

22/9/14

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Banca San Francesco - Credito Cooperativo, Canicattì (Ag)**  
contro  
**C.da Scavo Azalora** **vi dom.to in**

N. Gen. Rep. 000179/11

**Giudice Dr. Dott. Palamara Antonella**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Carlo Zappulla*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1967*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 847*  
*C.F. ZPPCRL85716E373R- P.Ivo 02703180840*

*con studio in Licata (Agrigento) V.le Martiri della Libertà n°67/A*  
*telefono: 0922804249*  
*cellulare: 3288924387*  
*fax: 0922804249*  
*email: ing.carlozappulla@yahoo.it*

**Beni in Castrolfilippo (Agrigento) C.da Scavo Azalora  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Castrolfilippo (Ag) C.da Scavo Azalora (Via Padre Pio).

L'immobile risulta costituito da n°2 piani fuori terra più il locale sottotetto. Quest'ultimo non censito in catasto risulta oggi sfruttato, per circa il 50% della sua superficie complessiva, come civile abitazione. Lo stesso risulta costituito da n°3 camere e wc.

Il piano terra (censito in catasto al foglio 10 part. 279 sub. 4) che si compone dai seguenti vani: cucina-soggiorno, wc, soppalco e n°2 ripostigli, si sviluppa per una superficie lorda di mq 134 circa di questi mq 39,00 circa sono adibiti a portico nonchè un'ulteriore parte viene occupata dal vano scala. Tale piano presenta una connotazione prettamente rustica, la cucina è realizzata infatti in muratura mentre il soffitto è in parte ribassato mediante travatura in legno a vista. Attraverso una porta ubicata in prossimità del locale cottura si accede al vano scala dal quale è possibile raggiungere i restanti piani. Il piano primo (censito in catasto al foglio 10 part. 279 sub. 5), costituito dai seguenti vani: cucina, salotto, sala da pranzo, wc, camera da letto e ripostiglio, si estende per una superficie lorda di mq 134,00 circa comprensivi di mq 13,50 adibiti a terrazzo nonchè della superficie occupata dal vano scala. Tale piano in relazione al sottostante presenta una connotazione più classica.

La zona (agricola-sub urbana) su cui sorge l'immobile, poco distante dal centro urbano è quasi totalmente urbanizzata. L'area risulta infatti sprovvista solamente del sistema fognario per l'allontanamento dei reflui. A circa due chilometri di distanza dall'immobile si possono raggiungere i vari servizi pubblici presenti nel Comune di Castrolfilippo (scuole, farmacie, negozi alimentari ecc).

L'immobile è dotato di uno spazio libero a se annesso che si estende per circa 264 mq. Il lotto su cui sorge l'immobile risulta privo di recinzione.

Il fabbricato è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo non munito di caldaia. L'impianto di riscaldamento, prima che la zona venisse fornita di metano, era alimentato mediante combustibile, contenuto all'interno del locale denominato in planimetria "Locale serbatoio combustibile". L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante scaldabagno a gas del tipo "Vaillant AtmoMag".

L'allontanamento dei reflui avviene attraverso un pozzo nero, non a norma, ubicato non nel terreno di pertinenza dell'edificio bensì in quello antistante, di proprietà dello zio del Sig. Sedita Luigi.

L'immobile si sviluppa per una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori (Sottotetto), di circa mq 268

**Identificato in catasto:**

- **Fabbricato:** foglio 10 mappale 279 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano T, - rendita: 255,65.

**Fabbricato:** foglio 10 mappale 279 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano P, - rendita: 312,46.

**Coerenze:** Il lotto di terreno sul quale sorge l'immobile risulta privo di recinzione. Come emerge dall'atto di donazione tale lotto misura mq 264 (al netto dell'edificio) e confina con la Via Vicinale, con la strada privata, con la proprietà del Sig.

e con restante proprietà del donante ( ). La particella N°279 sulla quale insiste l'immobile, così come si evince dall'estratto di mappa catastale, confina con le p.lle N°277-848. La prima di proprietà dei

e, la seconda risulta invece censita come ente urbano.

- A.1. **Sottotetto (Rifinito):** Note: Il sottotetto non risulta censito in catasto  
A.2. **Sottotetto (Stato grezzo):** Note: Il sottotetto non risulta censito in catasto  
A.3. **Terreno annesso:**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
- Servizi della zona:
- Scuola materna (sufficiente);
  - Scuola elementare (sufficiente);
  - Scuola media inferiore (sufficiente);
  - Farmacie (sufficiente);
  - Municipio (sufficiente);
  - Negozio al dettaglio (sufficiente);
  - Polizia (buono);
  - Supermercato (sufficiente).
- La zona in cui sorge l'immobile è urbanizzata. Non è presente la sola rete fognaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono Castrofilippo e Canicatti.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 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:

- Servitù a favore di

Così come riportato nell'atto di donazione rep. n°25388 Raccolta N°10221, con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ l'immobile oggetto oggi di esecuzione forzata, è presente una servitù, che autorizza il donante ad attingere acqua dalla cisterna ubicata sul terreno di pertinenza dell'edificio.

#### 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:

L'immobile in oggetto risulta sprovvisto dell'abitabilità.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo** del 27/04/1999 a favore di **BANCA SAN FRANCESCO**, contro

a firma del Notaio Lentini Vincenzo in data 27/04/1999 ai nn. Rep. N° 50572.

Registrato ad Agrigento in data 30/04/1999 ai nn. 1709 ed iscritto ad Agrigento in data 29/04/1999 ai nn. R.G. N°6923; R.P. N°629.

Importo ipoteca: 300.000.000 lire

Importo capitale: 100.000.000 lire

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale** del 20/11/2003 a favore di **MONTEPASCHI SERIT. S.P.A.**, contro

con atto iscritto ad Agrigento in data 27/01/2004 ai nn. R.G. N° 1884; R.P. N°361.

Importo ipoteca: 65.620,24 euro

Importo capitale: 32.810,12 euro

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale** del 29/05/2006 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.**, contro

con atto iscritto ad Agrigento in data 21/11/2006 ai nn. R.G. N° 30306; R.P. N°7413.

Importo ipoteca: 95.776,12 euro

Importo capitale: 47.888,06 euro

**Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale** del 17/12/2007 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A.**, c

con atto iscritto ad Agrigento in data 13/03/2008 ai nn. R.G. N° 6963; R.P. N° 1373.

Importo ipoteca: 48.157,60 euro

Importo capitale: 24.078,80 euro

**Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo** del 26/06/2007 a favore di

contro **\_\_\_\_\_**, con atto iscritto ad Agrigento in data 17/11/2010 ai nn. R.G. N°25949; R.P. N°3376.

Importo ipoteca: 8.000,00 euro

Importo capitale: 4.179,18 euro

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento derivante da contratto di mutuo** a favore di **BANCA SAN FRANCESCO - Credito Cooperativo- Canicattì (Ag)** contro

con atto trascritto ad Agrigento in data 29/01/2011 ai nn. R.G. N° 15050; R.P. N° 15934 - Atto di pignoramento immobiliare del 19/09/2011.

**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:**

Dall'osservazione degli elaborati di progetto allegati alla sanatoria e dal confronto di quest'ultimi con lo stato di fatto sono emerse le seguenti irregolarità:

1) Il sottotetto, la cui pianta non è presente negli elaborati grafici allegati alla sanatoria risulta, per circa il 50% della superficie complessiva, adibito a civile abitazione;

2) Il piano terra, il quale doveva essere adibito a magazzino così come riportato negli elaborati di progetto allegati alla sanatoria, risulta completamente trasformato ed utilizzato come civile abitazione. Di tale piano non è mai stata presentata presso l'U.T.C. richiesta di cambio di destinazione d'uso. Si sottolinea che lo stesso risulta, però, censito in catasto come civile abitazione;

3) Non è presente nessun elaborato grafico, tra quelli allegati alla sanatoria, relativo al sopralco posto al piano terra;

4) Dall'esame esterno dell'immobile sono emersi alcuni volumi non presenti negli elaborati grafici allegati alla sanatoria. Tali elementi, realizzati in muratura ad esclusione del locale forno il quale presenta una struttura in c.a., sono riportati dal sottoscritto negli elaborati grafici ritraenti lo stato di fatto e denominati (locale serbatoio combustibile, locale forno, ingresso).

Si evidenzia, inoltre, che il locale denominato "magazzinetto", realizzato con tavolato e pannelli in lamiera (quindi precario), anche se ubicato in aderenza all'edificio risulta ricadente in altra particella (Part.277 Foglio 10 del Comune di Castrofilippo).

Alla luce di quanto emerso dall'incontro e dai colloqui intercorsi tra il sottoscritto e il personale dell'U.T.C. del Comune di Castrofilippo (Ag), nonché in relazione a quanto previsto dal regolamento edilizio vigente nel suddetto Comune, si è appurato che è possibile regolarizzare l'immobile così come segue:

**Ritiro Concessione edilizia in sanatoria n°3/4 del 13/4/92:** al fine di provvedere alla regolarizzazione dell'immobile risulta necessario il ritiro della concessione edilizia sopra citata, a fronte del pagamento degli oneri concessori pari a (897,00 euro circa). Si sottolinea come sebbene, così come si legge dalla nota datata 10/04/2007 del Comune di Castrofilippo, siano trascorsi i termini per il pagamento degli oneri concessori e quindi per tale ragione è da ritenersi decaduta la richiesta di condono, non ci sarebbero, così come riferito dall'UTC, difficoltà al rilascio della concessione in seguito al saldo di quanto dovuto;

**In relazione all'irregolarità 1):** si fa presente l'impossibilità di destinare a civile abitazione la parte di sottotetto oggi adibita a tale scopo poiché non sono rispettati i requisiti in altezza dei locali così come previsto dall'art 51 del regolamento edilizio comunale che qui si riporta "*Nei locali di sottotetto a soffitto in pendenza, l'altezza interna utile media deve essere di m.2,70 mentre quella di imposta non deve essere inferiore a m.2,10.*". Tale situazione non è regolarizzabile neppure tramite la L.R. N°1 del 3/1/2012 poiché l'immobile non risulta regolarmente realizzato alla data di approvazione della presente legge, poiché, sebbene il Comune di Castrofilippo (Ag) rilasciava in data 13/4/92 concessione edilizia in sanatoria questa non veniva mai ritirata da parte del richiedente;

**In relazione all'irregolarità 2):** si fa presente la necessità di presentare il cambio di destinazione d'uso allegando gli elaborati grafici ritraenti l'esatto stato dei luoghi. Allegare a tale progetto tutti gli elaborati grafici relativi ai vari piani;

**In relazione all'irregolarità 3):** si fa presente la necessità di presentare gli elaborati grafici ritraenti l'esatto stato dei luoghi;

**In relazione all'irregolarità 4):** si fa presente che per i locali: "*locale serbatoio combustibile, locale ingresso al corpo scala e locale forno*" non è possibile provvedere alla loro regolamentazione, poichè non rispettano il regolamento edilizio comunale, il quale impone una distanza minima dai confini, in zona E del PRG, pari ad almeno 7,50m. Per tale ragione non è possibile richiedere permesso in sanatoria in base all'art. 36 del DPR 06/6/2011 (Ex art. 13 legge n°47 del 28/2/85). Pertanto alla luce di quanto sopra bisogna provvedere alla loro demolizione.

Per quanto sin qui esposto, al fine di legalizzare le difformità riscontrate è opportuno, in seguito alla demolizione dei volumi citati al punto 4, procedere al ritiro della concessione edilizia in sanatoria n°3/4 del 13/4/92 e successivamente alla richiesta del cambio di destinazione d'uso del piano terra.

Si riportano di seguito le spese necessarie per la regolamentazione urbanistica dell'edificio:

- Oneri concessori per ritiro concessione edilizia:	€ 897,00
- Costo di costruzione (cambio destinazione d'uso piano terra):	€ 1.421,00
- Diritti di segreteria (cambio destinazione d'uso piano terra):	€ 206,58
- Spese di registrazione (cambio destinazione d'uso piano terra):	€ 282,66
- Diritti sanitari (cambio di destinazione d'uso piano terra):	€ 83,41
- Marche da Bollo (da stima di massima):	€ 60,00
- Parcella del tecnico incaricato (Esclusa iva e cassa ingegneri):	€ 4.000,00
- Oneri totali:	€ 6.950,65

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Dagli accertamenti eseguiti sono emerse le seguenti difformità:

1) Il sottotetto non risulta censito in catasto. Si sottolinea come questo è oggi utilizzato come civile abitazione;

2) La planimetria catastale del piano primo deve essere aggiornata poichè vi sono delle differenze tra lo stato di fatto e quanto riportato in tale elaborato. Si riporta di seguito quanto rilevato (Assenza del balcone della camera da letto, finestra oggi inesistente nella cucina);

3) Il piano terra risulta censito in catasto come civile abitazione, anche se la sanatoria è stata presentata considerando tale piano come magazzino. Non risulta inoltre depositata nessuna richiesta, presso l'U.T.C., di cambio di destinazione d'uso. La planimetria catastale di tale piano deve essere comunque aggiornata poichè vi sono delle differenze tra lo stato di fatto e quanto riportato in tale elaborato. Si riporta di seguito quanto rilevato (Assenza della finestra nella cucina e nel wc, sagoma dei ripostigli diversa rispetto a quanto rilevato, finestra del soggiorno più larga rispetto a come oggi si presenta). L'altezza utile interna dei locali cucina-soggiorno è pari a 3,00 m poiché i vani sono stati controsoffittati.

4) La planimetria catastale del soppalco posto al piano terra, non presenta, né la finestra posta sulla parete nord-ovest dell'edificio né il tramezzo che ne divide la superficie complessiva. L'altezza di tale vano è circa 15 cm in più rispetto quanto è riportato nella planimetria catastale.

Le irregolarità cui sopra sono regolarizza mediante aggiornamento catastale da eseguire in seguito al rilascio della concessione edilizia in sanatoria. In particolare:

**In relazione all'irregolarità 1):** In relazione al sottotetto, il quale non risulta censito in catasto, è opportuno provvedere al suo censimento redicendo relativa planimetria catastale;

**In relazione all'irregolarità 2):** Aggiornare la planimetria catastale del piano primo in relazione alle nuove risultanze;

**In relazione all'irregolarità 3):** Aggiornare la planimetria catastale del piano terra in relazione alle nuove risultanze;

**In relazione all'irregolarità 4):** Aggiornare la planimetria catastale del soppalco, posto al piano terra, in relazione alle nuove risultanze;

Spese da sostenere per la regolamentazione catastale:

- Parcella del tecnico incaricato (Esclusa iva e cassa ingegneri):	€ 2.000,00
- Diritti da versare ad Agenzia del territorio:	€ 150,00
- Oneri totali:	€ 2.150,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

prietario dal 27/10/1987 ad oggi  
in forza di Atto di donazione a firma del Notaio: Lentini Vincenzo in data 27/10/1987 ai  
nn. Rep. N° 25388 Raccolta N° 10221.  
Registrato ad Agrigento in data 12/11/1987 ai nn. N° 01977  
Trascritto a Agrigento in data 12/11/1987 ai nn. Rep. N° 18350

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### P.E. n. 38 del 29/3/1986

**Per lavori di:** Realizzazione immobile costituito da n° 2 elevazioni e copertura. Piano terra  
adibito a magazzino e piano primo adibito a civile abitazione.

**Intestazione:** Istanza di condono edilizio.

**Tipo pratica:** Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 29/03/1986.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

### P.E. n. 38/86

**Per lavori di:** Realizzazione immobile costituito da n° 2 elevazioni e copertura. Piano terra  
adibito a magazzino e piano primo adibito a civile abitazione.

**Intestazione:** Concessione edilizia (Non ritirata).

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data  
13/04/1992.

**Note:** La concessione edilizia N°3/4 del 13/04/1992, rilasciata dal Comune di Castrofilippo in  
seguito alla domanda di condono edilizia N°38 del 29/03/1986, non è stata mai ritirata. Per il  
ritiro è necessario versare parte dei relativi oneri. In data 10/04/2007 questi ammontavano  
complessivamente a euro 897,37

### P.E. n.

**Per lavori di:** Completamento dei lavori oggetto di sanatoria (collocazione infissi,  
pavimentazione piano primo, divisione interna piano primo, intonaco interno esterno,  
istallazione impianti elettrico-idrico-fognario).

**Tipo pratica:** Comunicazione Opere Interne (Art.26 L. 28/2/85 n° 47)

**Note:** Comunicazione opere interne Prot. N°4737 tec. La data di presentazione della domanda  
non è rilevabile



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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Castrolibello (Agrigento) C.da Scavo Azalora (Via Padre Pio).

L'immobile risulta costituito da n°2 piani fuori terra più il locale sottotetto. Quest'ultimo non censito in catasto risulta oggi sfruttato, per circa il 50% della sua superficie complessiva, come civile abitazione. Lo stesso risulta costituito da (n°3 camere, wc).

Il piano terra (censito in catasto al foglio 10 part. 279 sub. 4) che si compone dai seguenti vani: cucina-soggiorno, wc, soppalco e n°2 ripostigli, si sviluppa per una superficie lorda di mq 134,00 circa di questi mq 39,00 circa sono adibiti a portico nonché un'ulteriore parte viene occupata dal vano scala. Tale piano presenta una connotazione prettamente rustica, la cucina è realizzata infatti in muratura mentre il soffitto è stato in parte ribassato mediante travatura in legno a vista. Attraverso una porta ubicata in prossimità del locale cottura si accede al vano scala dal quale è possibile raggiungere i restanti piani. Il piano primo (censito in catasto al foglio 10 part. 279 sub. 5), costituito dai seguenti vani: cucina, salotto, sala da pranzo, wc, camera da letto e ripostiglio, si estende per una superficie lorda di circa 134,00 comprensivi di mq 13,50 adibiti a terrazzo nonché della superficie occupata dal vano scala. Tale piano in relazione al sottostante presenta una connotazione più classica.

La zona (agricola - sub urbana) su cui sorge l'immobile, poco distante dal centro urbano è quasi totalmente urbanizzata. L'area risulta infatti sprovvista solamente del sistema fognario per l'allontanamento dei reflui. A circa due chilometri di distanza dall'immobile si possono raggiungere i vari servizi pubblici presenti nel Comune di Castrolibello (scuole, farmacie, negozi alimentari ecc).

L'immobile è dotato di uno spazio libero a se annesso che si estende per circa 264 mq. Il lotto su cui sorge l'immobile risulta privo di recinzione.

Il fabbricato è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo non munito di caldaia. L'impianto di riscaldamento, prima che la zona venisse fornita di metano, era alimentato mediante combustibile contenuto all'interno del locale denominato in planimetria "Locale serbatoio combustibile". L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante scaldabagno a gas del tipo "Vaillant AtmoMag". Classe energetica globale dell'edificio: **G**.

L'allontanamento dei reflui avviene attraverso un pozzo nero, non a norma, ubicato non nel terreno di pertinenza dell'edificio bensì in quello antistante, di proprietà dello zio del Sig. Sedita Luigi. L'immobile si sviluppa per una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori (sottotetto), di circa mq 268

Identificato in catasto:

**Fabbricati:** foglio 10 mappale 279 subalterno 4, categoria A/2, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano T, - rendita: 255,65.

**Fabbricati:** foglio 10 mappale 279 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5,5, posto al piano P, - rendita: 312,46.

**Coerenze:** Il lotto di terreno sul quale sorge l'immobile risulta privo di recinzione. Come emerge dall'atto di donazione tale lotto misura mq 264 (al netto dell'edificio) e confina con la Via Vicinale, con la strada privata con la proprietà del \_\_\_\_\_ e con restante proprietà del donante \_\_\_\_\_ particella N°279 sulla quale insiste l'immobile, così come si evince dall'estratto di mappa catastale, confina con le p.lle N°277-848. La prima di proprietà dei \_\_\_\_\_, la seconda risulta invece censita come ente urbano.

L'edificio è stato costruito nel 1976

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E (agricolo)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina-Soggiorno Piano Terra	Sup. reale netta	46,06	1,00	46,06
Wc Piano Terra	Sup. reale netta	2,80	1,00	2,80
Ripostiglio 1 Piano Terra	Sup. reale netta	10,48	1,00	10,48
Ripostiglio 2 Piano Terra	Sup. reale netta	6,88	1,00	6,88
Disimpegno Piano Terra	Sup. reale netta	4,97	1,00	4,97
Camera da letto Piano Primo	Sup. reale netta	16,00	1,00	16,00
Wc Piano Primo	Sup. reale netta	8,03	1,00	8,03
Cucina Piano Primo	Sup. reale netta	15,60	1,00	15,60
Salone/sala da pranzo Piano Primo	Sup. reale netta	36,60	1,00	36,60
Ripostiglio Piano Primo	Sup. reale netta	5,20	1,00	5,20
Disimpegno Piano Primo	Sup. reale netta	9,90	1,00	9,90
Portico Piano terra	Sup. reale netta	39,00	0,35	13,65
Veranda Piano Primo	Sup. reale netta	13,47	0,60	8,08
Balcone Piano Primo	Sup. reale netta	2,50	0,25	0,63
Vano scala Piano Terra	Sup. reale netta	10,60	1,00	10,60
Vano scala Piano Primo	Sup. reale netta	10,60	1,00	10,60
Soppalco Piano terra	Sup. reale netta	16,20	0,35	5,67
Tramezzatura interna Piano terra e primo	Sup. reale netta	9,00	1,00	9,00
Muri perimetrali Piano terra e primo	Sup. reale netta	24,00	1,00	24,00
Vano scala mansarda	Sup. reale netta	10,60	1,00	10,60
	Sup. reale netta	298,49		255,35

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:*

**Tipologia:** Cordoli, **Materiale:** c.a..

**Note:** Dati tratti dalla relazione tecnica allegata alla domanda di sanatoria.

*Strutture verticali:*

**Materiale:** muratura, **Condizioni:** buone.

*Travi:*

**Materiale:** c.a., **Condizioni:** buone.

*Solai:*

**Tipologia:** Solai in latero-cemento, **Condizioni:** buone.

**Note:** Dato emerso da perizia giurata allegata alla domanda di sanatoria.

*Copertura:*

**Tipologia:** a falde, **Condizioni:** da ristrutturare.

**Note:** Bisogna ripristinare alcune lesioni presenti sulla linea di gronda della falda.

*Scale:*

**Tipologia:** a rampe parallele, **Materiale:** c.a., **Ubicazione:** interna, **Condizioni:** buone.

*Balconi:*

**Materiale:** c.a., **Condizioni:** buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:*

**Tipologia:** Anta a battente, **Materiale:** alluminio, **Protezione:** persiane/tapparelle, **Materiale protezione:** plastica/alluminio, **Condizioni:** sufficienti.

*Infissi interni:*

**Tipologia:** a battente, **Materiale:** legno, **Condizioni:** sufficienti.

*Manto di copertura:*

**Materiale:** Tegole marsigliesi, **Condizioni:** da ristrutturare.

**Note:** Sono necessari interventi di manutenzione in copertura, atti ad eliminare fenomeni di infiltrazione che vanno poi ad interessare i locali del sottotetto.

*Pareti esterne:*

**Materiale:** muratura di mattoni pieni (Tufi), **Rivestimento:** intonaco di cemento (rinzaffo), **Condizioni:** da ristrutturare.

**Note:** L'intonaco esterno necessita interventi di ristrutturazione.

- Pavim. Esterna:* **Materiale:** calcestruzzo, **Condizioni:** sufficienti.  
**Note:** La pavimentazione esterna è costituita dal solo battuto in cemento.
- Pavim. Interna:* **Materiale:** Piastrelle/marmo, **Condizioni:** buone.
- Rivestimento:* **Ubicazione:** bagno, **Materiale:** Piastrelle in ceramica, **Condizioni:** buone.
- Rivestimento:* **Ubicazione:** cucina, **Materiale:** Piastrelle in ceramica, **Condizioni:** buone.
- Portone di ingresso:* **Tipologia:** doppia anta a battente, **Materiale:** ferro, **Accessori:** senza maniglione antipanico, **Condizioni:** sufficienti.
- Scale:* **Posizione:** a rampe parallele, **Rivestimento:** marmo, **Condizioni:** buone.
- Impianti:**
- Gas:* **Note:** Le cucine non sono provviste di allaccio alla rete del metano pertanto vengono oggi alimentate mediante bombole a gas per uso domestico.
- Elettrico:* **Tipologia:** sottotraccia, tensione: 220V, **Condizioni:** sufficienti, **Conformità:** non a norma.  
**Note:** L'importo stimato, per adeguare nonché per il rilascio da parte dell'installatore del certificato di conformità dell'impianto, è stato quantificato in euro 3000,00 circa.
- Fognatura:* **Tipologia:** mista, **Rete di smaltimento:** tubi in PVC, **Recapito:** pozzo perdente, **Conformità:** non a norma.  
**Note:** Il pozzo nero, non a norma, si trova ubicato non nel terreno di pertinenza dell'immobile bensì in quello antistante, di proprietà dello zio del Sig. Sedita Luigi. L'importo stimato per adeguare l'impianto è stato quantificato in euro 2500,00 circa.
- Idrica:* **Tipologia:** sottotraccia, **Alimentazione:** con autoclave, **Rete di distribuzione:** tubi in ferro zincato, **Condizioni:** sufficienti, **Conformità:** da verificare al fine del rilascio del previsto certificato di conformità.  
**Note:** L'acqua proveniente dall'acquedotto viene convogliata all'interno di una cisterna con capacità pari a lt 10000 circa.
- Termico:* **Tipologia:** autonomo, **Alimentazione:** metano, **Rete di distribuzione:** tubi in rame, **Diffusori:** termosifoni, **Condizioni:** sufficienti, **Conformità:** da verificare al fine del rilascio del previsto certificato di conformità.  
**Note:** L'impianto non è provvisto di caldaia. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante scaldabagno a gas del tipo "Vaillant AtmoMag". L'importo stimato, per l'installazione della caldaia nonché per il rilascio da parte dell'installatore del certificato di conformità dell'impianto, è stato stimato in euro 1500,00 circa.
- Telefonico:* **Tipologia:** sottotraccia, **Centralino:** assente, **Condizioni:** sufficienti.
- Accessori:**
- A.I. Sottotetto (Rifinito):** **Note:** Il sottotetto, non censito in catasto, si sviluppa per una superficie complessiva di 49,90 mq  
Sviluppa una superficie complessiva di 49,90 mq
- Infissi esterni:* **Tipologia:** doppia anta a battente, **Materiale:** alluminio, **Condizioni:** sufficienti.
- Infissi interni:* **Tipologia:** a battente, **Materiale:** legno, **Condizioni:** sufficienti.
- Pavim. Interna:* **Materiale:** piastrelle di ceramica, **Condizioni:** buone.

*Rivestimento:* **Ubicazione:** bagno, **Materiale:** Piastrelle, **Condizioni:** buone.  
*Manto di copertura:* **Materiale:** tegole marsigliesi, **Condizioni:** da ristrutturare.  
**Note:** Sono necessari interventi di manutenzione in copertura, atti ad eliminare fenomeni di infiltrazione che vanno poi ad interessare i locali presenti nel sottotetto.  
*Pareti esterne:* **Materiale:** muratura di mattoni pieni (Tufi), **Condizioni:** da ristrutturare.  
**Note:** Sono necessari interventi di manutenzione relativamente ad alcune porzioni di intonaco della muratura e dei tramezzi. L'intonaco e la relativa colorazione sono interessati, infatti, da fenomeni di degrado innescati dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

A.2. **Sottotetto(Grezzo):** **Note:** Il sottotetto, non censito in catasto, si sviluppa una superficie complessiva di 55,00 mq

A.3. **Terreno annesso:**

Sviluppa una superficie complessiva di 264 mq al netto dell'edificio  
Destinazione urbanistica: E (Agricolo)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, è stato utilizzato il criterio di stima sintetico monoparametrico. Tale stima utilizza il valore unitario ordinario ottenuto dal rapporto tra la sommatoria di prezzi dei beni simili e la sommatoria dei relativi parametri. Tale rapporto rappresenta il prezzo medio pagato per beni simili per unità di parametro (euro/mq). Noto il valore unitario ordinario, il valore ordinario del bene oggetto di stima risulterà dal prodotto tra il valore unitario ordinario e il parametro di riferimento (mq). Il valore unitario ordinario potrà essere corretto, in funzione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che lo differenziano dalla media dei beni simili mediante (comodi positivi o negativi oppure mediante aggiunte o detrazioni al valore ordinario).

### 8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Agrigento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio tecnico di Castrolibero;
- Agenzie immobiliari Canicatti (Ag).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. villa singola

*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
Cucina-Soggiorno Piano Terra	46,06	€ 600,00	€ 27.636,00
We Piano Terra	2,80	€ 600,00	€ 1.680,00
Ripostiglio 1 Piano Terra	10,48	€ 600,00	€ 6.288,00
Ripostiglio 2 Piano Terra	6,88	€ 600,00	€ 4.128,00
Disimpegno Piano Terra	4,97	€ 600,00	€ 2.982,00

Giudice Dr. Dott. Palamara Antonella  
Perito: Ing. Carlo Zappulla

Camera da letto Piano Primo	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
We Piano Primo	8,03	€ 600,00	€ 4.818,00
Cucina Piano Primo	15,60	€ 600,00	€ 9.360,00
Salone/sala da pranzo Piano Primo	36,60	€ 600,00	€ 21.960,00
Ripostiglio Piano Primo	5,20	€ 600,00	€ 3.120,00
Disimpegno Piano Primo	9,90	€ 600,00	€ 5.940,00
Portico Piano terra	13,65	€ 600,00	€ 8.190,00
Veranda Piano Primo	8,08	€ 600,00	€ 4.849,20
Balcone Piano Primo	0,63	€ 600,00	€ 375,00
Vano scala Piano Terra	10,60	€ 600,00	€ 6.360,00
Vano scala Piano Primo	10,60	€ 600,00	€ 6.360,00
Soppalco Piano terra	5,67	€ 600,00	€ 3.402,00
Tramezzatura interna Piano terra e primo	9,00	€ 600,00	€ 5.400,00
Muri perimetrali Piano terra e primo	24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
Vano scala mansarda	10,60	€ 600,00	€ 6.360,00
	<b>255,35</b>		<b>€ 153.208,20</b>

- Valore corpo:	€ 153.208,20
- Valore accessori:	€ 22.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 175.208,20
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 175.208,20

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa singola con sottotetto in parte rifinito e con terreno annesso.	298,49	€ 175.208,20	€ 175.208,20

Nota: La superficie lorda di cui sopra, al netto dei locali accessori (sottotetto), è comprensiva delle seguenti superfici: soppalco piano terra, balcone piano primo, vano scala mansarda.

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 26.281,23
- Riduzione monetaria: Demolizione locali abusivi	€ 10.000,00
- Riduzione monetaria: Adeguamento impianto elettrico	€ 3.000,00
- Riduzione monetaria: Adeguamento impianto termico	€ 1.500,00
- Riduzione monetaria: Adeguamento impianto fognario	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.100,65

**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:

€ 131.926,97

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:

€ 122.826,32

Relazione lotto 001 creata in data 18/12/2013  
Codice documento: E002-11-000179-001



PRESENTAZIONE  
DEPOSITO IN CONCILIAZIONE  
Agrigento, li 30 GEN 2014

IL CANCELLIERE  
ANN. 100/1000

**STUDIO TECNICO**  
**ING. CARLO ZAPPULLA**

V.le Martiri della Liberta' n° 67/a  
Tel/fax 0922804249  
E-mail: ing.carlozappulla@yahoo.it

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICA**

**PROCEDIMENTO:** N° 179/2011 R.G.Es.

**GIUDICE:** DOTT.SSA ANTONELLA PALAMARA

**CONSULENTE TECNICO:** ING. CARLO ZAPPULLA

## INTEGRAZIONE

Il sottoscritto Dr. Ing. Carlo Zappulla, nato a Licata (Ag) il 16/12/1985, con studio in Licata (Ag) V.le Martiri della Libertà 67/A, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Agrigento, nominato Consulente Tecnico, nel procedimento N° 179/2011 R.G.Es. in data 20/05/2013, fa presente all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Antonella Palamara di aver ottemperato, così come richiesto dallo stesso, nel verbale di prima comparizione n° 144/14 del 17/02/2014, all'esecuzione di tutti gli aggiornamenti catastali necessari al fine di regolamentare la situazione catastale dell'immobile sito nel Comune di Castrolibero (Ag) e censito in catasto al foglio 10 part. 279.

Si riportano, di seguito, le difformità catastali rilevate dallo scrivente già descritte nell'elaborato peritale depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Agrigento in data 30/01/2014:

- 1) Locale sottotetto non censito in catasto;
- 2) Difformità tra la planimetria catastale del piano primo e lo stato di fatto. Necessita, quindi, di aggiornamento;
- 3) Difformità tra la planimetria catastale del piano terra e lo stato di fatto. Necessita, quindi, di aggiornamento;
- 4) La planimetria catastale del soppalco posto al piano terra non presenta né la finestra posta sulla parete nord-ovest dell'edificio, né il tramezzo che ne divide la superficie complessiva. L'altezza di tale vano è circa 15 cm in più rispetto quanto è riportato nella planimetria catastale.

Si è provveduto, inoltre, ad inserire in mappa, sebbene realizzati senza autorizzazione alcuna, i locali denominati "serbatoio combustibile e ingresso".

Il sottoscritto fa presente, inoltre, che non è stata censita in catasto la tettoia, denominata "locale forno", ubicata nel terreno di pertinenza dell'immobile oggetto d'intervento, poichè parte di essa,



così come emerso dal rilievo topografico, sconfina all'interno della part.lla n° 848 foglio 10 di altra ditta. Informato il Giudice istruttore, in data 07/07/2014, dell'accertato sconfinamento descritto in precedenza, lo stesso optava per il non censimento della tettoia.

Al fine di inserire in mappa i locali cui sopra è stato opportuno eseguire un rilievo topografico, mediante l'utilizzazione di una stazione G.P.S tipo TRIMBLE 5800, appoggiandosi ai punti fiduciali PP.FF. 02 e 06 del foglio n 10 ed al PP.FF. 18 del foglio n 6.

In seguito all'aggiornamento catastale l'immobile in questione risulta oggi costituito dai seguenti sub:

- **Sub 8** Abitazione (Piano terra);
- **Sub 5** Abitazione (Piano primo);
- **Sub 9** Locale deposito (Piano secondo);
- **Sub 7** B.C.N.C (scala, androne e corte).

Si tiene a precisare, inoltre, la necessità di inserire tra la documentazione allegata alla presente relazione una nuova planimetria generale del lotto, nonché, un nuovo elaborato grafico relativo alla tettoia (locale forno), in sostituzione delle tavole n° 1-8 allegate alla relazione peritale depositata in data 30/01/2014, poiché essendo stati rilevati durante le operazioni topografiche tutti i locali presenti all'interno della par.lla n°279, si è potuta produrre una rappresentazione grafica di questi più attendibile e precisa;

Il sottoscritto ritiene necessario allegare un nuovo elaborato grafico, relativo alla pianta copertura del "locale ingresso", in sostituzione della tavola n° 7 allegata alla relazione peritale depositata in data 30/01/2014, poiché erroneamente nella tavola cui sopra le quote, relative alle dimensioni della copertura, sono numericamente il doppio rispetto a quelle reali. Si sottolinea comunque la corretta rappresentazione grafica.

## ALLEGATI

- 1) Prege depositato presso L' Agenzia delle Entrate di Agrigento;
- 2) Atto di aggiornamento (attestato di approvazione);
- 3) Elaborato grafico relativo all'aggiornamento cartografico;
- 4) N°3 pratiche docfa depositate presso L' Agenzia delle Entrate di Agrigento;
- 5) N° 3 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione;
- 6) Nuova planimetria generale del lotto;
- 7) Nuovo elaborato grafico relativo alla tettoia "locale forno";
- 8) Nuovo elaborato grafico relativo alla pianta delle coperture del "locale ingresso";
- 9) Verbale udienza di prima comparizione N°144/14 Cron.;
- 10) Ricevute di invio della presente relazione alle parti;
- 11) Cd-rom contenente file della presente relazione (solo in copia originale).

Il Consulente Tecnico, con la presente integrazione che si compone di N°4 pagine dattiloscritte dagli allegati sopra citati ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Licata li, 08 SET 2014

  
**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Agrigento, li 08 SET 2014

**IL CANCELLIERE**  
Anna GENTILE

  
**Il Consulente Tecnico**  
Ing. Carlo Zappulla  
Carlo Zappulla