00	0,15	256,50
Area fabbricato diruto part. 47	Sup. reale netta	28,00	0,15	4,20
	Sup. reale netta	6.509,07		1.079,62

Caratteristiche descrittive Fabbricati SUB. 3 e 4:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: legno lamellare, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, 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>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: decorati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: buona, 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.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali;
Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della posizione degli immobili facenti parte del lotto n. 1 (fabbricato sub. 3 per civile abitazione, magazzino sub. 4, corte part. 559, rudere part. 47 e terreno adibito a corte part. 46).



8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. villa singola, magazzino, fabb.diruto, corte e terreno adibito a corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Pranzo Soggiorno	49,90	€ 500,00	€ 24.950,00
Cucina	6,51	€ 500,00	€ 3.253,75
Ripostiglio	3,21	€ 500,00	€ 1.603,10
w.c.	5,99	€ 500,00	€ 2.997,00
scala di collegamento	6,06	€ 500,00	€ 3.028,00
letto	11,72	€ 500,00	€ 5.860,00
w.c. in camera	3,74	€ 500,00	€ 1.872,00
spogliatoio	3,44	€ 500,00	€ 1.722,00
camerette 1° piano	10,52	€ 500,00	€ 5.260,00
disimpegno 1° piano	4,02	€ 500,00	€ 2.008,00
Magazzino sub. 4	8,70	€ 350,00	€ 3.045,00
Corte part. 559	694,95	€ 75,00	€ 52.121,25
terreno part. 46 adibito a corte	256,50	€ 60,00	€ 15.390,00
Area fabbricato diruto part. 47	4,20	€ 35,00	€ 147,00
	1.069,46		€ 123.257,10
	- Valore complessivo intero:		€ 123.257,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola, magazzino, fabb.diruto, corte e terreno adibito a corte	mq 1.069,46	€ 123.257,10	€ 123.257,10

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:

- Riduzione monetaria: Demolizione abuso riscontrato nella trasformazione della tettoia ad abitazione **€ - 2.881,25**
 - Riduzione monetaria: Definizione pratica di sanatoria n. 52.833 del 10/12/2004 **€ - 1.800,00**
 - Riduzione monetaria: Spese tecniche urbanistica e/o catastale **€ - 1.500,00**
- € 98.587,28**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Arrotondato € 98.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 19/04/2022
 Codice documento: E002-17-000143-001

il perito
 Geom. ALFONSO CAVALERI

Giudice Dr. Dott.ssa Rosanna Musumeci
 Curatore/Custode: Avv. Alessandra Balistreri
 Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

