
ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**
ESECUCIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
REVALEA s.p.a. e per essa MBCREDIT SOLUTIONS s.p.a.
contro
-----omissis-----

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento
N. Gen. Rep. **000109/23**

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Custode Giudiziario Avv. Valeria Ciancimino

ELABORATO PERITALE

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

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



**Beni in Agrigento (Agrigento) via Naiadi
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare ubicata ad Agrigento (Agrigento) in località San Leone via Naiadi.

Composto da un soggiorno-pranzo, una cucina, uno studiolo, una camera da letto un disimpegno un wc ed un vano che consente tramite una scala di accedere ad un piano seminterrato che presenta due camere da letto quattro disimpegni, un wc con vano doccia e un ripostiglio. **(foto n°1 a n°13). posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 174,45**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a -----omissis-----, nato a Palermo il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietario per la quota di 1000/1000.

Foglio 162 mappale 1849 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale: 113 mq. totale escluse aree scoperte 113 mq., composto da vani 6 vani, posto al piano terra e seminterrato, - rendita: €. 619,75, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3

Coerenze: il villino prospetta a nord, a sud, ad ovest ed ad est con corte Bene Comune non Censibile.

Note: **(allegato n°05)**

Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Satellitare e foto A, B e C

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento, è ubicato in una traversa del viale Emporium, località San Leone, zona balneare di Agrigento. Trattasi di un immobile realizzato alla fine degli anni ottanta inizio anni novanta, ed utilizzato come civile abitazione stagionale. Il bene ricade, in zona B1.7 San Leone e in minima parte zona G.3 verde pubblico dell'attuale Strumento Urbanistico. La zona è principalmente costituita da edifici destinati a civile abitazione e da attività commerciali, l'immobile ha accesso da via delle Naiadi e prospetta sulla foce del fiume San Leone. L'attiguo viale Emporium essendo una strada di grande viabilità in quanto collega il centro di San Leone al lungo mare, rende tutti gli edifici della zona molto appetibile. L'intera zona è ambita sia nella stagione estiva che in quella invernale essendo San Leone una località balneare. Continuando lungo il viale Emporium, in direzione opposta ai lidi è possibile immettersi sulla S.S. 115 che consente di raggiungere in poco tempo le frazioni, le città limitrofe e la valle dei templi, nonchè il centro del comune di Agrigento.

L'immobile posto a piano terra e piano seminterrato si presenta in buono stato di manutenzione, con prospetti di colore bianco. Il fabbricato è in struttura intelaiata in cemento armato. È composto da tre elevazioni fuori terra con area di pertinenza e copertura piana. L'edificio essendo una villetta non è dotato di ascensore, è presente un citofono audio non perfettamente funzionante.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), cinema (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (4 km).

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre





3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da -----omissis----- in qualità di proprietario del bene
Nelle date del 5 e del 15 luglio 2024 data dei sopralluoghi del CTU l'immobile risultava occupato dall'esecutato quale abitazione della propria famiglia.

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:

Convenzioni matrimoniali: Costituzione di fondo Patrimoniale derivante da Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di -----omissis-----, nata a Varese il [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro -----omissis----- nato a Palermo il, c.f. -..... a firma di notaio Rosario Marsala, in Agrigento in data 17/04/2012 ai nn. 52167/22589 trascritto ad Agrigento in data 23/04/2012 ai nn. 9265/7858 - Sezione D- Ulteriori Informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: I CONIUGI -----omissis----- E -----omissis-----, IL PRIMO ANCHE QUALE PROPRIETARIO IN VIA ESCLUSIVA DELL'IMMOBILE URBANO INDICATO IN ATTO, HANNO DICHIARATO DI COSTITUIRE IN FONDO PATRIMONIALE, AI SENSI DELL'ART.167 C.C., L'IMMOBILE URBANO (APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA) DI CUI IN PREMESSA E DI PROPRIETA' DEL SOLO SIGNOR BARBARINO DESTINANDOLO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA, E CIO' A TITOLO GRATUITO. LA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE COSTITUENTE IL FONDO PATRIMONIALE PERMANE IN CAPO AL SIGNOR BARBARINO MARCO, ATTUALE PROPRIETARIO, NON ESSENDO L'ATTO TRASLATIVO MENTRE I FRUTTI DOVRANNO ESSERE IMPIEGATI PER I BISOGNI DELLA FAMIGLIA, SECONDO LE NORME STABILITE DALL'ART.168 C.C., E L'AMMINISTRAZIONE E' REGOLATA DALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART.180 C.C.

L'IMMOBILE URBANO, COSTITUENTE IL FONDO PATRIMONIALE, QUALORA, AL TEMPO DELL'ALIENAZIONE, NON ESISTANO FIGLI MINORI POTRA' ESSERE ALIENATO, IPOTECATO, DATO IN PEGNO, SOTTOPOSTO A VINCOLO, CON IL CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI NEI SOLI CASI DI NECESSITA' OD UTILITA' EVIDENTE, SENZA CHE ALL'UOPO OCCORRA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE; MENTRE, QUALORA ESISTANO FIGLI MINORI NATI DAL MATRIMONIO DEI COMPARENTI CONIUGI OCCORRERA' LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DEL TRIBUNALE..

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento in via delle Naiadi, n°10, posta al piano terra e seminterrato, individuata in Catasto al fg. 162 part. 1849 sub 2.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di Asservimento a favore del mappale 109 foglio 162 nel comune di Agrigento per una superficie di 75,225 vincolo permanente a parcheggio a firma di notaio Rosario Marsala, in Porto Empedocle in data 10/08/1989 ai nn. 16278/6638 - (Allegato n°11) .

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento in via delle Naiadi, n°10, posta al piano terra e seminterrato, individuata in Catasto al fg. 162 part. 1849 sub 2.

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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre



Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Revalea s.p.a., con sede in via Caldera n. 21 a Milano c.f. 12377670968 contro ---omissis--, nato a Palermo il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietario per la quota di 1000/1000. a firma di Tribunale UNEP di Agrigento in data 27/06/2023 ai nn. 1337 di rep. trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 28/07/2023 ai nn. 14829/12530 - **(Allegato di cancelleria)**.

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento in via delle Naiadi, n°10, posta al piano terra e seminterrato, individuata in Catasto al fg. 162 part. 1849 sub 2; Autorimessa, ubicata ad Agrigento in via Metello, n°8, posta al piano terra, individuata in Catasto al fg. 147 part. 680 sub 4.

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: **Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai Parametri Urbanistici pertanto risultano non Sanabili, da DEMOLIRE.**

Regolarizzabili mediante: **Presentazione di un Progetto per la Demolizione delle Opere Edilizie realizzate Abusivamente non Sanabili da DEMOLIRE**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra gli Elaborati grafici allegati alle C.E. n. 1414/89 e C.E. 1544/90 e Autorizzazione Edilizia n.101/91 (allegati n°10, 12 e 13), la planimetria catastale (allegato n°6) e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince la realizzazione di alcune opere che hanno prodotto la modifica della sagoma planimetrica dell'immobile a piano terra dovuto dall'ampliamento scaturito dalla realizzazione di un vano uso studio e da una maggiore superficie del locale soggiorno-pranzo, tale ampliamento su area di corte ha determinato una diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra. Il piano seminterrato presenta un ampliamento in orizzontale della superficie, una variazione del piano di calpestio della corte comune, con conseguente modifica dei prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato.

-[A]-**Locale uso Studio** edificato su area di corte comune all'immobile; occupante una superficie complessiva di circa mq. 9,93 (**foto n°4**) ed un volume complessivo di mc. 30,28 circa

-[B]-**Ampliamento del Soggiorno-Pranzo** edificato su area di corte comune all'immobile; occupante una superficie complessiva di circa mq. 9,58 (**foto n°2 e 3**) ed un volume complessivo di mc. 29,22 circa

-[C]-**Ampliamento del Piano Seminterrato;** occupante una superficie complessiva di circa mq. 36,32 (**foto n°10, 12 e 13**) ed un volume complessivo di mc. 33,53 circa

Dette opere edilizie poste a piano terra e a piano seminterrato in ampliamento all'interno dell'area di pertinenza che risulta essere un bene comune non censibile dell'intero fabbricato costituito da due unità immobiliari, hanno variato la volumetria consentita dalle C.E. suddette pertanto risultano non sanabili. (**vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°16 e planimetria delle difformità urbanistiche allegato n°15**)

Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e non sono sanabili, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso.

Progetto per la Demolizione delle opere non Sanabili e spese tecniche: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento in via delle

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre



Naiadi, n°10, posta al piano terra e seminterrato, individuata in Catasto al fg. 162 part. 1849 sub 2.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non si riscontra alcuna irregolarità (vedi planimetria delle difformità urbanistiche redatta dal C.T.U. allegato n°15 e planimetria Catastale allegato n°6)**

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento in via delle Naiadi, n°10, posta al piano terra e seminterrato, individuata in Catasto al fg. 162 part. 1849 sub 2.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

<i>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</i>	€ 0,00
<i>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:</i>	€ 0,00
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</i>	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

-----omissis-----, nato a Palermo il [REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000.

Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Rosario Marsala, da Agrigento in data 26/08/1996 ai nn. 32.481 di rep. e 13.833 di racc. registrato ad Agrigento in data 16/09/1996 ai nn. 3069 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 17/09/1996 ai nn. 16166/14524 (**allegato n°02**)

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento in via delle Naiadi, n°10, posta al piano terra e seminterrato, individuata in Catasto al fg. 162 part. 1849 sub 2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 22/89 per lavori di costruzione di tre villette unifamiliari, per civile abitazione, a San Leone in via delle Naiadi.

Intestata a -----omissis-----, nato ad Agrigento il [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 08/02/1989- n. prot. 8550 rilasciata in data 23/08/1989- n. prot. avente Concessione Edilizia n. 1414/89 (**allegato n°9 e 10**)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 23 luglio 2024, avente prot. 54955 del 24-07-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della C.E. n.1414/89, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento in via delle Naiadi, n°10, posta al piano terra e seminterrato, individuata in Catasto al fg. 162 part. 1849 sub 2.

P.E. n. 160/90 per lavori di costruzione di tre villette unifamiliari, in San Leone sul lotto di terreno di proprietà del -----omissis-----, zona "D" del P.R.G. intestata a [REDACTED]

Concessione Edilizia presentata in data 21/06/1990- n. prot. 28107 rilasciata in data 21/09/1990- n. prot. avente Concessione Edilizia n. 1544 (**allegato n°9 e 12**)

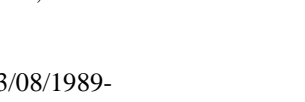
Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 23 luglio 2024, avente prot. 54955 del 24-07-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della C.E. n.1544/90, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento in via delle Naiadi, n°10, posta al piano terra e seminterrato, individuata in Catasto al fg. 162 part. 1849 sub 2.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre





P.E. n. 158/1991 per lavori di costruzione di tre villette unifamiliari, in San Leone sul lotto di terreno di proprietà del -----omissis-----, zona "D" del P.R.G. intestata a [REDACTED]

Autorizzazione edilizia presentata in data 24/04/1991- n. prot. 30018 UTC rilasciata in data 22/05/1991 avente Autorizzazione Edilizia n.101/1991 (**allegato n°9 e 13**)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 23 luglio 2024, avente prot. 54955 del 24-07-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, l'accesso agli Atti ed estrazione copie dell'Autorizzazione Edilizia n.101/91, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava copie della suddetta documentazione richiesta.

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento in via delle Naiadi, n°10, posta al piano terra e seminterrato, individuata in Catasto al fg. 162 part. 1849 sub 2.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare ubicata ad Agrigento (Agrigento) in località San Leone via Naiadi.

Composto da un soggiorno-pranzo, una cucina, uno studiolo, una camera da letto un disimpegno un wc ed un vano che consente tramite una scala di accedere ad un piano seminterrato che presenta due camere da letto quattro disimpegni, un wc con vano doccia e un ripostiglio. (**foto n°1 a n°13**). **posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 174,45**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a -----omissis-----, nato a Palermo il [REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000.

Foglio 162 mappale 1849 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale: 113 mq. totale escluse aree scoperte 113 mq., composto da vani 6 vani, posto al piano terra e seminterrato, - rendita: €. 619,75, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.3

Coerenze: il villino prospetta a nord, a sud, ad ovest ed ad est con corte Bene Comune non Censibile.

Note: (**allegato n°05**)

Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'edificio è stato costruito nel 1991, ristrutturato nel 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 10, ha un'altezza interna di circa ml. 2,75 a piano terra, ml. 2,00 a piano sottostrada.

(**allegato n°03, 04, 05 e 06**)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009.

L'immobile è identificato nella zona sub-area B1.7 San Leone in minima parte e G3- verde pubblico attrezzato (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°7 e 8)

Norme tecniche ed indici: **-San Leone (B1.7) (zona "D" Mancini)**

Ambito di applicazione

Comprende gli isolati prospicienti la riviera "Falcone e Borsellino" all'interno della zona D Gui-Mancini.

Le cubature esistenti appaiono nettamente superiori agli indici delle norme sovracomunali; i tipi edilizi presentano caratteristiche e altezze disomogenee; la zona ha una funzione nettamente turistica.

Il Piano propone l'adeguamento normativo e la riqualificazione funzionale per servizi turistici ricettivi.

Il Piano propone l'adeguamento normativo e la riqualificazione funzionale per servizi turistici ricettivi.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Hmax ml -Piani N. -Iff mc/mq -Rc mq/mq -Lm mq -Dc ml -Df ml
7,5 2 0,8 0,3 700 5,00 10,00

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre



Interventi edilizi

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria (MO) Demolizione e ricostruzione (DR) Opere interne (OI) Manutenzione straordinaria (MS) Nuova Costruzione (NC) Opere complesse (OC) Restauro e risanamento conservativo (RC) Opere minori (OM) Ristrutturazione edilizia (RE) Ristrutturazione urbanistica (RU)

-Sottozona G3 -Verde Pubblico Attrezzato E' destinata alla creazione di giardini pubblici (attrezzati o naturali) o alla conservazione di quelli esistenti. Sono consentite attrezzature sportive, aree per il tempo libero e attività salutistiche, gioco infantile ed, in generale, le attività di cui all'U11. Il Piano si attua per intervento diretto e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Titolo VI. Eventuali edifici esistenti al suo interno possono essere destinati ad attività di interesse comune, quali attività culturali, ricreative, posti di ristoro, esercizi pubblici. Le attrezzature potranno essere realizzate e gestite, oltre che dal Comune e da altri enti pubblici, anche da privati concessionari, sulla base di una convenzione con il Comune. E' consentita, inoltre, la permanenza di eventuali attività di interesse pubblico o collettivo fino a diversa decisione del Comune. Sono consentiti interventi edilizi su aree e manufatti relativi a tali attività che consentono la manutenzione e l'adeguamento, secondo le condizioni di gestione regolate dalla convenzione. Comunque, tali interventi non potranno essere in contrasto con la natura della destinazione e con l'obiettivo di realizzare, nel modo più esteso e nei tempi più brevi possibili, la destinazione stessa. Sono pertanto da ritenersi compatibili tutti gli interventi volti a trasformare l'esistente in direzione del verde pubblico e delle attrezzature ad esso connesse. La zona a verde pubblico attrezzato rappresenta il verde pubblico a livello di quartiere. In sede di attuazione si potrà individuare e localizzare, in aree ritenute particolarmente idonee, la sede di attrezzature didattico-ricreative e culturali e di altre attività con finalità collegate alla fruizione dei luoghi e, comunque, tali da non arrecare pregiudizio alcuno al godimento della natura, all'agibilità da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche e ambientali della zona. L'area sarà in parte interessata da Piano Particolareggiato di 2° decennio "Città dello Sport". Nella zona G3 relativa al Parco dell'Addolorata sono consentite, oltre alle attività indicate in precedenza, tutte quelle connesse allo svolgimento di attività di tipo fieristico ed espositivo legate alla finalità di promozione e valorizzazione del Centro Storico (Polo Espositivo Centro Storico). A titolo esemplificativo sono consentiti: padiglioni, box ed altre installazioni temporanee; servizi igienici; impianti tecnologici; parcheggi; attrezzature per spettacoli all'aperto, ecc....

Per detta zona si allegano alla presente le relative prescrizioni:

- Vincolo Sismico ai sensi del D.M. 23-9-1981;
- In parte Vincolo zona di rispetto boschi (L.R. 19/08/1999 n. 13);
- zona "D" del D.M. Gui-Mancini del 16/05/68 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale lorda	83,38	1,00	83,38
	Sup. reale netta	71,01	1,00	71,01
	Volume reale	254,30	1,00	254,30
Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	91,07	1,00	91,07
	Sup. reale netta	74,11	1,00	74,11
	Volume reale	209,46	1,00	209,46
	Sup. reale lorda	174,45		174,45
	Sup. reale netta	145,12		145,12
	Volume reale	463,76		463,76

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio in c.a. e laterizi tradizionali, condizioni: buone.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre



Scale: tipologia: a chiocciola, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente doppia, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: laterizi forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Scale: posizione: a chiocciola, rivestimento: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente piano seminterrato, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: scorrevole piano terra, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Impianti:

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

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: da ristrutturare.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
(Allegato n°17)**

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**, (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "F"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 135,02 kWh/m² *anno**. Trasmesso all'ENEA Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Siciliana in data **19 settembre 2024**, che ha attribuito un codice IDENTIFICATIVO: 20240919-084001-40248 VALIDO FINO AL 19/09/2033.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre



Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: 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

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
ufficio tecnico di Agrigento,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare Tecnocasa,

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

- **Mediatori Locali.**

8.3. Valutazione corpi

A. villa bifamiliare

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del villino dalla n. 1 alla n. 13)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona G.3 dell'abitato del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 350.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 350.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 350.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre



(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°14)

Per quando riguarda il villino in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € **2.000,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra	83,38	€ 2.000,00	€ 166.759,99
Piano Seminterrato	91,07	€ 2.000,00	€ 182.140,00
	174,45		€ 348.899,99



- Valore corpo:	€ 348.899,99
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 348.899,99
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 348.899,99



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa bifamiliare	174,45	€ 349.450,00	€ 349.450,00

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: Riduzione per demolizione di opere abusive (allegato n°16)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto risulta vendibile nella sua interezza.

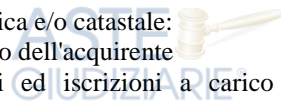
€ 52.417,50

€ 11.847,94

€ 2.000,00

Nessuno

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:

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:

€ 285.184,56

€ 283.184,56





**Beni in Agrigento (Agrigento) via Metello
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata ad Agrigento (Agrigento) via Metello.

Composto da un unico locale individuato al civico n.8.

Per accedere alla parte posteriore suddivisa in due ambienti bisogna attraversare l'unità immobiliare individuata al sub 5 di proprietà di altra ditta.(foto n°1, 2, 3, 4). **posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 44,61**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a -----omissis-----, nato a [REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000.

Foglio 147 mappale 680 subalterno 4, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale: 38 mq., composto da vani 38 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 253,17, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'autorimessa confina a nord e a sud con proprietà altra ditta, ad ovest con vano scala e a est con via Metello.

Note: (allegato n°19)

Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Satellitare e foto A e B

Il fabbricato, planimetricamente, ricade nella sottozona "B1.1", in centro urbano rione sud secondo le previsioni del Vigente Strumento Urbanistico di Agrigento. La via Metello, collega la zona sia al Centro Urbano di Agrigento e sia alla Stazione Centrale. La zona è stata edificata tra la fine degli anni sessanta e gli anni settanta in questi decenni sono stati realizzati molti edifici pluripiano del tipo residenziale, mentre i piani terra sono stati adibiti ad attività commerciali e a magazzini. La suddetta via si presenta con un unico senso di marcia, in essa troviamo delle Attività Ricettive, Uffici Pubblici e l'Agenzia delle Entrate Riscossione Sicilia. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono, tipiche degli anni sessanta/settanta, in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale.

La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

Il bene in perizia, è un locale censito all'Ufficio del Catasto come autorimessa posto a piano terra della via Metello al civico n. 8. L'autorimessa fa parte di un edificio costruito negli anni sessanta ed è posto a piano terra. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni manutentive.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (insufficiente), cinema (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (pessimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre



Occupato da -----omissis----- in qualità di proprietario del bene
Al 23-07-2024 data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava libero in parte mentre una porzione è accorpata ad altra unità immobiliare, individuata con il sub 5 proprietà di altra Ditta non eseguita.

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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Revalea s.p.a., con sede in via Caldera n. 21 a Milano c.f. 12377670968 contro -----omissis-----, nato a [REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000. a firma di Tribunale UNEP di Agrigento in data 27/06/2023 ai nn. 1337 di rep. trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 28/07/2023 ai nn. 14829/12530 - **(Allegato di cancelleria)**.

Riferito limitatamente a: Civile Abitazione, ubicata ad Agrigento in via delle Naiadi, n°10, posta al piano terra e seminterrato, individuata in Catasto al fg. 162 part. 1849 sub 2; Autorimessa, ubicata ad Agrigento in via Metello, n°8, posta al piano terra, individuata in Catasto al fg. 147 part. 680 sub 4.

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: **Diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura del varco che immette nell'unità immobiliare confinante, individuata con la part. 680 sub 5 del fg. 147 e apertura di un accesso per il ripristino dell'unità immobiliare pignorata part. 680 sub 4.**

Regolarizzabili mediante SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 36 del DPR n.380/01 (ex art. 13 della L. 47/85)

Presentazione di una SCIA in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, che consistono nella diversa distribuzione degli spazi dei locali posti a piano terra, nell'aver realizzato una unità immobiliare assestante composta da un disimpegno con annesso ripostiglio, tale unità è accessibile solo dalla part. 680 sub 5 di altra ditta non eseguita.

(Vedi planimetria delle difformità urbanistiche redatta dal C.T.U. allegato n°27 e planimetria catastale allegato n°20).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta le succitate difformità.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: Autorimessa, ubicata ad Agrigento in via Metello, n°8, posta al piano terra, individuata in Catasto al fg. 147 part. 680 sub 4.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre



Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione degli spazi interni.**

Regolarizzabili mediante Presentazione di "Pratica Docfa in Variazione" presso dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Ufficio Territorio- Catasto Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario considerare le Regolarizzazioni Catastali dell'immobile uso **Autorimessa** ubicata ad Agrigento in via Metello, posta a piano terra, *distinta in Catasto al fg. 147 part.IIa 680 sub 4.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero, in seguito agli esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio Ufficio del Catasto di Agrigento, nella presentazione di una "**Pratica Docfa in Variazione**" necessaria a seguito della **diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra.**

(vedi planimetria delle difformità catastali redatta dal C.T.U. allegato n°26 e planimetria Catastale allegato n°20)

Si rappresenta che tale regolarizzazione potrà essere effettuata solo a seguito della Regolarizzazione Urbanistica a mezzo di SCIA in Sanatoria che prevede la chiusura del varco aperto nell'unità immobiliare part. 680 sub 5 di proprietà di altra ditta non eseguita, nonchè l'apertura di una porta per collegare il disimpegno con annesso ripostiglio alla part.IIa 680 sub 4 immobile pignorato.

Presentazione di Pratica Docfa in Variazione: € 80000

Oneri totali: € 800,00

Riferito limitatamente a: Autorimessa, ubicata ad Agrigento in via Metello, n°8, posta al piano terra, individuata in Catasto al fg. 147 part. 680 sub 4.

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:

-----omissis-----proprietario per la quota di 1000/1000.

Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di notaio Rosario Marsala, da Porto Empedocle in data 16/04/1980 ai nn. 311 di rep. trascritto a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 24/04/1980 ai nn. 7167/6472 **(allegato n°18)**

Riferito limitatamente a: Autorimessa, ubicata ad Agrigento in via Metello, n°8, posta al piano terra, individuata in Catasto al fg. 147 part. 680 sub 4.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 871/62 per lavori di costruzione di un fabbricato da destinarsi a civile abitazione, in via Metello ad Agrigento. intestata a -----omissis-----, nato ad Enna il

Licenza di Costruzione rilasciata in data 17/01/1963- n. prot. avente Licenza di Costruzione n. 83 l'gibilità è stata rilasciata in data 17/02/1966 **(allegato n°21, 22, 23, 24)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con Pec del 2 settembre 2024, avente prot. 63114 del 2-09-2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, l'accesso agli Atti ed estrazione copie della L.E. n.83/63, il Dirigente del Settore Edilizia Privata rilasciava nota del 12-09-2024 avente prot.Ilo gen. 65924 nella quale si attesta che non è stato possibile reperire, negli archivi dell' Ufficio, il corrispondente fascicolo edilizio posizione n. 871/1962-63, si allega altresì la documentazione relativa al certificato di abitabilità rilasciato il 17/02/1966 e copia del registro delle Licenze del UTC di Agrigento.

Riferito limitatamente a: Autorimessa, ubicata ad Agrigento in via Metello, n°8, posta al piano terra, individuata in Catasto al fg. 147 part. 680 sub 4.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata ad Agrigento (Agrigento) via Metello.

Composta da un unico locale individuato al civico n.8. Per accedere alla parte posteriore suddivisa in due ambienti bisogna attraversare l'unità immobiliare individuata al sub 5 di proprietà di altra ditta. (foto n°1, 2, 3, 4).

Posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 44,61

Identificato al catasto fabbricati: intestata a -----omissis-----, nato a [REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000. foglio 147 mappale 680 subalterno 4, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale: 38 mq., composto da vani 38 mq., posto al piano terra, - rendita: €. 253,17, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'autorimessa confina a nord e a sud con proprietà altra ditta, ad ovest con vano scala e a est con via Metello.

Note: (allegato n°19)

Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'edificio è stato costruito nel 1963, ristrutturato nel 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 8, ha un'altezza interna di circa ml. 3,75.

(allegato n°19 e 20)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009.

L'immobile è identificato nella zona B1.1 centro urbano rione sud.

Norme tecniche ed indici: **-Centro Urbano rione sud (B1.1)**

Ambito di applicazione

Comprende i rioni di Via Dante e Via Manzoni, caratterizzati di fatto da un eccesso di cubatura (Iff. = 7 mc./mq.) rispetto ai valori max di mc/mq previsti dal DM 1444/68; le altezze, inoltre, risultano eccessive rispetto ai coni visuali del Centro Storico; i tessuti edilizi, infine, sono caratterizzati da una forte presenza di attività terziarie.

Il Piano, tendenzialmente, intende ricondurre l'edificato entro i limiti di densità stabiliti dal DM su indicato; propone la riduzione delle altezze e delle cubature e la non edificabilità delle aree libere.

Interventi edilizi

1. Sugli edifici esistenti che computano un Iff inferiore a 5 mc/mq sono ammessi i seguenti interventi, senza incremento di volume:

Manutenzione ordinaria (MO)-Demolizione e ricostruzione (DR)-Opere interne (OI)

Manutenzione straordinaria (MS) Opere complesse (OC) Restauro e risanamento conservativo (RC) Opere minori (OM) Ristrutturazione edilizia (RE)

2. Sugli edifici esistenti che computano un Iff superiore a 5 mc/mq sono consentiti:

Manutenzione ordinaria (MO) Demolizione e ricostruzione (DR) Opere interne (OI) Manutenzione straordinaria (MS) Opere complesse (OC)

Ristrutturazione edilizia (RE) Opere minori (OM)

Funzioni associate

Alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffuse di piccola dimensione.

Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio

- autorimesse, cantine, limitatamente ai piani interrati e seminterrati

- magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano

- pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra

Modalità attuative e limitazioni agli interventi

Concessioni edilizie dirette.

Nei casi di cui al punto 1 gli interventi avverranno senza incremento di volume.

Nei casi di cui al punto 2 si prescrive che:

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre



-gli interventi di MO e MS dovranno tendere a conservare prioritariamente le destinazioni d'uso residenziali;

-gli interventi di RE-DR potranno avvenire a condizione che il volume esistente sia ridotto attraverso demolizione parziale (incidendo preferibilmente sul parametro "altezza"), fino ad un Iff max pari a 5 mc/mq + il 50% dell'esubero esistente rispetto a tale valore.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
Piano Terra	<i>Sup. reale lorda</i>	44,61	1,00	44,61
	<i>Sup. reale netta</i>	38,71	1,00	38,71
	<i>Volume reale</i>	180,67	1,00	180,67
	<i>Sup. reale lorda</i>	44,61		44,61
	<i>Sup. reale netta</i>	38,71		38,71
	<i>Volume reale</i>	180,67		180,67



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio in c.a. e laterizi tradizionali, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: saracinesca, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle in scaglie di marmo, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, protezione: scuretti, materiale protezione: legno massello, condizioni: buone.



Impianti:

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.



Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre





8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
ufficio tecnico di Agrigento,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Immobiliare Tecnocasa,
Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.
- Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1
(foto dell'autorimessa n. 1, 2, 3 e 4)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona B1.1 dell'abitato del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 27.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 27.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 27.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°25)

Per quanto riguarda l'autorimessa in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 600,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra	44,61	€ 600,00	€ 26.766,00
- Valore corpo:			€ 26.766,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 26.766,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 26.766,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa	44,61	€ 26.883,00	€ 26.883,00

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:	€ 4.032,45
- Riduzione monetaria: Riduzione per ripristino dell'unità immobiliare pignorata (vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°28)	€ 2.440,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre



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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto risulta vendibile nella sua interezza.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 20.410,55

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:

€ 18.610,55

Relazione lotto 002 creata in data 23/12/2024
Codice documento: E002-23-000109-002



il perito
Arch. Giovanni Intorre



Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Valeria Ciancimino

Perito: Arch. Giovanni Intorre

