

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

N. Gen. Rep. **000139/19**

Giudice Dr. ssa Beatrice Ragusa
Custode Giudiziario Avv. Natalia Capobianco

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 557
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 347
C.F. DPSMRA64B11B602R - P.Iva 01926710847

con studio in Ravanusa (Agrigento) Corso Garibaldi n. 226
telefono: 0922 881188
cellulare: 328 1848069
fax: 0922 1836465
email: arch.mariodipasquali@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it





**Beni in Lampedusa e Linosa (Agrigento) Via Taccheri civv. 59-61
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lampedusa e Linosa (Agrigento) Via Taccheri civv. 59-61.

Composto da Alloggio al piano rialzato che comprende un corpo principale con cucina abitabile, bagno, dispensa, camera, disimpegno e ripostiglio, ed un corpo accessorio con cucina, camera, lavanderia e bagno. Frapposta fra i due corpi si trova una corte di circa 14 mq (cfr. All. A1.1).

CLASSE ENERGETICA:

L'edificio ha una prestazione energetica corrispondente alla Classe Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "H");

posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **105**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" + "B" (debitori) foglio 12 mappale 890 subalterno 3 graff. 4, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 62, composto da vani 4,5, posto al piano T, - rendita: 406,71.

Coerenze: part.lla 890 sub 1 a Ovest, Vicolo e part.lla 890/501 (vano scala) a Nord, part.lle 991, 992, 993 a Sud, part.lla 1138 ad Est (cfr. All.C3).

Note: i subalterni 3 e 4 sono graffati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto è costituito da un appartamento, ubicato in Lampedusa con accessi da vicolo adiacente la Via Taccheri (cfr. All. A1.1 e A3), facente parte di maggior edificio costituito da due elevazioni fuori terra. Presenta un accesso dal civ. 59 in corrispondenza dell'atrio condominiale (cfr. All. D, foto 1-8). Da tale accesso si perviene ad una corte ampia circa 14 mq frapposta tra i due corpi che costituiscono il cespite (All. D, foto 7-8); il corpo principale, ad Ovest della corte (foto 20-26), ha una superficie lorda di circa 62 mq e presenta accesso indipendente dal civ. 61 in corrispondenza della cucina abitabile; il corpo ad Est della corte (foto 14-19) occupa una superficie di sedime di circa 28 mq.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (1,1), porto (1,3), autobus (0,4).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori in qualità di proprietari del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. ssa Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Natalia Capobianco

Perito: Arch. Mario Di Pasquali



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **B.C.C.DI S. VITO E SANTA GIUSTINA DI RIMINI SCRL, contro "A" e "B"**, a firma di notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 22/02/2002 ai nn. 14586 iscritto a Agrigento in data 04/03/2002 ai nn. 289/4026
importo ipoteca: 332.000,00
importo capitale: 166.000,00

L'ipoteca grava sul diritto di proprietà sull'immobile al NCEU al Fg. 12, part.lla 890 sub 500 cat. A/3 vani 7,5. A Margine del documento risulta trascritto annotamento di restrizione di beni (altri beni).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Belvedere SPV S.r.l. contro "A"+"B" a firma di Unep - TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 01/08/2019 ai nn. 1903 trascritto a AGRIGENTO in data 27/09/2019 ai nn. 13449/15773.

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: La conformazione planimetrica dell'immobile annotato in catasto come sub. 3 (corpo principale), rilevata al momento del sopralluogo presenta difformità di lieve entità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto (cfr. All. E1 e All. A1.1). In particolare, nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia n. 2021/1999, è presente un tramezzo tra l'ambiente denominato "letto" (attuale "cucina abitabile" del corpo principale) ed il disimpegno (Cfr. pag. 14 di All. E1). Tale muratura non era presente al momento del sopralluogo. Era anche presente un varco, ad Ovest del disimpegno, successivamente chiuso al fine di consentire il frazionamento in due unità immobiliari (sub 3 e sub 1). Non era invece presente il varco che oggi consente l'accesso all'immobile attraverso il vano scala (cfr. le figure A e B in appendice alla presente relazione e gli allegati M, A1.1, C2).

Sulla pertinenza annotata in catasto come sub 4 è stata rilevata, inoltre, l'edificazione abusiva di un fabbricato di circa 28 mq. A seguito di accurate indagini eseguite tramite il raffronto con le aero-foto storiche reperite presso la S.a.s. TD s.r.l. (cfr. Allegati J1, J2, J3) e grazie al contributo della stessa società che ha eseguito la restituzione cartografica al 2003 (All. I), si può confermare l'esistenza del volume a data antecedente il 2003.

Al momento del deposito dell'elaborato peritale, in data 05.07.2022, sussistevano le condizioni - sulla scorta di quanto previsto dall' art. 40 c. 6 della legge n. 47/1985 - per l'aggiudicatario del bene di presentare istanza di condono edilizio ex art. 32 della Legge n. 326/2003 entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Ad oggi tale possibilità risulta preclusa. E ciò, sulla scorta di quanto sancito dalla sentenza della corte costituzionale N. 252 del 19/12/2022, secondo la quale non potrà procedersi al rilascio di permessi di costruire in sanatoria ex Legge 326/2003 nelle aree soggette a vincoli di inedificabilità relativa.

È parere dello scrivente esperto che le dette difformità relative alla diversa conformazione planimetrica del sub. 3 (cfr. figure A e B in appendice), possano essere ricondotte alla fattispecie delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, così come modificato dalla L. 105/2024 e dinamicamente recepito dalla legislazione urbanistica regionale (cfr. circolare D.R.U. n. 12002/2024, pubblicata l'8 agosto 2024). Peraltro, sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. N. 31/2017, art. 1 e allegato A - voce A1.1, tale tipologia di interventi non è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

Riguardo alle opere abusive edificate sulla pertinenza sarà, invece, necessario provvedere alla loro demolizione. Al fine di quantificare i costi di tali opere e quelli necessari al ripristino pavimentale della corte è stato predisposto apposito computo metrico estimativo che si allega sotto la lettera "N".

Oneri opere di demolizione, conferimento in discarica e ripristini: € 5.709,04;

Giudice Dr. ssa Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Natalia Capobianco

Perito: Arch. Mario Di Pasquali



Oneri tecnico: € 2.300,00

Oneri totali (valore arrotondato): € 8.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria catastale del sub. 3 presenta difformità di piccola entità rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi al momento dell'accesso: è presente la muratura a Nord del disimpegno, nella posizione illustrata nel paragrafo 4.3.1., ma con maggior spessore rispetto al grafico ricevuto in copia dall'UTC (si confrontino le figure A e B in appendice alla presente relazione e gli allegati M, A1.1, C2). Non sarà necessario procedere alla regolarizzazione di tali lievi difformità poiché non in grado di incidere sulla variazione della rendita.

Non risulta, inoltre, annotato in catasto l'ampliamento edificato in assenza di concessione edilizia in corrispondenza del sub. 4.

Considerato che per tale ampliamento è prevista la demolizione ai fini della regolarità urbanistica (paragrafo 4.3.1), non sono stati determinati i costi per la relativa regolarizzazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 250,00
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"+"B" coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1000/1000 proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio G. Sorrentino in data 10/03/1992 ai nn. 5243/2609 registrato a Agrigento in data 30/03/1992 ai nn. 1462 trascritto a Agrigento in data 19/06/1997 ai nn. 8664/9562. Con il titolo suddetto, "A" e "B" acquistavano congiuntamente da "C"+"D" il terreno sul quale sarebbe stato edificato l'immobile oggetto della perizia (Cfr. All. B).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1650/93 per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione intestata a "A". Concessione Edilizia presentata in data 06/01/1993- n. prot. 41 rilasciata in data 02/02/1993- n. prot. 012 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

P.E. n. 2021/99 per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione intestata a "A". Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 08/09/1998- n. prot. 11494 rilasciata in data 20/09/2000- n. prot. 035 (cfr. All. E1); l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lampedusa e Linosa (Agrigento) Via Taccheri civv. 59-61.

Composto da Alloggio al piano rialzato che comprende un corpo principale con cucina abitabile, bagno, dispensa, camera, disimpegno e ripostiglio, ed un corpo accessorio con cucina, camera, lavanderia e bagno. Frapposta fra i due corpi si trova una corte di circa 14 mq (cfr. All. A1.1).

CLASSE ENERGETICA:

L'immobile ha una prestazione energetica corrispondente alla Classe Energetica "D" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "H").

Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 105.

Identificato al catasto fabbricati: intestata ad "A"+"B" (debitori) foglio 12 mappale 890 subalterno 3 graff. 4, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 62, composto da vani 4,5, posto al piano T, - rendita: 406,71.

Coerenze: particella 890 sub 1 a Ovest, Vicolo e particella 890/501 (vano scala) a Nord, particelle 991, 992, 993 a Sud, particella 1138 ad Est (cfr. All.C3).

Note: i subalterni 3 e 4 sono graffiati.

Giudice Dr. ssa Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Natalia Capobianco

Perito: Arch. Mario Di Pasquali

L'edificio è stato costruito nel 1995.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 m (per il corpo principale) e un'altezza media di m. 2,70 per il corpo accessorio.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona B "edificabile" (Cfr. All. E1, pag. 19).

Norme tecniche ed indici: Indice di edificabilità: 4mc/mq

Tpi edilizi: case isolate o a schiera;

Distanze:

minima fra pareti finestrate di fabbricati: 10m;

minima dal confine: variabile ma non inferiore a m. 5;

Altezza massima: 7,50 m;

N. max piani fuori terra: 2;

Costruzioni accessorie non ammesse.

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera del Commissario ad ACTA con i poteri del Consiglio Comunale n. 03 del 11.03.2021 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: Indice di densità fondiaria: 5mc/mq

Tpi edilizi: case isolate o a schiera;

Distanze:

minima fra pareti finestrate di fabbricati: 10m;

minima dal confine: non inferiore a m. 5;

distanza minima assoluta: 5m;

Altezza massima: 8 m;

Altezza media: 7 m;

N. max piani fuori terra: 2;

Indice di copertura: 2/3 della superficie del lotto;

Costruzioni accessorie non ammesse.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina abitabile	Sup. reale netta	19,30	1,00	19,30
dispensa	Sup. reale netta	6,55	1,00	6,55
bagno	Sup. reale netta	5,22	1,00	5,22
camera	Sup. reale netta	9,03	1,00	9,03
disimpegno	Sup. reale netta	9,02	1,00	9,02
deposito	Sup. reale netta	2,87	1,00	2,87
corte	Sup. reale lorda	42,66	0,35	14,93
murature	Sup. reale netta	10,35	1,00	10,35
	Sup. reale netta	105,00		77,27

Tabella 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

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

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato (cfr. All. E1, pag. 7), coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

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

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

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.

Giudice Dr. ssa Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Natalia Capobianco

Perito: Arch. Mario Di Pasquali

Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato (verosimilmente), condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è proceduto con il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tenessero conto di determinate caratteristiche specifiche (posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, vetustà, etc.) si è pervenuti a determinarne il più probabile valore di mercato (cfr. tabella 2) come prodotto tra la superficie commerciale pari a mq 77,27 (cfr. tabella 1) ed il valore unitario medio pari ad €. 1.350,00/mq. In relazione al calcolo delle superfici commerciali, è stato adottato un coefficiente correttivo pari a 0,35 relativamente alla superficie della corte.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Lampedusa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lampedusa, tecnici operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	105	€ 104.300,00	€ 104.300,00

Tabella 2

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 10.430,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

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:

€ 93.870,00

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:

€ 85.870,00

Relazione lotto 001 creata in data 16/10/2024
Codice documento: E002-19-000139-001

il perito
Arch. Mario Di Pasquali

Giudice Dr. ssa Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Avv. Natalia Capobianco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

APPENDICE

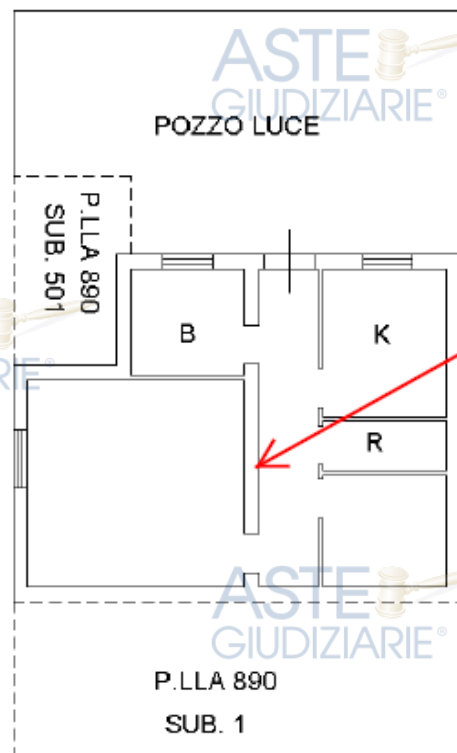
- A. Tavola di Raffronto Grafico tra Risultanza Catastale e Stato di Fatto
- B. Tavola di Raffronto Grafico tra planimetria di Progetto e Stato di Fatto

Giudice Dr. ssa Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Avv. Natalia Capobianco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI PASQUALI MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ad56e

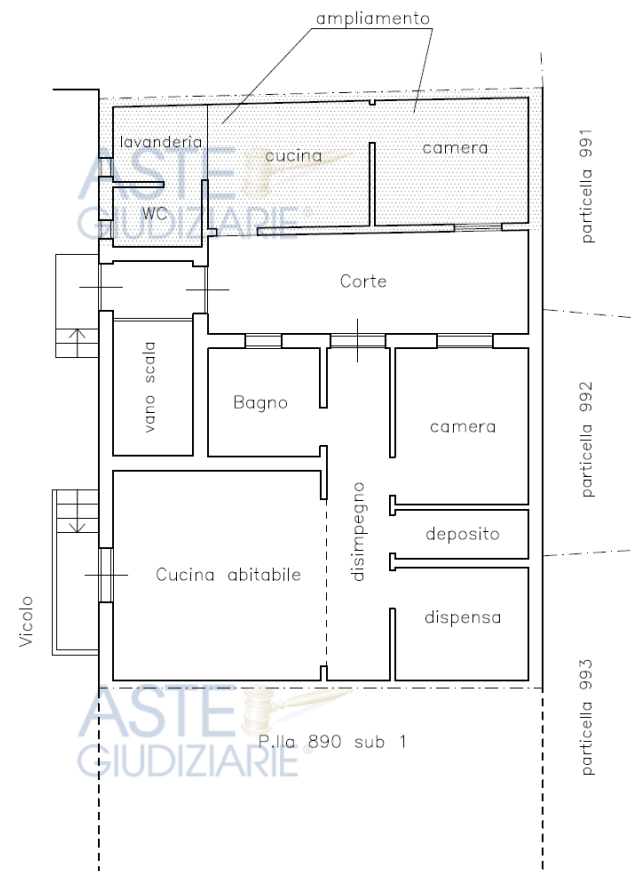




Planimetria Catastale

PARTICELLA 782

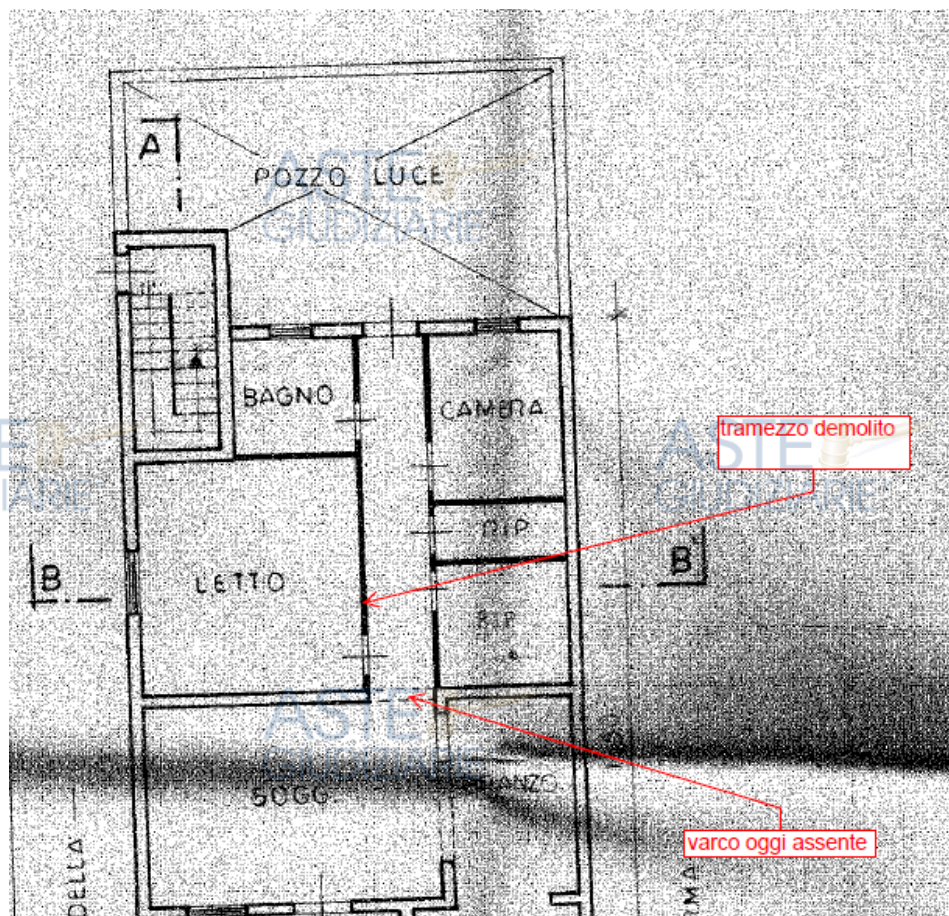
tramezzo oggi
assente



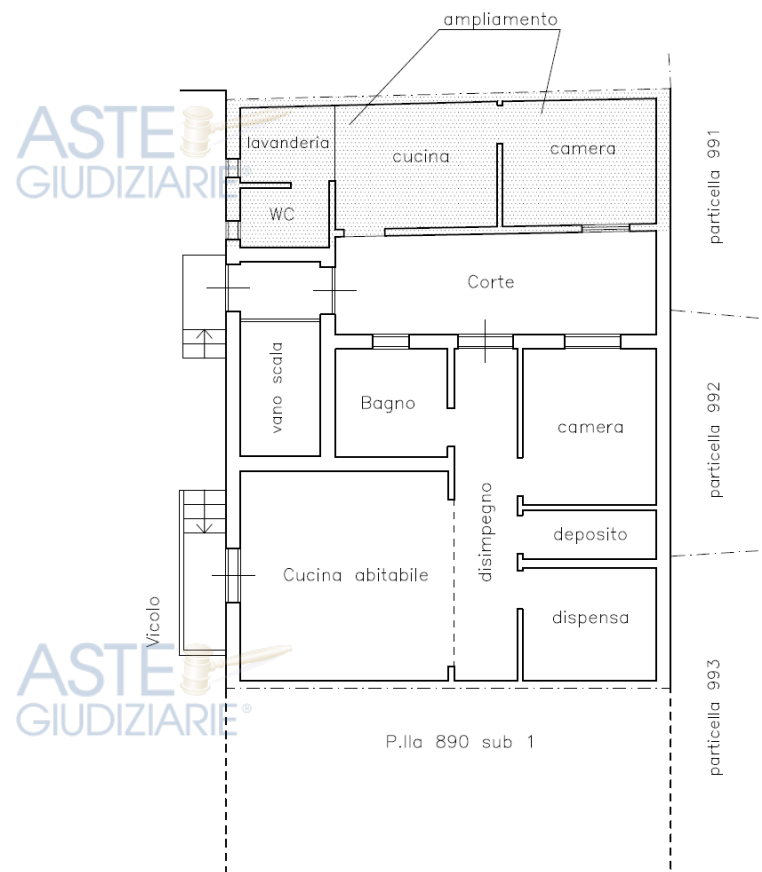
Planimetria dello stato di fatto

A. Tavola di Raffronto Grafico tra Risultanza Catastale e Stato di Fatto

(Cfr. All. M, All. C2 e All. A1.1)



Planimetria estratta dalla pratica edilizia n. 2021/1999



Planimetria dello stato di fatto

B. Tavola di Raffronto Grafico tra planimetria di Progetto e Stato di Fatto (Cfr. All. E1 pag.14, All. M e All. A1.1)

Giudice Dr. ssa Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Avv. Natalia Capobianco
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI PASQUALI MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ad56e