



## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento lo scrivente [redacted] rassegna la propria relazione di stima:

**Complesso insediativo chiuso ad uso collettivo ( campeggio),  
su di un lotto di mq. 136.530,00  
sito, in Favara (AG), C.da Burrainiti, con accesso dalla SS 115 al Km196+300**

## 1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

**A Oggetto:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Complesso insediativo chiuso ad uso collettivo ( campeggio), denominato [redacted]

**Ubicazione:** Favara (AG), C.da Burrainiti, con accesso dalla SS 115 al Km196+300.

**Dati Catastali:**

- Catasto Terreni Comune di Favara (AG) Foglio72 particella 821, qualità ENTE URBANO, superficie HA 13.65.30, (originarie particelle di Terreno del foglio di mappa 72 precedentemente identificate ai nn. 109, 670, 672, 673, 674, 675, 676 e 677),

- Catasto Fabbricati del Comune di Favara (AG) Foglio72 part. 821 sub 1 e sub 2 graffate, cat. C/1 classe 2, consistenza mq.369, superficie catastale totale mq.873, Rendita euro 7.832,53, contrada Burrainiti n. SN piano T., in ditta:

- Catasto Fabbricati del Comune di Favara (AG) Foglio72 part. 821 sub 3, cat. D/6, Rendita euro 52.118,00, contrada Burrainiti n. SN piano T.-1, in ditta: [redacted]  
[redacted] proprietà per 1000/1000).

### Caratteristiche del complesso:

Il complesso ubicato in C.da Burrainiti, agro di Favara, si estende su un appezzamento di terreno avente una superficie totale di circa Ha.13.65.30, con una lieve pendenza naturale verso Nord; ad esso si arriva percorrendo la strada statale 115.

Su due lati del perimetro esterno, costeggiato da strade di transito, risulta collocata una recinzione alta mt. 3,00 x (150,00 + 355,00 ml), realizzata con muri in blocco di tufo e rinforzo in c.a..

All'interno della recinzione, il campeggio, facilmente accessibile grazie all'ampio accesso con cancellata mobile automaticamente.

### Il campeggio risulta costituito da:

#### 1 Guardiola

**Consistenza:** composto da vano unico.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 20,03 ed i locali hanno un'altezza interna media di circa 3,20 m.

#### 2 Pista Kart

**Consistenza:** circuito per gare di kart della lunghezza di 2.700 m. circa.

Il circuito si sviluppa su una superficie lorda complessiva di circa di mq. 32.400,00 circa.

#### 3 Parcheggio Ristorante

**Consistenza:** sviluppa su una superficie lorda pari a 797,82 mq circa.

#### 4 Ristorante

**Consistenza:** composto da ingresso, veranda interna, bar, sala ristorante, pizzeria, cucina, spogliatoio, servizi WC oltre un terrazzo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 762,82 oltre a mq 290,00 di terrazza all'aperto. I locali hanno un'altezza interna di circa 3,20 m.

Giudice Dott. Luca Restivo

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

**5 Blocco Servizi 1**

**Consistenza:** composto da tre distinti locali di cui due destinati a docce/lavandini e bagno disabili oltre ad ulteriore locale destinato a deposito.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 96,07 ed i locali hanno un'altezza interna media di circa 3,20 m.

**6 Box e Uffici****Consistenza:**

Il Piano Terra composto da ingresso scala, ufficio, bagno, locale tecnico, cinque box e un locale officina oltre alla scala esterna di accesso al terrazzo sito al piano superiore. I locali hanno un'altezza interna di circa 3,20 m

Il Piano Primo composto da ingresso, un bagno e sei locali uffici. I locali hanno un'altezza interna di circa 3,40 m

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 522,49.

**7 Magazzino**

**Consistenza:** composto da vano unico oltre a una tettoia esterna.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75,89 compresi mq 30,19 di tettoia ed i locali hanno un'altezza interna media di circa 2,80 m.

**8 Piazzale asfaltato**

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12.689,42.

**9 Blocco Servizi 2**

**Consistenza:** composto da tre distinti locali di cui due destinati a docce/lavandini e bagno disabili oltre ad ulteriore locale destinato a docce.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 96,07 ed i locali hanno un'altezza interna media di circa 3,20 m.

(Cfr. All. – Documentazione Grafica)

(Cfr. All. – Documentazione Fotografica)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:**

**Caratteristiche zona:** agricola.

**Caratteristiche zone limitrofe:** dista dal centro edificato di Favara circa km 9.00 e dal Villaggio Mosè, nota zona commerciale e turistica recettiva di Agrigento, circa Km. 3.00, dista altresì meno di 5.00 km dalla Valle dei Templi.

**3 STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

**A Occupato da:** [REDACTED]

**B Titolo in base al quale la piena proprietà è pervenuta all'esecutato:**

- Alla suddetta società, gli immobili in oggetto, sono pervenuti per averli costruiti su terreni pervenuti con atto rogato dal Notaio GIUDICE MARGHERITA di Favara il 29 luglio 2008, rep. 18706, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 31 luglio 2008 ai nn. 19361/14024, [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato da potere di [REDACTED]

Giudice Dott. Luca Restivo

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

immobili in Favara al foglio 72, particelle 109 di ettari 1.92.40; 670 di are 37.40; 674 di ettari 1.01.45; 676 di ettari 3.41.45; 677 di ettari 1.93.15; 672 di ettari 2.95.90; 673 di are 82.60 e 675 di ettari 1.20.95.

L'appezzamento di terreno oggetto della superiore vendita, oggetto della presente relazione era già stato ceduto in data 16/01/2002

Con contratto di comodato registrato ad Agrigento al n. 251 serie 3 in data 22/01/2002 e successivo contratto di comodato registrato ad Agrigento al n. 2970 serie 3 in data 14/09/2005

**SI ATTENZIONA CHE:**

con **ANNOTAZIONE** trascritta presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 24/01/2018 ai nn. 1130/89 E' STATA DICHIARATA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI**

**DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29/07/2008 NOTAR MARGHERITA GIUDICE REPERTORIO 18706/8081.**

**gli immobili suddetti erano così pervenuti:**

- I Terreni di cui al foglio 72, particelle 670, 672, 673, 109 e il Fabbricato al 72 particella 673 erano pervenuti per atto di donazione in notaio Antonino Pecoraro di Canicatti del 10 ottobre 2001, Rep. 51727, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 31 ottobre 2001 ai nn. 18450/16415, da potere

In detto atto in ordine alla provenienza si legge: "*Dichiara e garantisce la parte donante in relazione ai terreni oggetto della presente donazione di esserne pieno ed esclusivo proprietario; di possederli con buona fede e giusto titolo per averli acquistati con atto del 3 aprile 1967 in notar G. Giuffrida di Favara ivi reg.to al n. 161, atto del 18 ottobre 1963 in notar G. Giuffrida di Favara trascritto il 16 ottobre 1963 ai nn. 18725/17645; atto del 16 aprile 1948 rogato dal notaio G. Melisenda di Agrigento, trascritto il 17 aprile 1948 ai nn. 4023/1301....*"

**gli immobili in oggetto erano pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.**

- I Terreni di cui al foglio 72, particelle 674 - 675 - 676 - 677, erano pervenuti al sig. Bruccoleri Giacomo, nato a Favara il 2 ottobre 1954, in separazione dei beni, con **Atto di compravendita del notaio Antonino Pecoraro di Canicatti del 31 gennaio 2002**, Rep. 53012, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 22 febbraio 2002 ai nn. 3323/3021 da potere nato negli Stati Uniti D'America il 30 marzo 1929.

terreni erano pervenuti per averlo ricevuto in parte

in parte per

denuncia n.1050 vol.511, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 10/12/1992 ai nn. 11462/19128.

**Si evidenzia che dalla lettura della certificazione notarile si evince che non risulta trascritta l'accettazione d'eredità in morte di**

(Cfr. All. - Titoli di Proprietà)

**4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4 A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

A.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

A.2 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

A.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

A.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:

- **TRASCRIZIONE** del 28 maggio 2004 ai nn. 13454/10306 relativa a costituzione di servitù coattiva del 16 aprile 2004 Regione Siciliana con sede a Palermo a favore del Demanio della Regione - Ramo Agricoltura e Foreste con sede in Palermo contro [redacted] per diritto **servitù di acquedotto** su immobili foglio 72, p.lle 671 670 e 109;

- **TRASCRIZIONE** del 5 luglio 2004 ai nn. 17062/13137 relativa a costituzione di servitù coattiva del 9 giugno 2004 Regione Siciliana con sede a Palermo a favore del Demanio della Regione - Ramo Agricoltura e Foreste con sede in Palermo contro [redacted] per **servitù di acquedotto** su immobili foglio 72, p.lle 672 - 676 - 674 - 675;

- **TRASCRIZIONE** del 28 dicembre 2004 ai nn. 33642/25483, relativa a **convenzione urbanistica** per lottizzazione del 14 dicembre 2004 a favore del Comune di Favara e contro [redacted]

(Cfr. All. - Vincoli e Oneri Giuridici)

A.5 **Vincoli storico-artistici e di altro tipo**: **Nessuno.**

**4 B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

B.1 **Iscrizioni:**

**a carico dell'esecutata** [redacted]

- **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria del 7 luglio 2009** ai nn. 17598/2351, nascente da atto di mutuo del 30/06/2009 rep. n.50536/13092 in notar Maccarone Enrico

**A favore** [redacted]

Contro: [redacted]

Mutuo di Euro 420.000,00 - durata anni 10 - Ipoteca di Euro 840.000,00

su:

-Immobile C1 in Favara (AG), c.da Burrainiti, in catasto Foglio 72 part. 821 sub 1 e 2 graffiati, consistenza mq. 369

-Immobile D6 in Favara (AG), c.da Burrainiti, in catasto Foglio 72 part. 821 sub 3

**a carico di** [redacted]

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

- **ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria del 17 luglio 2007 ai nn. 19850/5194 nascente da atto di mutuo condizionato del 13/07/2007 rep. n.18322/7828 in notar Giudice Margherita

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Mutuo di Euro 400.000,00 - durata anni 12 - Ipoteca di Euro 600.000,00  
su: - Terreni in Favara (AG) in catasto Foglio72 part.109-670-671-672-673

a carico di [REDACTED]

- **ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria iscritta il 28/09/2001 ai nn. 16613/1150 nascente da atto di mutuo fondiario del 26/09/2001 rep. n.126532 in notar Fabio Cutaia

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Mutuo di Lire 300.000.000 - durata anni 10 - Ipoteca di Lire 600.000,00  
su:  
Ben [REDACTED]

- Terreni in Favara (AG) in catasto Foglio 72 part.160 (originaria particella da cui trae origine il bene oggetto di stima)

*B.2 Pignoramenti:*

- **TRASCRIZIONE** N.20575/17948 del 30/11/2016 nascente da **Pignoramento n.2911/2016 del 19/11/2016** - Tribunale di Agrigento

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

su, tra gli altri:

- Immobile C/1 in Favara (AG), c.da Burrayniti, in catasto Foglio72 part.821 sub 1 e 2 graffati, consistenza mq.369,

- Immobile D/6 in Favara (AG), c.da Burrayniti, in catasto Foglio72 part.821 sub 3,

Sorte capitale euro 481.232,48 oltre interessi e spese

- **TRASCRIZIONE** N.3874/2913 del 13/03/2015 nascente da **Pignoramento n.218 del 22/01/2015** - Tribunale di Agrigento

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

su: Terreni in Favara (AG) in catasto Foglio72 particelle109-670-671-672-673

- **TRASCRIZIONE** N.11538/9741 del 20/07/2017 nascente da **Pignoramento n.1447 del 06/06/2017** -Tribunale di Agrigento

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

su: Terreni in Favara (AG) in catasto Foglio 72 particelle 671-821

Giudice Dott. Luca Restivo

**SI EVIDENZIA INOLTRE che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **Trascrizione** eseguita il 25 gennaio 2010 ai nn. 1737/1439 a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] sopra, tra l'altro, immobili in Favara, C.da Burrayniti, foglio 72, particelle 671, 109, 670, 674, 676, 677, 672, 673 e 675,  
**per revoca atti soggetti a trascrizione del 14 Gennaio 2010 Tribunale di Agrigento.**

Nel quadro D della nota si legge: "*Con atto di citazione ritualmente notificato il [REDACTED] ha richiesto che venga dichiarata l'inefficacia nei suoi confronti degli atti con cui il proprio debitore [REDACTED] ha ceduto a terzi immobili già di sua proprietà e in particolare con i seguenti atti:*

*donazione trascritta il 03.04.2009 n. 7270 part. in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] donazione trascritta il 03.04.2004 n. 7271 part. in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] compravendita trascritta il 31.07.2008 n. 14024 part. in favore [REDACTED]  
[REDACTED]*

A margine della stessa risulta una trascrizione successiva eseguita il giorno 11 febbraio 2010 ai nn. 3145/2552 per revoca atti soggetti a trascrizione del 10 febbraio 2010 Tribunale di Agrigento per bene non riguardante;

- **TRASCRIZIONE** eseguita il 3 agosto 2010 ai nn. 18017/13594 a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] sopra, tra l'altro, immobili in Favara, C.da Burrayniti, foglio 72, particelle 671, 109, 670, 674, 675, 676, 677, 672 e 673 **per revoca atti soggetti a trascrizione del 15 luglio 2010 Tribunale di Agrigento.**

Nel quadro D della nota si legge: "*Con l'atto di citazione notificato il 15.6/15.7.2010 [REDACTED] ha convenuto in giudizio, tra gli altri, i sigg. [REDACTED]*

*[REDACTED] chiedendo, tra le altre domande: 1) che venga dichiarato simulato ex art. 1414 c.c. ovvero, comunque, revocare ex art. 2901 c.c. l'atto di compravendita del 29.7.2008 in notar Margherita Giudice di Favara (rep. 18706, racc. 8081), tra [REDACTED] con il quale sono stati venduti i beni immobili indicati alle UU. NN. NN. 1 e 2; 2) che venga revocato ex art. 2901 c.c. l'atto di donazione del 5.3.2009 in Notar Antonino Pecoraro di Canicattì (rep. 72557, racc. 25033), con il quale il sig. [REDACTED] gli immobili di cui alle UU. NN. NN. 3-4-5; 3) che conseguentemente, venga dichiarato il diritto [REDACTED] a sottoporre ad esecuzione forzata i citati beni immobili per la soddisfazione del proprio credito. Con vittoria di spese".*

- **TRASCRIZIONE** N.20387/15216 del 24/11/2015 nascente da decreto di sequestro preventivo ex art.321 c.p.p. del 03/11/2015 rep. n.5108/2015 - Tribunale di Agrigento

**A favore:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro [REDACTED]  
su, tra gli altri:

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

-Immobile C/1 in Favara (AG), c.da Burrainiti, in catasto Foglio72 part.821 sub 1 e 2 graffati, consistenza mq.369,

-Immobile D/6 in Favara (AG), c.da Burrainiti, in catasto Foglio72 part.821 sub 3.

Fino alla concorrenza di euro 469.620,57.

(Cfr. All. – Vincoli e Oneri Giuridici)

**B.3** *Difformità Urbanistico-Edilizie:*

Dalla visione dello stato dei luoghi e dalla situazione riportata nella concessione edilizia n.16/2007 e successiva variante n.51/2007 e variante in corso d'opera n. 54/2008 emerge una difformità tra le opere autorizzate e quelle realizzate;

Le difformità rilevate sono tutte sanabili ai sensi dell'Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, come recepito dalla L.R. n. 16/2016 del 10/08/2016.

Il TOTALE dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica è pari a €242.249,83.

(Cfr. All. – Documentazione Urbanistico - Edilizia)

**B.4** *Difformità Catastali :*

La planimetria catastale del locale Ristorante, identificato al NCEU al foglio 72, particella 821 sub 1 e 2 graffati, agli atti presso l'agenzia del territorio, allegata alla presente, è difforme rispetto allo stato dei luoghi; è stata rilevata:

- la realizzazione in ampliamento di una veranda esterna sul lato nord;
- la realizzazione in ampliamento dell'ingresso sul lato nord;
- la realizzazione di un locale deposito all'interno della cucina, lato est.

La planimetria catastale dell'intero complesso (escluso il ristorante part.821 sub 1 e 2 graffati), identificato al NCEU al foglio 72, particella 821 sub 3 è difforme rispetto allo stato dei luoghi, è stato rilevato:

l'ampliamento della pista kart su aree occupate in precedenza da altri fabbricati quali:

- A -alcuni Servizi Igienici,
- E - Tribuna,
- N - Depuratore, (spostato sul lato nord del Piazzale asfaltato),
- P - Campo di Calchetto,
- Q - Campo da Tennis,
- R - Parco Giochi.

Si evidenzia inoltre, nella planimetria catastale, l'assenza del locale Magazzino adiacente al fabbricato destinato a Box.

Tali difformità sono regolarizzabili attraverso:

A – il rilievo topografico per la presentazione di un nuovo TIPO MAPPALE con la corretta rappresentazione grafica della pista kart da 2700 metri e dei vari fabbricati esistenti.

I costi da sostenere sono pari a € 5000,00.

B - la presentazione di variazione DOCFA per la correzione della planimetria catastale del locale Ristorante, identificato al NCEU al foglio 72, particella 821 sub 1 e 2 graffati.

I costi da sostenere sono pari a € 800,00.

C - la presentazione di variazione DOCFA per l'inserimento della planimetria catastale del locale Magazzino oltre alla soppressione dei fabbricati non più esistenti.

I costi da sostenere sono pari a € 1200,00.

Giudice Dott. Luca Restivo

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Il TOTALE dei costi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono pari a € 7000,00.

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

**5 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:****A Epoca di realizzazione dell'immobile**

2005

**B Estremi del provvedimento autorizzativo:**

La destinazione urbanistica dell'area in esame, oggetto di pignoramento, oggi identificata al NCEU al foglio 72, particella 821 sub 1 e 2 graffati, cat. C/1, e foglio 72, particella 821 sub 3, categoria D/6, (derivanti dalla fusione delle particelle del NCT 109, 670, 674, 676, 677, 672, 673 e 675), è stata variata dal consiglio comunale di Favara con Delibera n 21 del 04.04.2003 ai sensi del comma 2 dell'art. 2 della L.R. 14/82 a seguito della presentazione in data 08/10/2001, prot.27653, da parte della [REDACTED] di un progetto relativo alla variante al PRG di Favara (LR. 13/03/82 n.14 ) per un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo (campeggio) ai sensi dell'art. 15 L.R. 27/12/78 n°71, da realizzare in c.da Burrayniti del Comune di Favara,

- con D. Dir. n. 880 del 14/07/2003 del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell' Assessorato Regionale Territorio e Ambiente è stata approvata la variante al P.R.G. del Comune di Favara. adottata con delibera consiliare n. 21 del 04/04/2003, relativa al cambio di destinazione da zona agricola a zona per insediamenti ad uso collettivo (campeggi) di un area sita in c.da Burrayniti,

- In data 24/07/2003 prot. 37581 [REDACTED] ha trasmesso al comune il piano di lottizzazione per la realizzazione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo (campeggio art. 15 L.R. 71/78) da realizzarsi in c.da Burrayniti del Comune di Favara,

- Con Delibera di Consiglio Comunale n.17 del 17.02.2004 è stato approvato il piano di lottizzazione relativo ad un complesso chiuso ad uso collettivo (campeggio) ai sensi della L.R. 14/82, in data 16.11.2004, pratica n.68/03; l'Ufficio Tecnico del Comune di Favara esprimeva parere favorevole alla realizzazione delle opere di urbanizzazione,

- In data 14/12/2004 [REDACTED] ha stipulato col Comune di Favara, la convenzione urbanistica Rep. n.25748 per lottizzazione terreno foglio 72 particelle.109-670-672-673-674-675-676-677 per una superficie complessiva di Ha 13.65.30,

- In data 26/09/2005 [REDACTED] con prot. n.33528 ha presentato richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo (campeggio) da realizzarsi in Favara, c.da Burrayniti,

- In data 01/12/2005 [REDACTED] con prot. n.43993 ha comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione

- In data 24/01/2007 il Comune di Favara ha rilasciato la concessione edilizia n.16/2007 per la realizzazione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo (campeggio),



Giudice Dott. Luca Restivo

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

- In data 05/03/2007 [redacted] con prot. 12290 ha presentato richiesta di concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 16/2007,
- In data 19/03/2007 è stato effettuato il deposito dei calcoli al Genio Civile,
- In data 21/03/2007 [redacted] con prot. 15404 ha presentato la comunicazione inizio lavori per la realizzazione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo (campeggio),
- In data 22/04/2007 il Comune di Favara ha rilasciato la concessione n.51/2007 per l'esecuzione dei lavori di variante alla concessione edilizia n.16/07. "... *La variante consiste in piccole e modeste variazioni in diminuzione delle altezze e delle volumetrie ed alcuni spostamenti in sede ubicativa.*",
- In data 04/03/2008 [redacted] con prot. 10849 ha presentato richiesta di concessione edilizia in variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.16/2007, e successiva variante n.51/2007,
- In data 13/05/2008 il Comune di Favara ha rilasciato la variante n.54/2008 in corso d'opera alla concessione edilizia n.16/07 e successiva variante n.51/2007 "... *relativa alla realizzazione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo ( campeggio) individuata catastalmente al foglio n. 75 particelle n. 109 di ha.1.92.40, part. 670 di are 37.40, part. 672 di ha 2.95.90, part. di are 82.60, part. 674 di ha 1.01.45, part.675 di ha 1.20.95, part. di ha 3.41.45 part. 677 di ha 1.93.15*",
- In data 07/11/2008 è stato espresso Parere favorevole dei VVF, prot. 13961-VII/I, pratica 11183,

Lettera di diffida del 13/09/2013 da parte del Comune di Favara per il pagamento del contributo di concessione per il rilascio di concessione edilizia.

- C** **Difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto agli atti della Concessione Edilizia:  
Dalla visione dello stato dei luoghi e dalla situazione riportata nella concessione edilizia n.16/2007 e successiva variante n.51/2007 e variante in corso d'opera n. 54/2008 emerge una difformità tra le opere autorizzate e quelle realizzate; come visibile nella seguente tabella:

| descrizione                                | progetto approvato - mq | progetto approvato<br>in variante - mq | progetto approvato<br>il variante - mq | stato di fatto -<br>mq |
|--|-------------------------|--|--|------------------------|
| Wc e docce                                 | 258,00                  | 258,00                                 | 320,00                                 | 192,14                 |
| Locale lavaggio panni e stoviglie          | 96,00                   | 96,00                                  | 95,00                                  | 0,00                   |
| Zona a verde e superficie al naturale      | 54980,00                | 58045,00                               | 56245,00                               | 81894,44               |
| Parcheeggio ristorante                     | 945,00                  | 1025,00                                | 1210,00                                | 797,82                 |
| Zona alberata                              | 12585,00                | 10160,00                               | 9055,00                                | 6000,00                |
| Minimarket                                 | 264,00                  | 264,00                                 | 278,00                                 | 0,00                   |
| Parco Robinson                             | 900,00                  | 900,00                                 | 900,00                                 | 0,00                   |
| garage , box, magazzini, uffici            | 1238,00                 | 1238,00                                | 891,00                                 | 713,17                 |
| campeggio                                  | 10280,00                | 10260,00                               | 10260,00                               |                        |
| Parcheeggio                                | 8070,00                 | 8060,00                                | 7990,00                                | 12689,42               |
| viabilità interna e superficie pavimentate | 23960,00                | 18860,00                               | 21650,00                               |                        |
| pista ciclabile                            | 3885,00                 | 4665,00                                | 4665,00                                | 0,00                   |
| pista automodellli                         | 1335,00                 | 350,00                                 | 350,00                                 | 1050,00                |
| ristorante                                 | 278,00                  | 278,00                                 | 292,00                                 | 630,03                 |
| zona destinata ai campi di gioco           | 2900,00                 | 3150,00                                | 3150,00                                | 0,00                   |
| pista kart                                 | 12705,00                | 17055,00                               | 17055,00                               | 32400,00               |
| lettoria                                   | 1743,00                 | 1743,00                                | 1743,00                                | 182,08                 |
| posto ristoro                              | 125,00                  | 125,00                                 | 125,00                                 | 0,00                   |
| spogliatoi piscina                         | /                       | /                                      | 256,00                                 | 0,00                   |
| <b>SUPERFICIE TOTALE</b>                   | <b>136525,00</b>        | <b>136530,00</b>                       | <b>136530,00</b>                       | <b>136530,00</b>       |

Giudice Dott. Luca Restivo

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Le difformità rilevate sono tutte sanabili ai sensi dell'Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, come recepito dalla L.R. n. 16/2016 del 10/08/2016.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono:

1) Pagamento del contributo di concessione per il rilascio di concessione edilizia pari alla data del 13/09/2013 a € 15.403,00 che rivalutati alla data della presente relazione secondo l'indice FOI (INDICI NAZIONALI DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI AL NETTO DEI CONSUMI DI TABACCHI) sono pari a € 15.834,28

2) Sanzione per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria; contributo del costo di costruzione (sanzione pecuniaria) determinato ai sensi dell'art. 14 della legge regionale SICILIA n.16 del 2016, pari al 20% del costo di costruzione dei lavori eseguiti in difformità ( lavori aggiuntivi) alla concessione edilizia, determinati mediante il vigente PREZZIARIO REGIONALE LL.PP.; lavori eseguiti:

- ampliamento pista automodelli = €/mq 21,25 x mq 700,00 = € 14.875,00  
 - ampliamento ristorante = €/mq 1.400,00 x mq 338,93 = € 474.502,00  
 - ampliamento pista kart = €/mq 29,95 x mq 15.345,00 = € 459.582,75  
 - recinzione in conci di tufo = €/ml 263,60 x ml 505,00 = € 133.118,00  
 TOTALE costo di costruzione dei lavori eseguiti € 1.082.077,75

TOTALE Sanzione per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria =  
 = € 1.082.077,75 x 20% = 216.415,55

3) Spese tecniche ( presentazione progetto al Comune, al Genio Civile etc. ) =  
 = € 10.000,00

**Il TOTALE dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica è pari a:**  
**= € 15.834,28 + 216.415,55 + 10.000,00 = € 242.249,83**

(Cfr. All. - Documentazione Urbanistico - Edilizia)

#### 6 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO:

Il bene pignorato non è gravato da Censo, livello o uso civico, il diritto del debitore sullo stesso è di piena proprietà indivisa.

#### 7 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 |

Descrizione di  
**Complesso insediativo chiuso ad uso collettivo ( campeggio), su di un lotto di mq. 136.530,00 sito, in Favara (AG), C.da Burrayniti, con accesso dalla SS 115 al Km196+300**

**A Oggetto:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Complesso insediativo chiuso ad uso collettivo ( campeggio), denominato [REDACTED]

**Ubicazione:** Favara (AG), C.da Burrayniti, con accesso dalla SS 115 al Km196+300.

**Dati Catastali:**

- Catasto Terreni Comune di Favara (AG) Foglio72 part. 821, qualità ENTE URBANO, superficie HA 13.6530, AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI DAL 26/08/2008.

Giudice Dott. Luca Restivo

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

- Catasto Fabbricati del Comune di Favara (AG) Foglio 72 part. 821 sub 1 e sub 2 graffate, cat. C/1 classe 2, consistenza mq.369, superficie catastale totale mq.873, Rendita euro 7.832,53, contrada Burrainiti n. SN piano T., in ditta [REDACTED] (AG) (proprietà per 1000/1000)

- Catasto Fabbricati del Comune di Favara (AG) Foglio 72 part. 821 sub 3, cat. D/6, Rendita euro 52.118,00, contrada Burrainiti n. SN piano T.-1, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000)

(Cfr. All. – Documentazione Grafica)

(Cfr. All. – Documentazione Fotografica)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**dettaglio delle superfici del campeggio**

\*\*\*\*\*

**1 Guardiola**

| Destinazione                | Superficie   | Condizioni |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Guardiola                   | 20,00        | buone      |
| <b>Superficie TOTALE mq</b> | <b>20,00</b> |            |

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni*

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

*Strutture verticali*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Copertura*

tipologia: a 4 falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Pareti esterne*

materiale: muratura in conci di tufo e c.a., coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

*Portone di ingresso*

tipologia: anta singola a battente, condizioni: buone.

*Infissi esterni*

tipologia: doppia anta scorrevole, materiale: alluminio, condizioni: buone.

*Pavimentazione. Interna*

materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Soffitto*

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Elettrico*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

**2 Pista Kart**

Occupava una Superficie complessiva di mq 32.400,00

| Destinazione                | Lunghezza ml   | condizioni  |
|-----------------------------|----------------|-------------|
| Pista Kart                  | 2700,00        | sufficienti |
| <b>metri lineari TOTALI</b> | <b>2700,00</b> |             |

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni*

tipologia: fondazione stradale, materiale: primo strato misto granulometrico, secondo strato tout venant di cava, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Strato di finitura*

tipologia: conglomerato bituminoso su tre strati (strato di base, strato di collegamento e strato di usura), condizioni: buone

**Impianti:**

*Illuminazione*

tipologia: proiettori su tralicci (torri faro), condizioni: da collaudare.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**3 Parcheggio Ristorante**

| Destinazione | Superficie | Condizioni |
|--------------|------------|------------|
| Parcheggio   | 797,82     | buone      |

Giudice Dott. Luca Restivo

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

**Superficie TOTALE mq** **797,82**

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:***Fondazioni*

tipologia: tout venant di cava, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:***Strato di finitura*

materiale: conglomerato cementizio, condizioni: buone.

**4 Ristorante**

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 762,82

| Destinazione                | Superficie    | Condizioni |
|-----------------------------|---------------|------------|
| ingresso                    | 14,59         | buone      |
| veranda interna - bar       | 194,66        | buone      |
| sala ristorante             | 170,17        | buone      |
| pizzeria,                   | 161,4         | buone      |
| cucina                      | 63,54         | buone      |
| spogliatoio                 | 7,46          | buone      |
| WC                          | 19,11         | buone      |
| Tettoia esterna 1           | 56,62         | buone      |
| Tettoia esterna 2           | 75,27         | buone      |
| <b>Superficie TOTALE mq</b> | <b>762,82</b> |            |

**Oltre a:**

|                     |        |       |
|---------------------|--------|-------|
| terrazza all'aperto | 290,00 | buone |
|---------------------|--------|-------|

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:***Fondazioni*

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

*Strutture verticali corpo principale*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali aggiunte*

materiale: legno lamellare, condizioni: buone.

*Travi corpo principale*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi aggiunte*

materiale: legno lamellare, condizioni: buone.

*Solai*

tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone

*Copertura*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:***Pareti esterne*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

*Portone di ingresso*

tipologia: anta singola a battente, condizioni: buone.

*Infissi esterni*

tipologia: anta fissa / anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

*Infissi interni*

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

*Pavimentazione. Interna*

materiale: gres, condizioni: buone.

*Soffitto*

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

*Pareti*

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

*Rivestimento bagno*

materiale: mattone paramano, condizioni: buone.

**Impianti:***Elettrico*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

*Fognatura*

tipologia: separata, recapito: fossa imhoff.

*Idrico*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.

**5 Blocco Servizi 1**

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 96,07.

| Destinazione                       | Superficie   | Condizioni |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Docce + lavandini + bagno disabili | 32,06        | buone      |
| Docce + lavandini + bagno disabili | 32,00        | buone      |
| Deposito                           | 32,01        | buone      |
| <b>Superficie TOTALE mq</b>        | <b>96,07</b> |            |

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:***Fondazioni*

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

*Strutture verticali*

materiale: c.a. , condizioni: buone.

*Travi*

materiale: c.a. , condizioni: buone.

*Solai*

tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone

*Copertura*

tipologia: a falda unica, materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:***Pareti esterne*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso*tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio  
condizioni: buone.*Infissi esterni*tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio  
condizioni: buone.*Pavimentazione. Interna*

Bagni: materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

*Soffitto*

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

*Pareti*

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

*Rivestimento bagno*

materiale: mattone paramano, condizioni: buone.

**Impianti:***Elettrico*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

*Fognatura*

tipologia: separata, recapito: fossa imhoff.

*Idrico*tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave,  
condizioni: buone.**6 Box e Uffici**

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 522,49.

| Destinazione  | Superficie     | Condizioni |
|---|----------------|------------|
| Piano Terra - ingresso scala, ufficio, bagno, locale tecnico, | 78,08          | buone      |
| Piano Terra - cinque box e un locale officina                 | 433,25         | buone      |
| Piano Primo - ingresso, un bagno e sei locali uffici.         | 234,22         | buone      |
| Piano Primo - Terrazza.                                       | 299,14         | buone      |
| <b>Superficie TOTALE mq</b>                                   | <b>1044,69</b> |            |

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:***Fondazioni*

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

*Strutture verticali*

materiale: c.a. , condizioni: buone.

*Travi*

materiale: c.a. , condizioni: buone.

*Scale*

tipologia: a rampe parallele, materiale c.a., condizioni: buone.

*Solai*

tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone

*Copertura*

tipologia: a falda unica, materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:***Pareti esterne*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso*

tipologia: anta singola a battente, condizioni: buone.

*Infissi esterni*

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

*Infissi interni*

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

*Pavimentazione. Interna*

materiale: gres, condizioni: buone.

*Soffitto*

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

*Pareti*

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

Giudice Dott. Luca Restivo

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Rivestimento bagno

materiale: mattone paramano, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Elettrico*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

*Fognatura*

tipologia: separata, recapito: fossa imhoff.

*Idrico*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.

## 7 Magazzino

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75,89.

| Destinazione                | Superficie   | Condizioni |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Magazzino                   | 45,70        | scarso     |
| Tettoia                     | 30,19        | scarso     |
| <b>Superficie TOTALE mq</b> | <b>75,89</b> |            |

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni*

-

*Strutture verticali*

materiale: c.a., condizioni: precarie.

*Travi*

-

*Copertura*

tipologia: a falda unica, materiale: pannello isopan, condizioni: precarie.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Pareti esterne*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: precarie.

*Portone di ingresso*

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.

*Infissi esterni*

tipologia: anta a vasistas, materiale: alluminio, condizioni: buone.

*Pavimentazione. Interna*

materiale: massetto di cemento, condizioni: scarse.

## 8 Piazzale asfaltato

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12.689,42**

| Destinazione                | Superficie      | Condizioni |
|-----------------------------|-----------------|------------|
| Piazzale asfaltato          | 12689,42        | buone      |
| <b>Superficie TOTALE mq</b> | <b>12689,42</b> |            |

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni*

tipologia: fondazione stradale, tout venant di cava, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Strato di finitura*

tipologia: conglomerato bituminoso su due strati (strato di base, e strato di usura), condizioni: buone

**Impianti:**

*Elettrico*

tipologia: proiettori su torri faro, condizioni: da collaudare.

## 9 Blocco Servizi 2

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 66,07.

| Destinazione                       | Superficie   | Condizioni |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Docce + lavandini + bagno disabili | 32,06        | buone      |
| Docce + lavandini + bagno disabili | 32,00        | buone      |
| Docce                              | 32,01        | buone      |
| <b>Superficie TOTALE mq</b>        | <b>96,07</b> |            |

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni*

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

Giudice Dott. Luca Restivo

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

|   |   |
|---|---|
| <i>Strutture verticali</i>                | materiale: c.a. , condizioni: buone.  |
| <i>Travi</i>                              | materiale: c.a. , condizioni: buone.  |
| <i>Copertura</i>                          | tipologia: a falda unica, materiale: pannello isopan., condizioni: sufficienti.             |
| <b>Componenti edilizie e costruttive:</b> |   |
| <i>Pareti esterne</i>                     | materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti. |
| <i>Portone di ingresso</i>                | tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio<br>condizioni: buone.              |
| <i>Infissi esterni</i>                    | tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio<br>condizioni: buone.               |
| <i>Pavimentazione Interna</i>             | Bagni: materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.                                     |
| <i>Soffitto</i>                           | materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.  |
| <i>Pareti</i>                             | materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.  |
| <i>Rivestimento bagno</i>                 | materiale: mattone paramano, condizioni: buone.   |
| <b>Impianti:</b>                          |   |
| <i>Elettrico</i>                          | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.                         |
| <i>Fognatura</i>                          | tipologia: separata, fossa imhoff.  |
| <i>Idrico</i>                             | tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.                   |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è il "valore di mercato".

Il concetto di "valore di mercato" inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato che nel caso specifico di compravendita immobiliare rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

Considerata la straordinarietà del caso in esame, cioè la valutazione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo (campeggio) e dunque al di fuori del mercato immobiliare ordinario, per determinare il "valore di mercato" si utilizzerà il procedimento del "Valore di riproduzione".

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di riproduzione si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato in esame, che può essere con facilità determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati similari per caratteristiche localizzative, dimensionali e tecnologiche; tale valore a nuovo viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato oggetto di stima, in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni di manutenzione in cui questo si trova.

Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato del fabbricato va, inoltre, aggiunto il valore di mercato dell'intero sedime già urbanizzato su cui il fabbricato insiste.

Il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore puro deve sostenere per realizzare un immobile avente le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

In conclusione la stima del valore di riproduzione (V rip) comporta la soluzione della seguente espressione:

$$V \text{ rip} = V_s + K_c \times [(1-(D_1+D_2)]$$

essendo:

- $V_s$  il valore di mercato del sedime su cui insiste il complesso,
- $K_c$  il costo di costruzione a nuovo del fabbricato, degli accessori e delle sistemazioni esterne,
- $D_1$  il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica del fabbricato in esame, determinato in base alla formula definita dall'UEC (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari) nel modo seguente:

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

essendo A il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita dell'edificio intercorsi dalla data di costruzione alla data odierna e il numero di anni di vita utile media presunta del fabbricato medesimo.

- $D_2$  il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza economica del fabbricato oggetto di stima che considera la riduzione di appetibilità nel tempo di un edificio in funzione delle mutate esigenze della utenza-committenza.

### 8.1.1 Determinazione del valore del sedime ( $V_s$ )

Attraverso un'indagine di mercato condotta mediante contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari di Favara e Agrigento e la consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari e Valori Agricoli Medi della Provincia, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato dell'area di sedime del complesso oggetto di stima:

| foglio           | particella | mq  |
|------------------|------------|---|
| 72               | 109        | 19.240,00                                 |
| 72               | 670        | 3.740,00                                  |
| 72               | 672        | 29.590,00                                 |
| 72               | 673        | 8.260,00                                  |
| 72               | 674        | 34.145,00                                 |
| 72               | 675        | 19.315,00                                 |
| 72               | 676        | 10.145,00                                 |
| 72               | 677        | 12.095,00                                 |
| <b>Totale mq</b> |            | <b>136.530,00 x € 1,00 = € 136.530,00</b> |

### 8.1.2 Determinazione del costo di costruzione a nuovo del fabbricato, degli accessori e delle sistemazioni esterne ( $K_c$ )

Il censimento dei valori di costo di costruzione di edifici in funzione alle differenti destinazioni d'uso previste fonda le proprie risultanze nella rilevazione statistica, all'attualità dei costi unitari medi relativi ad interventi simili a quelli in esame, nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo.

Nello specifico ci si è essenzialmente rivolti verso una tipologia di stima "sintetica" o "diretta" in riferimento alla determinazione della scala dei costi in relazione ad un parametro significativo per la tipologia d'intervento. In particolare si è trattato di stime con parametri di tipo fisico: a superficie o cubatura.

Attraverso un'indagine di mercato condotta mediante contatti con operatori ed imprese costruttrici e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare i seguenti più probabili valori di costo unitari di costruzione ( $K_c$ ), sulla piazza di Agrigento e Favara.

Costi tecnici di costruzione "a nuovo" sulla piazza:

Giudice Dott. Luca Restivo

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

| DESTINAZIONE D'USO               | DA (€/mq)  | A (€/mq)   | VALORE (€/mq) |
|----------------------------------|------------|------------|---------------|
| Guardiola - (€/mq)               | € 700,00   | € 1.100,00 | € 900,00      |
| Pista kart - (€/mq)              | € 25,00    | € 35,00    | € 30,00       |
| Parcheggio ristorante            | € 15,00    | € 25,00    | € 20,00       |
| Ristorante - (€/mq)              | € 1.000,00 | € 1.600,00 | € 1.300,00    |
| Bocco Servizi 1 - (€/mq)         | € 800,00   | € 1.200,00 | € 1.000,00    |
| Box - (€/mq)                     | € 700,00   | € 900,00   | € 800,00      |
| Uffici - (€/mq)                  | € 900,00   | € 1.200,00 | € 1.050,00    |
| Magazzino - (€/mq)               | € 400,00   | € 500,00   | € 450,00      |
| Piazzale Asfaltato - (€/mq)      | € 15,00    | € 25,00    | € 20,00       |
| Bocco Servizi 2 - (€/mq)         | € 800,00   | € 1.200,00 | € 950,00      |
| Recinzione - (€/ml)              | € 220,00   | € 300,00   | € 260,00      |
| Illuminazione esterna ( a corpo) |            |            |               |

Determinazione del (Kc):

| DESTINAZIONE D'USO               | VALORE     | SUPERFICI | VALORE Totale € |
|----------------------------------|------------|-----------|-----------------|
| Guardiola - (€/mq)               | € 900,00   | 20,00     | € 18.000,00     |
| Pista kart - (€/mq)              | € 30,00    | 32400,00  | € 972.000,00    |
| Parcheggio ristorante            | € 20,00    | 797,82    | € 15.956,40     |
| Ristorante - (€/mq)              | € 1.300,00 | 762,82    | € 991.666,00    |
| Bocco Servizi 1 - (€/mq)         | € 1.000,00 | 96,07     | € 96.070,00     |
| Box - (€/mq)                     | € 800,00   | 433,25    | € 346.600,00    |
| Uffici - (€/mq)                  | € 1.050,00 | 312,30    | € 327.915,00    |
| Magazzino - (€/mq)               | € 450,00   | 45,70     | € 20.565,00     |
| Piazzale Asfaltato - (€/mq)      | € 20,00    | 12689,42  | € 253.788,40    |
| Bocco Servizi 2 - (€/mq)         | € 950,00   | 96,07     | € 91.266,50     |
| Recinzione - (€/ml)              | € 260,00   | 505,00    | € 131.300,00    |
| Illuminazione esterna ( a corpo) |            |           | € 100.000,00    |

**(Kc)= € 3.365.127,30****8.1.3 Determinazione del coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica (D1)**

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica viene, ora determinato in base alla formula definita dall'UEC (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari) nel modo seguente:

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

$$D_1 = \frac{(13/60 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 12,40 - 2,86 = 12\% = 0,12$$

**8.1.4 Determinazione del coefficiente di deprezzamento per obsolescenza economica (D2)**

Considerate le unicità di cui è provvisto il [REDACTED] si ritiene di determinare forfettariamente tale coefficiente nella misura negativa del -3% = -0,03

**8.1.5 Determinazione del valore di riproduzione (V rip)**

Avendo calcolato tutti i dati occorrenti passiamo ora alla risoluzione della seguente espressione:  $V_{rip} = V_s + K_c \times [(1 - (D_1 + D_2))] =$   
 $= € 136.530,00 + 3.365.127,30 \times [(1 - (0,12 - 0,03))] =$   
 $= € 3.501.657,30 \times [1 - 0,15] = € 2.976.408,71$

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

## 8.2. Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Favara, Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Conoscenza Personale.

## 8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile  | Valore intero<br>1000/1000 | Valore di diritto e quota<br>1000/1000 |
|---|----------------------------|--|
| Complesso insediativo chiuso ad uso collettivo<br>( campeggio), su di un lotto di mq. 136.530,00<br>sito in Favara (AG), C.da Burrainiti. | € 2.976.408,71             | € 2.976.408,71                         |
| <b>TOTALE Valore di diritto e quota</b>   |                            | <b>€ 2.976.408,71</b>                  |

## 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: | - € 446.461,31 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente   | Nessuno        |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | Nessuna        |
| Spese per regolarizzazione :  |                |
| - Urbanistica   | - € 242.249,83 |
| - Catastale   | - € 7.000,00   |

## 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura: € 2.529.947,40

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente: € 2.280.697,57

Sabato, 29 Settembre 2018

il perito



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

segue elenco allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott. Luca Restivo

## Elenco Allegati

### Elaborati Grafici:

- Localizzazione,
- Individuazione,
- Planimetria Generale dello stato di fatto - Scala 1:2.000,
- Documentazione Fotografica,
- Stralcio Planimetrico - Scala 1:1.000,
- Documentazione Fotografica,
- Ristorante - Pianta - Scala 1:200,
- Documentazione Fotografica,
- Box Uffici e Terrazza e Magazzino - Pianta - Scala 1:200,
- Documentazione Fotografica,
- Guardiola e Servizi 1 e 2 - Pianta - Scala 1:200,
- Documentazione Fotografica.

### Verbale delle operazioni peritali

- del 18/07/2018 e del 10/09/2018.

### Vincoli e Oneri Giuridici:

- **TRASCRIZIONE** del 28 maggio 2004 ai nn. 13454/10306 relativa a **costituzione di servitù coattiva** del 16 aprile 2004 Regione Siciliana con sede a Palermo a favore del Demanio della Regione - Ramo Agricoltura e Foreste con sede in Palermo,
- **TRASCRIZIONE** del 5 luglio 2004 ai nn. 17062/13137 relativa a **costituzione di servitù coattiva** del 9 giugno 2004 Regione Siciliana con sede a Palermo a favore del Demanio della Regione - Ramo Agricoltura e Foreste con sede in Palermo,
- **TRASCRIZIONE** del 28 dicembre 2004 ai nn. 33642/25483, relativa a **convenzione urbanistica per lottizzazione** del 14 dicembre 2004 a favore del Comune di Favara,
- **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria** del 7 luglio 2009 ai nn. 17598/2351, nascente da atto di mutuo del 30/06/2009 rep. n.50536/13092 in notar Maccarone Enrico,
- **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria** del 17 luglio 2007 ai nn. 19850/5194 nascente da atto di mutuo condizionato del 13/07/2007 rep. n.18322/7828 in notar Giudice Margherita,
- **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria** iscritta il 28/09/2001 ai nn. 16613/1150 nascente da atto di mutuo fondiario del 26/09/2001 rep. n.126532 in notar Fabio Cutaia,
- **TRASCRIZIONE** N.20575/17948 del 30/11/2016 nascente da **Pignoramento n.2911/2016 del 19/11/2016 - A favore:** [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE** N.3874/2913 del 13/03/2015 nascente da **Pignoramento n.218 del 22/01/2015 - A favore:** [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE** N.11538/9741 del 20/07/2017 nascente da **Pignoramento n.1447 del 06/06/2017 - A favore:** [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE** eseguita il 25 gennaio 2010 ai nn. 1737/1439 a favore **Carlisi Francesco per revoca atti soggetti a trascrizione del 14 Gennaio 2010 Tribunale di Agrigento,**
- **TRASCRIZIONE** eseguita il 3 agosto 2010 ai nn. 18017/13594 a favore [REDACTED] **per revoca atti soggetti a trascrizione del 15 luglio 2010 Tribunale di Agrigento,**
- **TRASCRIZIONE** eseguita il 3 agosto 2010 ai nn. 18017/13594 a [REDACTED] **per revoca atti soggetti a trascrizione del 15 luglio 2010 Tribunale di Agrigento.**

## PERIZIA DI STIMA Lotto 1

**Titoli di Proprietà:**

- **Atto di vendita** del Notaio GIUDICE MARGHERITA di Favara il 29 luglio 2008, rep. 18706, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 31 luglio 2008 ai nn. 19361/14024,
- ANNOTAZIONE trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 24/01/2018 ai nn. 1130/89,
- contratto di comodato registrato ad Agrigento al n. 251 serie 3 in data 22/01/2002,
- contratto di comodato registrato ad Agrigento al n. 2970 serie 3 in data 14/09/2005,
- **atto di donazione** del notaio Antonino Pecoraro di Canicatti del 10 ottobre 2001, Rep. 51727, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 31 ottobre 2001 ai nn. 18450/16415,
- **atto di compravendita** del notaio Antonino Pecoraro di Canicatti del 31 gennaio 2002, Rep. 53012, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 22 febbraio 2002 ai nn. 3323/3021.

**Documentazione Urbanistica – Edilizia:**

- Calcolo delle superfici coperte dei manufatti e tettoie da realizzare all'interno del **Piano di Lottizzazione**,
- Comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione del 01/12/2005 con prot. 43993,
- Richiesta di concessione edilizia, del 26/09/2005 con prot. 33528, per la costruzione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo (campeggio),
- **Concessione edilizia n. 16/2007 del 24/01/2007, per la realizzazione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo (campeggio),**
- Relazione di Progetto,
- Comunicazione inizio lavori del 21/03/2007 con prot. 15404, per la realizzazione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo (campeggio),
- **Concessione edilizia n. 51/2007 del 22/04/2007, per l'esecuzione dei lavori di variante alla concessione edilizia n.16/07,**
- Relazione di progetto in variante alla concessione edilizia n. 16/2007,
- Planimetria generale di progetto in variante alla concessione edilizia n. 16/2007,
- **Concessione edilizia n. 54/2008 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.16/07 e successiva variante n. 51/2007,**
- Relazione di Progetto,
- Planimetrie di progetto della concessione edilizia n. 54/2008 la variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.16/07 e successiva variante n. 51/2007,
- Lettera di diffida del 13/09/2013 da parte del Comune di Favara per il pagamento del contributo di concessione per il rilascio di concessione edilizia.

**Documentazione Catastale:**

- Stralcio di Mappa, Comune di Favara (AG), Foglio72 part. 821,
- Visura Storica al Catasto Terreni del Comune di Favara (AG) Foglio72 part. 821,
- Visura Storica al Catasto Fabbricati del Comune di Favara (AG) Foglio72 part. 821 sub 1 e sub 2 graffati,
- Planimetria Catastale Catasto Fabbricati del Comune di Favara (AG) Foglio72 part. 821 sub 1 e sub 2 graffati,
- Visura Storica al Catasto Fabbricati del Comune di Favara (AG) Foglio72 part. 821 sub 3,
- Planimetria Catastale Fabbricati del Comune di Favara (AG) Foglio72 part. 821 sub 3,

**Attestato di Prestazione Energetica APE**

- Complesso individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Favara (AG) al Foglio72 part. 821 sub 1 e sub 2 graffati oltre al subalterno 3.

**Valori Agricoli Medi della Provincia:**

- FAVARA Annualità 2016.