Beni in Raffadali (Agrigento) contrada Butermini
Lotto 002

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento da trasformare a deposito attrezzi agricoli ubicato in Raffadali (Agrigento) contrada Butermini.
Composto da un ingresso con zona giorno da cui si accede ad una cucina pranzo, con wc-lavanderia. Da un disimpegno si accede ad un ripostiglio e tre camere da letto di cui una con bagno in camera.**(dalla foto n°1 alla foto n°6)**
L'appartamento risulta avere accesso dalla part.lla 421 del fg. 18 che è per la nuda proprietà dell'esecutato, ma non risulta essere un bene pignorato pertanto si ribadisce che si tratta di un lotto intercluso.
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,80**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a nato a il (c.f.) nuda proprietà per 1000/1000; nato a il (c.f.) usufrutto per

il (c.f.) usufrutto per 500/1000 in regime di

Foglio **18** mappale **422** subalterno **2**, categoria A/3, classe 6, superficie catastale totale: 163 escluso aree scoperte 155 mq, composto da vani 6,5, posto al piano primo, - rendita: €. 302,13.
Coerenze: a Nord-est, confina con la part.lla 422, a sud-est, sud-ovest, nord-ovest con la part.lla 421 di proprietà della stessa ditta, non sottoposta a pignoramento.
Note: **(allegato n°16)**

B. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in corso di costruzione da demolire totalmente, ubicato a Raffadali (Agrigento) contrada Butermini.
Composto da un unico vano con un setto murario, in corso di costruzione TOTALMENTE DA DEMOLIRE, non Sanabile.**(dalla foto n°1 alla foto n°6)**
posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,80**

Foglio **18** mappale **422** subalterno **3**, categoria F/3, classe Fabbricato in corso di costruzione, superficie catastale , posto al piano secondo.
Coerenze: a Nord-est, confina con la part.lla 422, a sud-est, sud-ovest, nord-ovest con la part.lla 421 di proprieta della stessa ditta, non sottoposta a pignoramento.
Note: **(allegato n°22)**

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
(satellitare A, B e C)
La zona, ove è ubicato il bene oggetto del presente procedimento, si trova nel territorio del Comune di Raffadali , vi si accede dalla strada vicinale Tre Fontane Butermini che si collega alla S.P. 17 che collega la periferia ovest di Raffadali con la contrada Butermini. Spostandosi verso nord , troviamo la periferia del paese ove insistono abitazioni del tipo unifamiliare. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.
Il bene in perizia, è un appartamento da trasformare a deposito agricolo posto al primo piano, l'immobile risulta intercluso, perche il terreno circostante non risulta sottoposto a pignoramento.
L'unità immobiliare prospetta su terreno agricolo individuato in catasto al

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

fg. 18 part.lla 421 intestato all'esecutato per la nuda proprietà, che risulta essere un bene non sottoposto a pignoramento dal quale l'immobile ha l'accesso principale. L'immobile è stato edificato intorno agli anni "2004 ed è composto da tre elevazione fuori terra. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni.

Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: centro Storico di Raffadali.
Collegamenti pubblici (km):	tangenziale (5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento da trasformare a deposito alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava occupato dall'esecutato.

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:

Atto di Asservimento a favore del mappale 369 e 371 foglio 18 nel comune di Raffadali per una superficie di 3.750 a firma di Notaio Rosario Marsala in data 16/07/2003 ai nn. 45427/18862, trascritto all'Agenzia del Territorio in data 24/07/2003 ai nn. 14741/12891 **(allegato n°2)**
ha vincolato con il presente atto l'intera superficie della particella 369 e mq. 3.738 della maggiore superficie della particella 371 per un totale di mq.3.750.
Riferito limitatamente a: terreno agricolo agro di Raffadali contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lle 369 e 371.

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:

nato a il (c.f.) e

contro nato a il (c.f.)
nuda proprietà per 1000/1000; a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 12/04/2021 ai nn. 756/2021 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/04/2021 ai nn. 6499/5702 **(vedi allegato di cancelleria)**.
Riferito limitatamente a: Fabbricato, ubicato a Raffadali, contrada Butermini, distinto in catasto al foglio n°18 particella 422 sub 1, 2 e 3 composto da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano

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: **Ripristino dello stato di destinazione d'uso dei locali del primo piano, come da C.E. n. 56 del 12-09-2003 da civile abitazione a deposito agricolo, diversa distribuzione degli spazi interni, modifica dei prospetti e realizzazione dei balconi.**
Regolarizzabili mediante Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 36 del DPR n.380/01

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

(ex art. 13 della L. 47/85)
Presentazione di un Permesso a Costruire in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, che consistono nel cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a deposito agricolo.
Con la succitata richiesta di sanatoria si chiede il ripristino del primo piano come da concessione autorizzata e precisamente il primo piano che all'attualità risulta essere adibito a civile abitazione deve essere ripristinato come da CE 56/03 deposito prodotti agricoli, spogliatoio, wc e ufficio archivio, oltre la diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica dei prospetti e la realizzazione dei balconi.
(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°18 e planimetria catastale allegato n°17/a e descrizione C.E. 56/03 allegato n°03 e 04).
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, non chè la C.E. n. 56/2003, 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.: € 2.500,00**
Oneri totali: € 2.500,00
Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 422 sub 2
Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Errata distanza dal confine nord-ovest del fabbricato, in difformità alla C.E. n. 56 del 12-09-2003.**
Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 34 del DPR n.380/01 (ex art. 12 della L. 47/85)
(planimetria delle difformità redatta dal C.T.U. allegato n°18
Il sottoscritto, con la scorta del progetto autorizzato, ha eseguito apposito sopralluogo per accertare la conformità delle opere realizzate rispetto alle previsioni di cui alla Concessione Edilizia n°56 del 12/09/2003.
Dall'accertamento è emersa una minore distanza dal confine, originariamente prevista in metri 10,00, ma in realtà risulta ml.7,20 a nord-est mentre a nord-ovest circa ml.4,50 quest'ultima da sanare.
Conseguentemente, una delle distanze dal confine non risulta congrua rispetto a quelle autorizzate.
Tuttavia si ritiene, con buona approssimazione, che la diminuzione della distanza attuale non sia superiore al 10% di quella ammissibile (distanza minima ml. 5,00) **(vedi allegato n°06).**
Da ciò ne deriva che le modifiche apportate rispetto al titolo abilitativo rientrino tra le parziali difformità poiché risultano soddisfatte tutte le condizioni di cui all'art. 12 della L.R. 16/2016 di recepimento, con modifiche, dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001.
Nella fattispecie, atteso che la demolizione delle parti difformi non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si ritiene che possa trovare applicazione il comma 3 dell'art. 13 della L.R.16/2016 di recepimento, con modifiche, dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001.
Considerato che si è in presenza di edificio agricolo, tale norma consentirebbe di regolarizzare le modifiche poste in essere previa applicazione di una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.
Spese tecniche, sanzione pari al Doppio del costo di produzione, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il Costo di costruzione; Versamento per

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

diritti di esame pratica; Valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: € 2.000,00
Oneri totali: € 2.000,00
Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 422 sub 2
Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Riduzione per demolizione del secondo piano costruito Totalmente Abusivo, Non sanabile perchè non conforme ai parametri urbanistici.**
Regolarizzabili mediante Demolizione delle Opere Abusive **(vedi Computo metrico estimativo allegato n°25 e allegato n°24, ubicazione opere costruite abusivamente e foto)**
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 Architettonici allegati alla C.E. n.56/03 **(allegato n°04),** la planimetria catastale **(allegato n°11)** e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince:
1-la costruzione realizzata a secondo piano di mq. 148,80 ed un volume di mc. 468,82 , all'attualità in corso di costruzione è stata realizzata totalmente abusiva rispetto alla C.E. n. 56/03. **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 (vedi allegato 23, 24, 4 e foto).
spese tecniche e sanzioni amministrative: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00
Riferito limitatamente a: Fabbricato in corso di costruzione posto a secondo piano, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 422 sub 3

4.3.2. **Conformità catastale:**
Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità**
Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 422 sub 2
Sono state riscontrate le seguenti difformità**: Cambio di destinazione d'uso da Civile Abitazione a Deposito attrezzi agricoli, in seguito alla Ripristino dello stato dei luoghi come da C.E. n. 56/2003**
Regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di una "Pratica Docfa" **(planimetria delle difformità redatta dal C.T.U. allegato n°18)**
Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile uso civile abitazione, ubicato a Raffadali, posto a piano primo, distinto in Catasto al fg. 18 part.lla 422 sub 2.
Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consistono nella presentazione di una "**Pratica Docfa"** per il Cambio di destinazione d'uso dei locali posti a primo piano, da civile abitazione a deposito attrezzi agricoli.
Si fa presente che tale regolarizzazione può essere effettuata solo a seguito del Ripristino dello stato dei luoghi come da C.E. 56/2003.
Spese tecniche ed oneri catastali: € 500,00
Oneri totali: € 500,00
Riferito limitatamente a: Deposito posto a piano terra, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 422 sub 2
Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Demolizione del secondo piano costruito Totalmente Abusivo, Non sanabile perchè non conforme ai parametri urbanistici.**
Regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di una "Pratica Docfa" **(planimetria delle difformità redatta dal C.T.U. allegato n°23)**

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile in corso di costruzione, ubicato a Raffadali, posto a secondo piano, distinto in Catasto al fg. 18 part.lla 422 sub 3.
Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consistono nella presentazione di una "**Pratica Docfa"** per la Demolizione totale dell'intero secondo piano.
Si fa presente che tale regolarizzazione può essere effettuata solo a seguito del Ripristino dello stato dei luoghi come da C.E. 56/2003.
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 (vedi allegato 23, 24, 4 e foto).
spese tecniche e oneri catastali: € 500,00
Oneri totali: € 500,00
Riferito limitatamente a: Fabbricato in corso di costruzione posto a secondo piano, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 422 sub 3

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 il nuda proprietà per 1000/1000; nato a il

dal 07/05/2003 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Rosario Marsala Notaio in Raffadali in data 07/05/2003 ai nn. 45.190 di rep. e n.18.761 di raccolta registrato ad Agrigento in data 26/05/2003 ai nn. 1948 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 27/05/2003 ai nn. 10.801/9.497 **(allegato n°1)**
Si fa presente che l'usufrutto di detto bene e devoluto alla morte del più longevo dei donanti, con diritto di accrescimento di reciproco accrescimento dei sopra citati beni.
Riferito limitatamente a: terreno agricolo agro di Raffadali contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lle 369 e 371.

6.2 Precedenti proprietari:

forza di atto di compravendita a firma di Antonino Marsala Notaio in Raffadali in data 22/01/2003 ai nn. 44.736 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 31/01/2003 ai nn. 2764/2504 **(allegato n°1 e allegato di cancelleria)**
Riferito limitatamente a: terreno agricolo agro di Raffadali contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lle 367 ex particella 274.

per 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 22/01/2003 in forza di denuncia di successione a firma di in data 15/01/1959, registrato ad Agrigento in data 14/03/1959 ai nn. 1412 volume 520, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 10/10/1994 ai nn. 15678/13624

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

successione testamentaria in morte di regolata da testamento pubblico stilato dal Notaio Camilleri Vincenzo registrato il 14-03-1959 al 3445.
N.B. la trascrizione è in rettifica della precedente Denuncia di Successione n°6 vol. 351. (allegato di cancelleria)
Riferito limitatamente a: terreno agricolo agro di Raffadali contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 274.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
P.E. n. 10766/2002, avente C.E. n°56/2003 per lavori di costruzione di un fabbricato agricolo composto di un piano seminterrato e di un piano terra con copertura a falde inclinate da realizzarsi in questo comune in c/da Butermini a Raffadali sull'area individuata in catasto al foglio 18 particella 371.

Concessione Edilizia presentata in data 09/12/2002- n. prot. 10766, rilasciata in data 12/09/2003- avente C.E. 56/2003.
L'ufficio Tecnico del Comune di Raffadali in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 05-04-2022 prot. n°6525, rilasciava le copie della DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELLA SOPRA CITATA PRATICA, in loro possesso.

(allegato n°3 e 4)

Riferito limitatamente a: terreno agricolo agro di Raffadali contrada Butermini, distinto in catasto al foglio 18 part.lle 369 e 371.

Descrizione appartamento da trasformare a deposito a ttrezzi agricoli di cui al punto **A**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento da trasformare a deposito attrezzi agricoli ubicato in Raffadali (Agrigento) contrada Butermini.
Composto da un ingresso con zona giorno da cui si accede ad una cucina pranzo, con wc- lavanderia. Da un disimpegno si accede ad un ripostiglio e tre camere da letto di cui una con bagno in camera.**(dalla foto n°1 alla foto n°6)**
L'appartamento risulta avere accesso dalla part.lla 421 del fg. 18 che è per la nuda proprietà dell'esecutato, ma non risulta essere un bene pignorato pertanto si ribadisce che si tratta di un lotto intercluso.
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,80**

Foglio **18** mappale **422** subalterno **2**, categoria A/3, classe 6, superficie catastale totale: 163 escluso aree scoperte 155 mq, composto da vani 6,5, posto al piano primo, - rendita: €. 302,13.
Coerenze: a Nord-est, confina con la part.lla 422, a sud-est, sud-ovest, nord-ovest con la part.lla 421 di proprietà della stessa ditta, non sottoposta a pignoramento.

Note: **(allegato n°16)**

L'edificio è stato costruito nel 2004.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 ml.

(allegati n°15, 16 e 17)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n°188 del 07-06-1978. l'immobile è identificato nella zona **"E"**-agricola **(allegato n°05 e 06)**
Norme tecniche ed indici: **Art. 24** ***Zone E***
Zone agricole
Nel territorio agricolo è consentita la costruzione di edifici ad uso pertinente alle coltivazioni agricole. Case agricole, stalle, ricoveri per carri, attrezzi, prodotti, ect.

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

a)Edifici uso residenziale: Volume massimo ad uso residenziale 300 mc. per ettaro; con altezza massima pari a ml. 7,50 le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5,00 dai confini di proprietà, e dal ciglio stradale.
b)Edifici uso agricolo: edificazione con il rispetto del rapporto massimo di copertura pari ad 1/3; altezza massima pari a mt. 7,50 e per gli impianti veri e propri, pari a mt. 10,00.
In tali zone l'edificazione è consentita a mezzo di singole licenze.
Nelle zone agricole ricadenti in aree dichiarate franose l'edificazione è subordinata ai controlli e alla approvazione del competente ufficio del genio civile.
-le strade riservate al traffico pedonale con assoluta esclusione del traffico motorizzato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento da ripristinare a deposito attrezzi agricoli	Sup. reale netta	125,15	1,00	125,15
	Sup. reale lorda	148,80	1,00	148,80
	Sup. reale lorda	**148,80**		**148,80**
	Sup. reale netta	**125,15**		**125,15**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di foratoni, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: gomma, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: cotto, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: senza certificato di collaudo.
Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**
(Allegato n°19)
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= 96,98 *kWh/m2 *anno.***
Si fa presente che l'impianto termico dell'unità immobiliare non è dotato di libretto di impianto e di controlli di efficienza energetica, e poiché, secondo le disposizioni del nuovo portale ENEA del dipartimento energetico, la registrazione dell'APE è subordinata alla presenza del libretto dell'impianto termico, ad oggi l'APE viene depositato in allegato alla presente perizia in attesa di registrazione dopo la redazione del suddetto libretto ad opera di un tecnico impiantista regolarmente iscritto nell'elenco del Dipartimento Regionale dell'Energia dei soggetti installatori/manutentori di impianti termici della Regione Siciliana.

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 422 sub 2.

Accessori:

Descrizione **appartamento in corso di costruzione da demolire totalmente** di cui al punto **B**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in corso di costruzione da demolire totalmente, ubicato a Raffadali (Agrigento) contrada Butermini.

Composto da un unico vano con un setto murario, in corso di costruzione TOTALMENTE DA DEMOLIRE, non Sanabile.**(dalla foto n°1 alla foto n°6)**
Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,80**

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

Foglio 18 mappale 422 subalterno 3, categoria F/3, classe Fab. in corso di costruzione, superficie catastale t, posto al piano secondo.
Coerenze: a Nord-est, confina con la part.lla 422, a sud-est, sud-ovest, nord-ovest con la part.lla 421 di proprieta della stessa ditta, non sottoposta a pignoramento.

Note: **(allegato n°22)**

L'edificio è stato costruito nel 2004.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85 ml in media.
(allegati n°20, 21 e 22)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Assessoriale n°188 del 07-06-1978. l'immobile è identificato nella zona "E"-agricola (allegato n°05 e 06)
Norme tecniche ed indici: **Art. 24 *Zone E***
Zone agricole
Nel territorio agricolo è consentita la costruzione di edifici ad uso pertinente alle coltivazioni agricole. Case agricole, stalle, ricoveri per carri, attrezzi, prodotti, ect.
a)Edifici uso residenziale: Volume massimo ad uso residenziale 300 mc. per ettaro; con altezza massima pari a ml. 7,50 le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5,00 dai confini di proprietà, e dal ciglio stradale.
b)Edifici uso agricolo: edificazione con il rispetto del rapporto massimo di copertura pari ad 1/3; altezza massima pari a mt. 7,50 e per gli impianti veri e propri, pari a mt. 10,00.
In tali zone l'edificazione è consentita a mezzo di singole licenze.
Nelle zone agricole ricadenti in aree dichiarate franose l'edificazione è subordinata ai controlli e alla approvazione del competente ufficio del genio civile.
-le strade riservate al traffico pedonale con assoluta esclusione del traffico motorizzato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento da demolire	Sup. reale netta	133,97	1,00	133,97
	Sup. reale lorda	148,80	1,00	148,80
	Sup. reale lorda	**148,80**		**148,80**
	Sup. reale netta	**133,97**		**133,97**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
Scale:	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:	materiale: muratura di foratoni, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: battuto di cemento.
Infissi esterni:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Scale:	posizione: a rampa unica, rivestimento: cotto, condizioni: buone.

Accessori:

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

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 del fabbricato in perizia 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 consultazione effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
ufficio tecnico di Raffadali,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
-Immobiliare 2000 di Franco Conti,
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. appartamento da trasformare a deposito attrezzi agricoli

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto del deposito dalla n°1 alla n°6)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona E del Comune di Raffadali), 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:	**€ 97.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 97.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 62.080,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17/a)

Per quando riguarda l'appartamento 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 **€. 650,00** al mq si superficie lorda.

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

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento da ripristinare a deposito attrezzi agricoli	148,80	€ 650,00	€ 96.720,00

- Valore corpo: **€ 96.720,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 96.720,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 61.900,80**

B. appartamento in corso di costruzione da demolire totalmente

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto del deposito dalla n°1 alla n°6)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto che l'immobile non è Sanabile e risulta da demolire.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°23)

Per quando riguarda il secondo piano in corso di costruzione in seguito ad opportune informazioni risulta non Sanabile pertanto da DEMOLIRE, ad esso non può attribuirsi alcun valore di mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento da demolire	148,80	€ 0,00	€ 0,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento da trasformare a deposito attrezzi agricoli**	148,8	€ 96.860,00	**€ 61.990,40**
B	**appartamento in corso di costruzione da demolire totalmente**	148,8	€ 0,00	**€ 0,00**
			€ 96.860,00	**€ 61.990,40**

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: **€ 9.298,56**

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione dei locali abusivi, posti a secondo piano, vedi Computo Metrico Estimativo **(allegato n°25 e 24)** **€ 11.040,47**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 6.500,00**

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

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

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta vendibile nella sua interezza.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 41.651,37**

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: **€ 35.151,37**

Relazione lotto 002 creata in data 14/03/2023
Codice documento: E002-21-000045-002

il perito
Geom. Angelo Monachello

Firmato Da: MONACHELLO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 626c07485bf256d59a40acded8537865