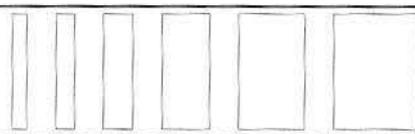


Arch. Dino Serra

Ordine degli Architetti di Agrigento Sez. A n. 976

Via Emico Topi, 85, Partinò (AG) - Tel. 0922/882816 - info@astejudiziarie.it - www.astejudiziarie.it



PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 253 / 2018 Gen. Rep.

Avv. "SOGGETTO A"

contro

"SOGGETTO B"

GIUDICE dell'ESECUZIONE
Dott.ssa BEATRICE RAGUSA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tribunale di Agrigento
Iscrizione Albo C.T.U. n. A. n. 691



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Civile



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 253 / 2018 R.G.

LOTTO N. 1

Creditore procedente

SOGGETTO "A"

Procuratore

nei confronti di



SOGGETTO "B"



Perito - Arch. Dino Serra



INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. <u>QUESITO N. 1:</u> IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3. <u>QUESITO N. 2:</u> ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	6
4. <u>QUESITO N. 3:</u> IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	13
5. <u>QUESITO N. 4:</u> STATO DI POSSESSO DEL BENE	14
6. <u>QUESITO N. 5:</u> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	15
7. <u>QUESITO N. 6:</u> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	15
8. <u>QUESITO N. 7:</u> FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	16
9. <u>QUESITO N. 8:</u> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	18
10. <u>QUESITO N. 9:</u> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	19
11. <u>QUESITO N. 10:</u> VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ...	19
12. <u>QUESITO N. 11:</u> FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
13. <u>QUESITO N. 12:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	22
14. <u>QUESITO N. 13:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	26



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 253 / 2018 R.G.E.

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 1

INTRODUZIONE

Con decreto del 18/06/2019 il Giudice dott.ssa Beatrice Ragusa nominava il sottoscritto Arch. Dino Serra esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 253 / 2018 R.G.E. promossa dal creditore procedente "SOGGETTO A" nei confronti della ditta debitrice "SOGGETTO B", per procedere con le operazioni di stima dei seguenti cespiti immobiliari ipotecati:

- **Cespite n. 1:** 1/5 Immobile sito in Raffadali, Via Madera, Piano Terra, individuato in catasto fabbricato del Comune di Raffadali (AG), Foglio 16, Particella 2165 Sub 2;
- **Cespite n. 2:** 1/5 Immobile sito in Raffadali, Via Madera, Piano Primo, individuato in catasto fabbricato del Comune di Raffadali (AG), Foglio 16, Particella 2165 Sub 3;
- **Cespite n. 3:** 1/5 Immobile sito in Raffadali, Via Madera, Piano Secondo, individuato in catasto fabbricato del Comune di Raffadali (AG), Foglio 16, Particella 2165 Sub 4;
- **Cespite n. 4:** 1/5 Immobile sito in Raffadali, Via Madera, Piano Terzo, individuato in catasto fabbricato del Comune di Raffadali (AG), Foglio 16, Particella 2165 Sub 5;
- **Cespite n. 5:** Immobile sito in Raffadali, Contrada Buagimi, individuato in catasto terreni del Comune di Raffadali (AG), Foglio 27, Particella 91, di are 19,60;

A seguito di Istanza di Restrizione del Pignoramento presentata dal creditore procedente, il Giudice autorizzava la restrizione del pignoramento e a procedere limitatamente ai seguenti beni:

- **LOTTO N. 1: TERRENO** sito in Raffadali, Contrada Buagimi, individuato in Catasto terreni del Comune di Raffadali, **Foglio 27, Particella 91, di are 19,60;**
- **LOTTO N. 2: TERRENO** sito in Raffadali, Contrada Buagimi, individuato in Catasto terreni del Comune di Raffadali, **Foglio 27, Particella 98, di are 8,40.**

Perito - Arch. Dino Serra

**1. RISPOSTA QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI
ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO - LOTTO N. 1**

A) Diritti Reali Pignorati: Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è costituito da:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO AGRICOLO CON ANNESSO FABBRICATO**, sito in Raffadali (AG) Contrada Buagimi, composto da due particelle censite al catasto terreni, sviluppa una superficie catastale complessiva di circa mq **2.440**.

1) Il diritto reale della piena proprietà del **1° TERRENO AGRICOLO** censito al catasto dei terreni con il **Foglio 27 Particella 91**, sito in Raffadali (AG) Contrada Buagimi 69, qualità seminativo classe 2, superficie **19.60 are**, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta eseguita in forza dell'atto di donazione in suo favore. Sul terreno agricolo insiste un fabbricato ad uso agricolo composto da un piano seminterrato, della superficie lorda complessiva di circa mq **140,17**.

La titolarità sui beni, terreno e fabbricato ivi realizzato, alla ditta eseguita "**SOGGETTO B**" le deriva per aver costruito l'immobile sul terreno che era stato donato dal sig. "**SOGGETTO C**" con l'"Atto di Donazione" del fondo censito al catasto terreni del comune di Raffadali al Foglio 27 Part. 91, stipulato in data 31/07/1991 rep. 7363 rogito dal notaio [REDACTED] trascritto in Agrigento il 09/08/1991 ai NN. 14.990/13.381 (vedi "*Nota trascrizione Atto di Donazione del 31/07/1991 rep. 7363 rog. notaio [REDACTED]*" **ALLEGATO 3.1**).

2) Il diritto reale della piena proprietà del **2° TERRENO AGRICOLO** censito al catasto dei terreni con il **Foglio 27 Particella 98**, sito in Raffadali (AG) Contrada Buagimi, qualità seminativo classe 2, superficie **8.40 are**, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta eseguita in forza dell'atto di donazione in suo favore.

La titolarità sul terreno alla ditta eseguita "**SOGGETTO B**" le deriva per averlo ricevuto in donazione dal sig. "**SOGGETTO D**" con l'"Atto di Donazione" del fondo censito al catasto terreni del comune di Raffadali al Foglio 27 Part. 98, stipulato in data 17/10/1995 rep. 12.504/2730 rogito dal notaio [REDACTED]

trascritto in Agrigento il 08/11/1995 ai NN. 20.438/18.273 (vedi
"Nota trascrizione Atto di Donazione del 17/10/1995 rep. 12.504/2730 rog.
notaio" **ALLEGATO 3.2**).

B) Beni Pignorati: Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

- **TERRENO AGRICOLO** sito in Raffadali (AG) Contrada Buagimi, individuato in catasto terreni del Comune di Raffadali, Foglio 27, Particella 91, di are 19,60.
- **TERRENO AGRICOLO** sito in Raffadali (AG) Contrada Buagimi, individuato in catasto terreni del Comune di Raffadali, Foglio 27, Particella 98, di are 8,40.



Ortofoto dello stato dei luoghi Contrada Buagimi

C) Difformità Sostanziali:

I beni indicati nell'atto di Pignoramento presentano identificativi catastali omogenei ma vi sono delle "Difformità sostanziali" rispetto allo stato dei luoghi, infatti, rispetto all'estratto di mappa catastale, sulla particella 91 vi è un fabbricato ad uso agricolo interamente non accatastato al Catasto Fabbricati.

D) FORMAZIONE LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **TERRENO AGRICOLO** sito nel Comune di Raffadali (AG) Contrada Buagimi, costituito da una striscia di terreno composta da due particelle catastali, con accesso da "una stradella lunga circa metri cinque che si diparte dalla Strada Nazionale e si snoda lungo il confine ovest della



particelle 94, 93, 92, 91 e 37 [...]” (citazione da atto donazione 31/07/1991), che sviluppano una superficie catastale lorda complessiva di circa mq 2.440,00.

Composto da due terreni identificati al Catasto dei Terreni con il Foglio 27 Particella 91, sito in Raffadali (AG) Contrada Buagimi, qualità seminativo classe 2, superficie 19.60 are, reddito domincale Euro 9,62, reddito agrario Euro 3,04, registrato all’UTE, e con il Foglio 27 Particella 98, sito in Raffadali (AG) Contrada Buagimi, qualità seminativo classe 2, superficie 8.40 are, reddito domincale Euro 4,12, reddito agrario Euro 1,30, registrato all’UTE entrambi intestati al “SOGGETTO B”;

Coerenze: strada nazionale, particelle 183, 96, 97, 175, 99 e 92.

(Vedi “Estratto di Mappa Catastale Foglio 27 Part. 91” ALLEGATO 2.1, “Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 27 Part. 91” ALLEGATO 2.2, Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 27 Part. 98” ALLEGATO 2.3).

* * * * *

2. RISPOSTA QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE
MATERIALE BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 1

2.1. - Descrizione Immobile:

L’immobile oggetto di stima è un **Terreno agricolo con annesso fabbricato ad uso agricolo** composto da una elevazione seminterrata. Al fabbricato vi si accede tramite una stradina in terra battuta che costeggia l’edificio fino all’ingresso anteriore a valle della costruzione.

Al **Terreno agricolo con annesso fabbricato rurale** oggetto di stima si accede attraverso un cancello in ferro tramite una stradina che costeggia la SS 118 e che si sviluppa costeggiando i lotti limitrofi. I All’Appartamento, derivante della fusione di due appartamenti, vi si può accedere da due porte di ingresso distinte aventi accesso dal pianerottolo condominiale.

Le particelle di terreno interessate sono due (98 e 91) poste l’una di seguito all’altra e con un unico accesso tramite la stradella che si diparte dalla SS 118. Il terreno Part. 98 è posto in seconda linea ed intercluso tra altre particelle di terreno di altri proprietari, con unico accesso tramite la Part. 91.



Sulla Part. 91 insiste un fabbricato ad uso agricolo a pianta rettangolare, realizzato con progetto edilizio approvato dal comune di Raffadali ed assentito da libero professionista. L'immobile così come realizzato risulta difforme al titolo edilizio assentito per variazione di sagoma, di volume, per parziale variazione di destinazione e per modifica distributiva interna.

La zona si è sviluppata nel novecento nei pressi della SS 118 ed è caratterizzata da edilizia agricola e locali per attività produttive. L'immobile si inserisce in un contesto di edifici di non recente realizzazione. La tipologia ricorrente è l'edificio singolo isolato, alcuni dei quali sono realizzati tra gli anni ottanta e gli anni duemila. (Vedi "Ortofoto Raffadali_Foto Aerea Contrada Buagimi" **ALLEGATO 6.1**).

Caratteristiche zona: zona sub-urbana agricola, traffico veicolare SS 118.

Servizi della zona: assenti.

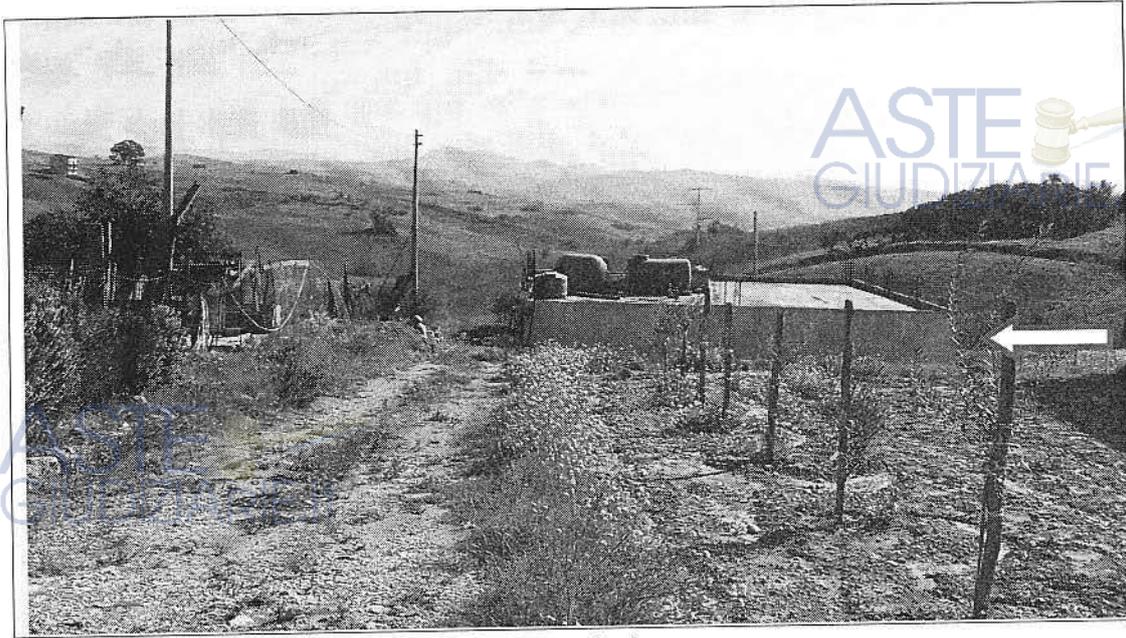
Caratteristiche zone limitrofe: edifici produttivi o di villeggiatura, i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (5), superstrada (15).



Vista ingresso terreno Contrada Buagimi n. 69 da SS118



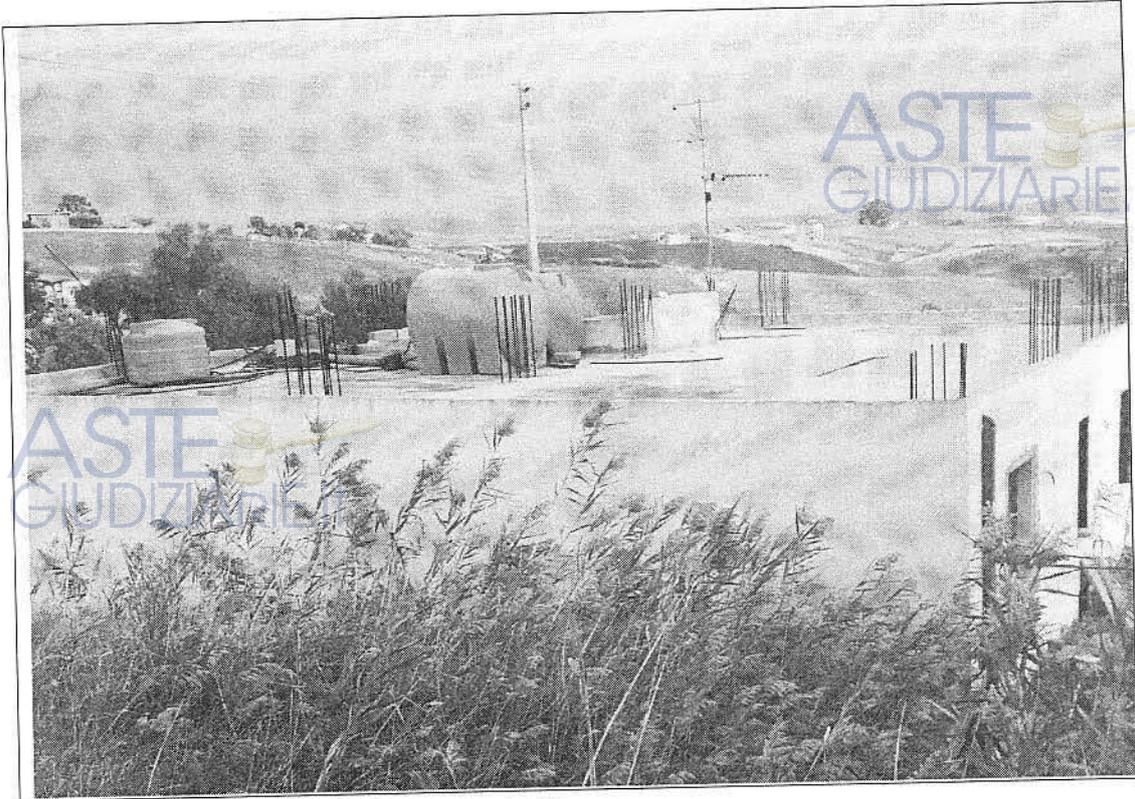


Terreno con annesso fabbricato ad uso agricolo



Vista posteriore Fabbricato uso agricolo



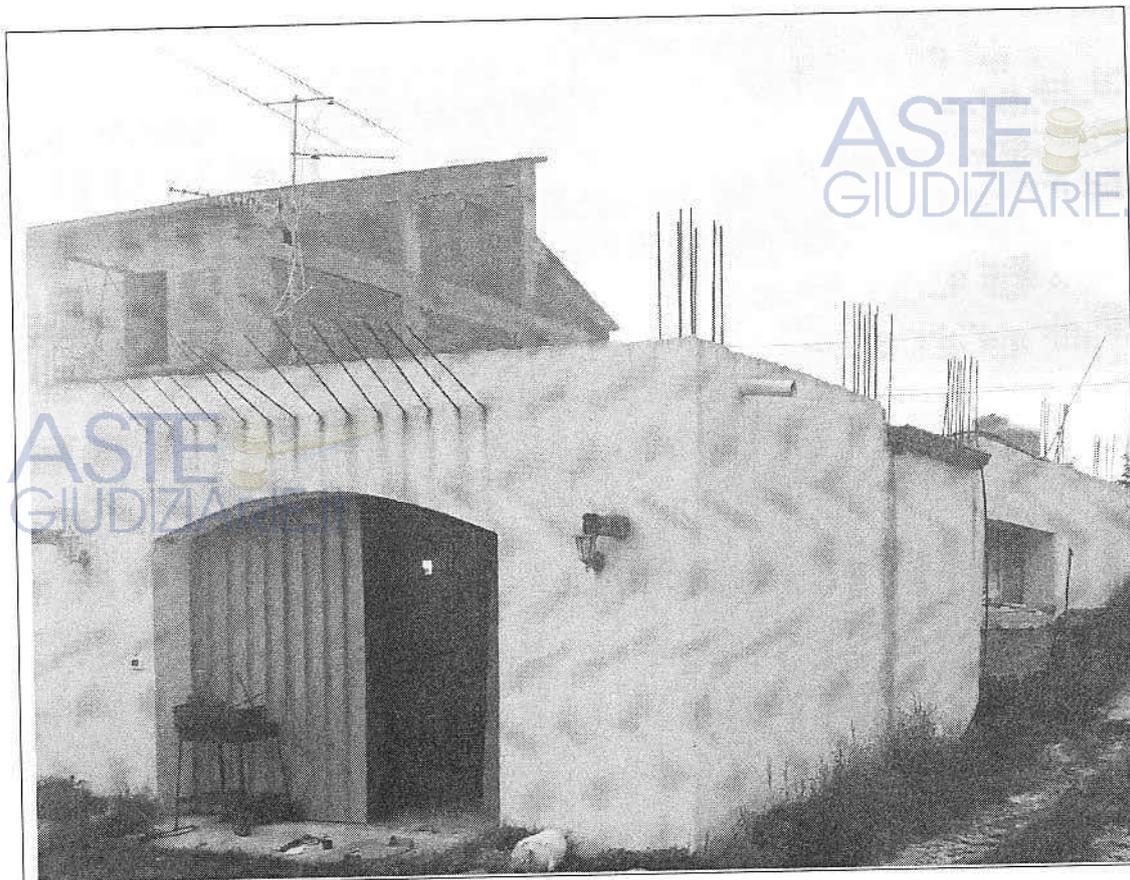


Vista posteriore Fabbricato uso agricolo



Vista anteriore a valle del Fabbricato uso agricolo





Vista anteriore a valle del Fabbricato uso agricolo



Foto interne Edificio agricolo Piano Seminterrato con destinazione a residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perito - Arch. Dino Serra

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



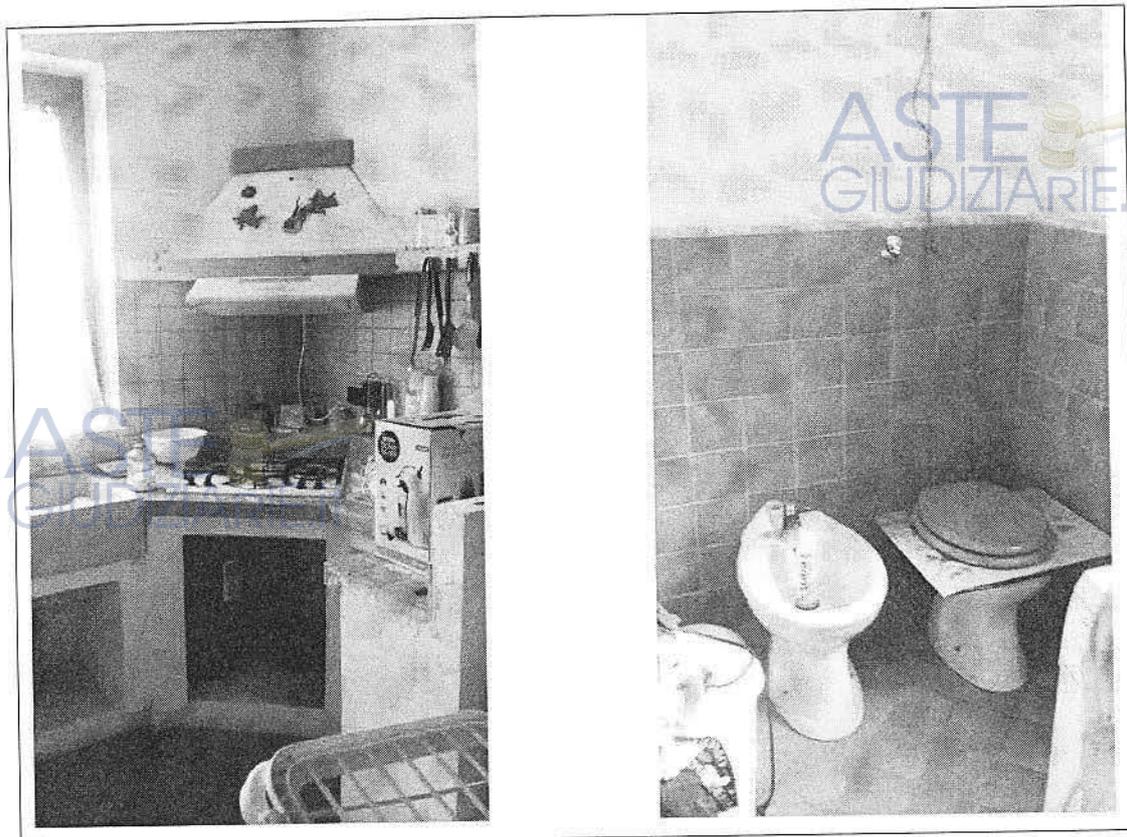


Foto interne Edificio agricolo Piano Seminterrato con destinazione a residenziale



Foto interne Edificio agricolo Piano Seminterrato con destinazione a residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perito - Arch. Dino Serra

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



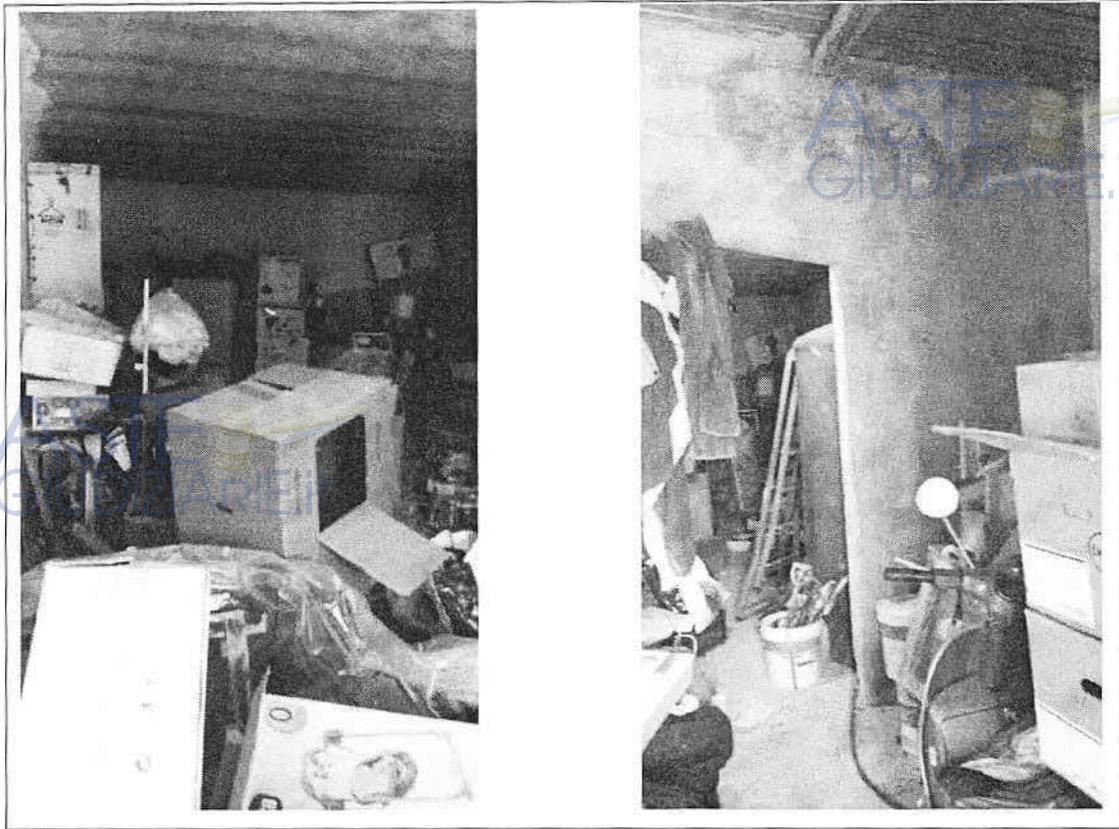
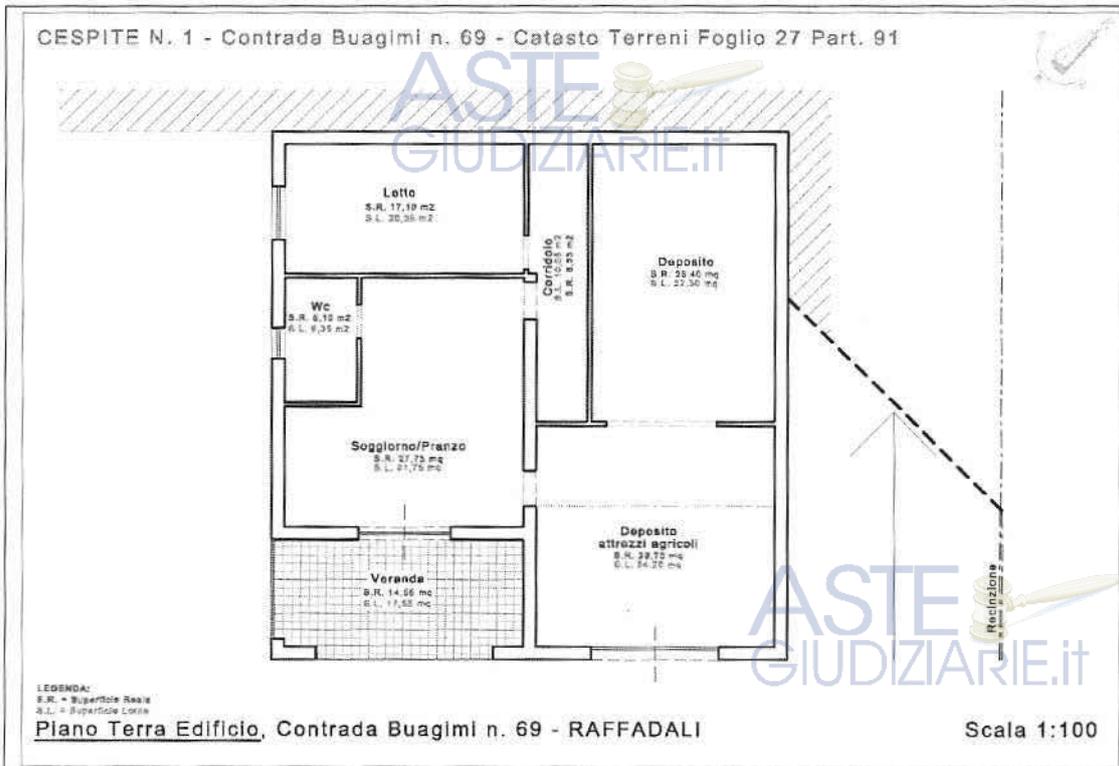


Foto interne Edificio agricolo Piano Seminterrato con destinazione a deposito



Planimetria dello stato reale dei luoghi Edificio uso agricolo Piano Seminterrato





Estratto di Mappa Catastale Raffadali Foglio 27 Part. 91-98

(Vedi “Estratto di Mappa Catastale Raffadali Foglio 27 Part. 91” **ALLEGATO 2.1**,
“Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 27 Part. 91 e Part. 98” **ALLEGATO**
2.2-2.3).

* * * * *

4. RISPOSTA QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 30/10/2020, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore procedente, come risulta dal verbale di accesso (Vedi “Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 30/10/2020” **ALLEGATO 1.1**), l’immobile risultava libero da persone e, per quanto incompleto, si trovava in mediocre stato di conservazione, con evidenti segni di infiltrazione dall’esterno.

* * * * *



5. RISPOSTA QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO
DEL LOTTO N. 1

LOTTO N. 1: – Piena ed intera proprietà di TERRENO AGRICOLO ubicato in Raffadali in Contrada Buagimi con edificio agricolo annesso; il terreno è composto da due lotti di terreno di complessive are **28.00**, mentre l'edificio agricolo ha una superficie lorda complessiva di circa mq **140,17**, confina con Part. 183, 184, 96, 97, 175, 99 e 92; il terreno è censito al Catasto Terreni del comune di Raffadali al **Foglio 27, Part. 91 e 98**, mentre l'edificio, ivi costruito, non risulta censito al Catasto Fabbricati.

L'immobile è stato realizzato su progetto approvato dalla Commissione Edilizia del comune di Raffadali del 16/05/1997 ed i relativi lavori sono iniziati in data 30/05/2007, per concessione edilizia approvata con silenzio assenso a seguito di presentazione di "Perizia Giurata" redatta ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.R. 17/94 a firma del tecnico. Lo stato attuale dell'Edificio a P.S. non è conforme alla C.E. assentita.

PREZZO BASE Euro 61.365,00

* * * * *

6. RISPOSTA QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI
PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO LOTTO N.1

I terreni oggetto di pignoramento, sul quale è stato realizzato l'immobile non registrato al catasto dei fabbricati, risultano censiti al catasto dei terreni al **Foglio 27 Part. 91 e 98**

6.1. - Attuale proprietario:

L'attuale ditta proprietaria del **1° TERRENO AGRICOLO** censito al catasto dei terreni con il **Foglio 27 Particella 91**, con superficie **19.60 are**, e del conseguente fabbricato ad uso agricolo non registrato al catasto in vi realizzato, è il "**SOGGETTO B**" per averlo costruito con Titolo Edilizio assentito con Perizia Giurata, giusto parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia del 16/05/1997 e successivo Atto di Asservimento di area del 26/08/2005, sui terreni acquisiti per donazione dal sig. "**SOGGETTO C**" con l'"**ATTO DI DONAZIONE**" a firma del Notaio [REDACTED] di Agrigento in data 31/07/1991 Rep. 7363 trascritto a Agrigento in data 09/08/1991 ai NN. 14.990/13.381.



Nell'Atto di Donazione è riportato quanto segue: <<Le parti dichiarano che esiste una stradella lunga circa metri cinque che si diparte dalla Strada Nazionale si snoda lungo il confine ovest delle particelle 94, 93, 92, 91 e 37 attraversa la particella 95 fino ad arrivare alla particella 96>>. (vedi "Nota trascrizione Atto di Donazione del 31/07/1991 rep. 7363 rog. notaio Giuseppina Comparato" **ALLEGATO 3.1**).

L'attuale ditta proprietaria del **2° TERRENO AGRICOLO** censito al catasto dei terreni con il **Foglio 27 Particella 98**, con superficie **8.40 are**, è il "**SOGGETTO B**" per averlo acquisito per donazione dal sig. "**SOGGETTO D**" con l'"**ATTO DI DONAZIONE**" a firma del [redacted] di Agrigento in data 17/10/1995 Rep. 12.504/2730 trascritto a Agrigento in data 08/11/1995 ai NN. 20.438/18.273. (vedi "Nota trascrizione Atto di Donazione del 17/10/1995 rep. 12504/2730 rog. notaio [redacted]" **ALLEGATO 3.2**).

* * * * *

7. RISPOSTA QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

7.A. – Oneri giuridici e Vincoli che resteranno a carico dell'Acquirente:

7.A.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

7.A.2 – ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Trascrizione ATTO DI ASSERVIMENTO DI AREA a favore di **COMUNE DI RAFFADALI** con sede in Raffadali cod. fisc. 00215640848, contro "**SOGGETTO B**" con sede in Raffadali (AG) cod. fisc. *****, a firma del Notaio [redacted] in data 26/08/2005 Rep. 23.240 Racc. 9.478, registrata ad Agrigento in data 15/09/2005 al n. 2776, trascritta ad Agrigento in data 26/09/2005 ai nn. 24.468 / 15.862.

Nell'Atto di Asservimento è riportato quanto segue: <<Il comparente al fine di ottenere il rilascio della Concessione Edilizia richiesta al comune di Raffadali, giusta parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16/05/1997, per la costruzione di un fabbricato da realizzare in detto terreno in e.da Buagimi, dichiara di asservire alla detta costruzione da sorgere la superficie di metri quadrati 2.800 (duemilaottocento mq.), di cui metri quadrati 55,50 (cinquantacinque virgola cinquanta mq.) da destinare a parcheggio; [...]. Tale servitù non può essere rinunciata, nè estinta, nè modificata, senza il consenso del Comune di Raffadali a favore del quale il vincolo sarà trascritto>>. (vedi "Atto di



Asservimento del 26/08/2005 rep. 23.240 racc. 9.478 rog. notaio [REDACTED]

[REDACTED] **ALLEGATO 3.3).**

7.A.3 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*

Procedimenti Giudiziari di Separazione tra i Coniugi, Legge 06/03/1987 N. 74 Art. 19 in corso.

7.A.4 - *Altri pesi o limitazioni d'uso: COSTITUZIONE DI SERVITU'*

Trascrizione COSTITUZIONE DI SERVITU' a favore di [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] via [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e P. IVA [REDACTED] contro "SOGGETTO B" con sede in Raffadali (AG) cod. fisc. *****, a firma del Notaio [REDACTED] in data 08/09/1992 e in data 11/05/1994 Vol. 3306 / 9313, registrato a Canicatti in data 18/05/1994 al n. 36, trascritta ad Agrigento in data 10/06/1994 ai nn. 9.313 / 7.975.

Nell'Atto di Costituzione di Servitù è riportata una servitù avente ad oggetto: << *Contratto per la costituzione di servitù [...] al Metanodotto Potenziamento Importazione dall'Algeria sui fondi nel Comune di Raffadali ed identificati in catasto con i mapp. 91 foglio 27 [...]*.

- *Lo scavo e l'interramento alla profondità di circa m. 1 (metri uno), misurata al momento della posa di una tubazione trasportante idrocarburi secondo il tracciato conosciuto ed accettato.*
- *L'installazione di apparecchi di sfianto e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza. [...]*
- *L'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, come sopra identificati, a distanza inferiore a metri 20.000 dall'asse della tubazione, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa della tubazione.*

Inoltre la concedente:

- *Ha dichiarato di conoscere l'ubicazione della tubazione anche se posata sui fondi vicini, delle opere di cui sopra e la delimitazione della superficie di terreno oggetto della servitù. [...]*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perito - Arch. Dino Serra



- Ha consentito alla [REDACTED] il libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed i propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali riparazioni ed i recuperi.
- Si è impegnata ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguire o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda scomodo l'uso e l'esercizio della servitù.
- Si è impegnata ad avvertire la [REDACTED] in caso di trasferimento dei fondi in oggetto o di parte di essi>>.

(vedi "Nota di Trascrizione Atto di Costituzione di Servitù nelle date 08/09/1992 e 11/05/1994 Vol. 3306 / 9313, rog. notaio [REDACTED]" **ALLEGATO 3.4**).

◇

7.B. – Oneri giuridici e Vincoli che saranno cancellati, a cura e spese della Procedura, o comunque regolarizzati nel contesto della Procedura:

7.B.1 - ISCRIZIONI IPOTECARIE:

7.B.2 - TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI:

Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di "SOGGETTO A" con sede in Raffadali contro "SOGGETTO B" a firma di Tribunale di Agrigento in data 20/11/2018 ai nn. 699 trascritto a Agrigento in data 06/12/2018 ai nn. 19.300 / 16.377 - Il Verbale di Pignoramento grava sui terreni censiti al Foglio 27 Part. 91 e Part. 98. (Vedi "Atto di Pignoramento Immobiliare del 20.11.2018" ed "Ispezioni Ipotecarie" in atti del creditore procedente).

7.B.3 – DIFFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Sono state riscontrate difformità urbistico-edilizie rispetto al titolo autorizzativo assentito e non regolarizzabili dalla procedura.

7.B.4 – DIFFORMITA' CATASTALI:

L'edificio realizzato sui terreni non risulta censito al catasto dei fabbricati. Tale difformità non è in atto regolarizzabile dalla procedura.

* * * * *

8. RISPOSTA QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO



I beni pignorati non sono gravati da **censo, livello o uso civico**.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è a titolo di **proprietà**.

* * * * *



9. RISPOSTA QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su **suolo demaniale**.

* * * * *



10. RISPOSTA QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
LOTTO N. 1

Per la realizzazione dell'immobile ad uso agricolo è stata rilasciata dal comune di Raffadali la Concessione Edilizia secondo:

- 1) **Concessione Edilizia Assentita con Silenzio Assenso ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.R. 17/94 sul progetto approvato con Parere della Commissione Edilizia del 16/05/1997 e con Determina Commissariale rilasciata al "SOGGETTO B"** per la "Realizzazione di un Fabbricato da Adibire ad uso Agricolo in C.da Buagimi..." sull'area censita al Catasto dei Terreni al Foglio 27 Part. 91 e Part. 98 della superficie di mq 2800, il progetto prevede la realizzazione di un Piano Seminterrato, per ricovero agricole e deposito concimi, ed un Piano Terra, per deposito derrate ed altro, con accesso tramite una stradina interna con accesso dalla SS 118.

I lavori sono iniziati in data 30/05/2007 a seguito di presentazione di "Perizia Giurata" redatta ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.R. 17/94 a firma del tecnico. E' stato redatto l'"Atto di Asservimento di Area" a firma del Notaio [redacted] in data 26/08/2005 Rep. 23.240 Racc. 9.478, registrata ad Agrigento in data 15/09/2005 al n. 2776, trascritta ad Agrigento in data 26/09/2005 ai nn. 24.468 /



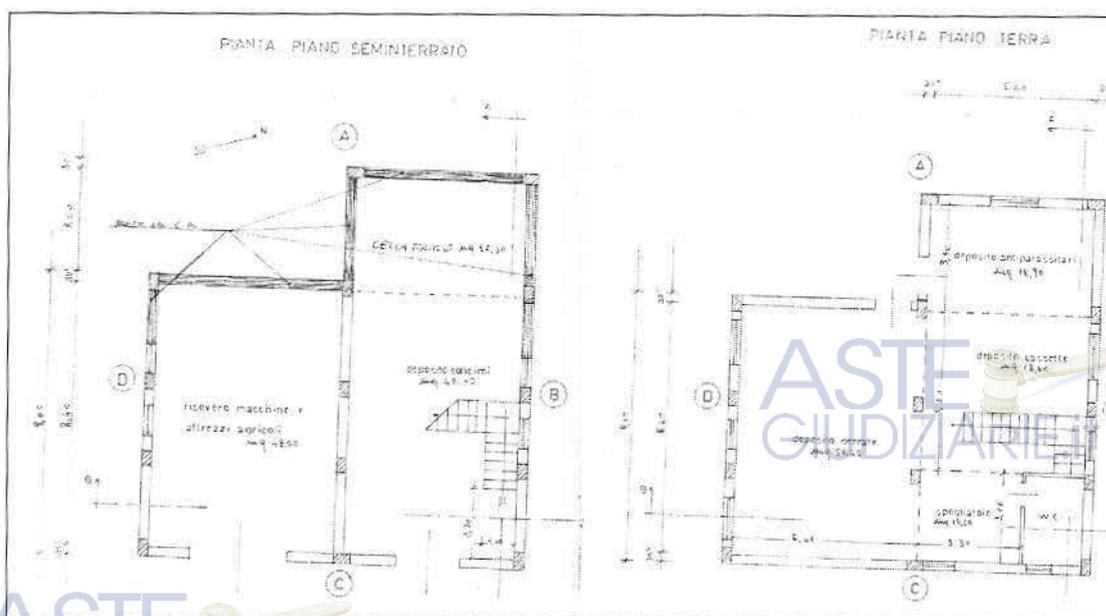
15.862 (vedi "Atto di Asservimento del 26/08/2005 rep. 23.240 racc. 9.478 rog. notaio [REDACTED] **ALLEGATO 3.3)**.

I lavori, iniziati e condotti secondo la concessione assentita, non sono stati completati secondo quanto previsto dalla stessa e non è stata effettuata la comunicazione di Fine Lavori.

Rispetto al progetto approvato ed alla concessione assentita, che prevedevano la realizzazione di un Piano Seminterrato ed un Piano Terra, è stato realizzato solo il Piano Seminterrato con modifica della sagoma (è stata ricavata una stanza adibita a camera letto), della volumetria, della destinazione d'uso (adibito in parte ad uso residenziale) e della distribuzione interna.

L'immobile così realizzato, seppur non completato secondo le previsioni progettuali, risulta difforme al Progetto Approvato ed Assentito con Silenzio Assenso per via di variazioni planimetriche, di sagoma e di volumetria.

Tali abusi, stante la destinazione urbanistica della zona rappresentata nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, potrebbero essere sanati dietro presentazione di nuovo progetto al comune di Raffadali (con previsione di demolizione degli abusi e/o variante in diminuzione volumetrica rispetto al progetto assentito) con richiesta in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, dietro pagamento degli oneri concessori e di oblazione, con contestuale dichiarazione delle nuove opere al Genio Civile di Agrigento e del nuovo fabbricato all'Agenzia delle Entrate.



Planimetria P.S. e P.T. Progetto assentito non conforme allo stato dei luoghi

Perito - Arch. Dino Serra

Non è possibile in atto registrare l'immobile al Catasto dei Fabbricati, con pratica PREGEO e DOCFA, per via degli abusi che vanno preliminarmente regolarizzati.

Il costo presuntivo non esaustivo per la regolazzazione dell'immobile, da verificarsi necessariamente con gli uffici preposti a seguito di istruttoria della nuova richiesta di regolarizzazione dell'immobile, è, in via del tutto presuntiva, di circa **€ 8.000**, quali oneri da corrispondere al comune il quale deve comunque predisporre una determina in tal senso con detrazione degli oneri già versati, oltre le spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica, al genio civile e per la registrazione al catasto per l'inserimento in mappa e per l'attribuzione al Catasto Fabbricati con pratica PREGEO e DOCFA.

◇

E' stato richiesto al Comune di Raffadali il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, il quale Certifica che i terreni distinto al catasto del Comune di Raffadali al Foglio 27 Particelle **91 e 98**, ricadono in zona Agricola con e seguenti prescrizioni:

<<In tale zona è consentita la costruzione di edifici ad uso pertinente alle coltivazione agricole: case agricole, stalle, ricoveri per carri, attrezzi, prodotti, etc. Il massimo volume costruibile ad uso residenziale è pari a 300 mc. per ettaro con altezza massima pari a m. 7,50. Le costruzioni dovranno distare non meno di m. 5,00 dai confini di proprietà, dal ciglio stradale e comunque a norma di legge. Per gli edifici destinati ad accogliere impianti, magazzini, ricoveri, stalle, etc. strettamente ed esclusivamente collegati con l'attività agricola, zootecnica e alimentare con esclusione di abitazioni, potrà essere concessa l'edificazione con il rispetto del rapporto massimo di copertura si 1/3, e l'altezza massima pari a m. 7,50 e per gli impianti tecnologici veri e propri, pari a m. 10,00. In tale zona l'edificazione è consentita a mezzodi singola licenza>>. (Vedi "Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/11/2019" **ALLEGATO 4.1**).

* * * * *

11. RISPOSTA QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO - LOTTO N. 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**12. RISPOSTA QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE
DEI BENI - LOTTO N. 1**

12.1. - Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, si è scelto il criterio sintetico-comparativo-parametrico che fa riferimento a valori di mercato noti e a quotazioni del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia a quelli oggetto di indagine.

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo-parametrico "per punti di merito", che consiste nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto, un punteggio convenzionale come base di calcolo (1,00) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali nella valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino a ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

12.2. - Modalità di calcolo della Superficie Commerciale

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere la misura di consistenza del bene oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: norme tecniche legislative ed UNI, Agenzia del Territorio ex Catasto.

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché di eventuali tramezzi interni, misurazioni fatte sulla base della planimetria restituita graficamente dai rilievi effettuati.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dal D.P.R n. 138/1998, data dalla somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perito - Arch. Dino Serra



- Superfici ponderate al 30% degli accessori esclusivi quali: veranda, terrazzi, balconi patì.

La superficie commerciale complessiva, così calcolata, dell'Immobile a Piano Seminterrato risulta essere di **Mq 140,17**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO SUPERFICI LOCALE USO AGRICOLO P.S. CONTRADA BUAGIMI RAFFADALI - Foglio 27 Part. 91 e Part. 98					
AMBIENTE	Superfici Nette	Superfici Lorde	Computo superfici	Superfici Commerciali	NOTE
PIANO SEMINTERRATO					
	Mq	Mq	%	Mq	
Soggiorno/Pranzo	27,75	31,75	100%	31,75	Calcolo DPR 138-98 All C
We	5,10	6,35	100%	6,35	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto	17,10	20,25	100%	20,25	Calcolo DPR 138-98 All C
Disimpegno	8,55	10,05	100%	10,05	Calcolo DPR 138-98 All C
Deposito attrezzi agricoli	29,70	34,20	100%	34,20	Calcolo DPR 138-98 All C
Deposito	28,40	32,30	100%	32,30	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.U. Mq	116,60	134,90		134,90	
Veranda anteriore	14,55	17,55	30%	5,27	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.N.R. Mq		17,55		5,27	
Superficie Commerciale Locali a P.S. Mq 140,17					

La superficie commerciale complessiva viene calcolata in funzione dei coefficienti di differenziazione (moltiplicatori) che permettono di ottenere la superficie equivalente.

Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

12.3. - Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Raffadali, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi "Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobili Residenziali Raffadali AG 1°-2020" **ALLEGATO 6.3.1**, "Stime Valutazioni Terreni/Immobiliari Raffadali AG" **ALLEGATO 6.3.3**).

12.4. - Valutazione Terreni + Immobile - LOTTO 1

Perito - Arch. Dino Serra



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

Per la Valutazione dell'Immobile, tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona rurale, per l'edificio ad uso agricolo, delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, della qualità e dell'epoca di costruzione del fabbricato, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta sugli avvisi di vendita e sulle quotazioni OMI ha consentito di individuare per immobili aventi caratteristiche analoghe (di posizione, qualità, rifinitura, confort etc.) un valore unitario di mercato di riferimento oscillante tra €/mq 280,0 e €/mq 500,0 per immobili con destinazione similari in buono stato di conservazione, differenziati in funzione della reale consistenza degli immobili.

Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della tipologia di edificio, della zona dove ricade, dell'accesso tramite un'ingresso sulla SS 118 ed effettuati degli opportuni calcoli, valutato per immobili con caratteristiche similari e in buono stato di conservazione, è stato determinato il valore del prezzo di mercato di riferimento pari ad €/mq 500,00 di superficie commerciale lorda. (Vedi "Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobili Rurali OMI e GEOPOI Raffadali AG 1°-2020" **ALLEGATO 5.1-5.2**, "Stime Valutazioni Immobiliari Raffadali AG" **ALLEGATO 5.3**).

Quindi con l'ausilio di opportuni *coefficienti di differenziazione*, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, correttivi del prezzo medio rilevato si ottengono le seguenti correzioni:

$$C_v = (\text{Vetustà edificio} = \text{Fino a 40 anni}): -5\% = 0,95$$

$$C_{e-v} = (\text{Esposizione e vista} = \text{Esterna}): -5\% = 0,95$$

$$C_l = (\text{Luminosità} = \text{Luminoso}): -5\% = 0,95$$

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

$$C_u = (0,90 * 0,95 * 0,95) = 0,86$$

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, dello stato di manutenzione, del livello qualitativo degli impianti e delle rifiniture dell'edificio, la stima del valore di mercato, avendo posto a base del calcolo di riferimento il metro quadrato, verrà effettuata applicando al valore unitario, precedentemente individuato, il coefficiente correttivo **0,86** (per rapportarlo alle condizioni di quello oggetto di stima)



che tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed estrinseche della zona:

- Valore unitario corretto dell'immobile, corrispondente a
€/mq 500,00 x 0,86 = €/mq 430,00 arrotondato ad €/mq 430,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.5. - Valutazione Terreni + Immobile – LOTTO 1

Per la Valutazione dei terreni, tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona rurale, per i terreni agricoli, delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta sugli avvisi di vendita ha consentito di individuare per terreni aventi caratteristiche analoghe un valore unitario di mercato di riferimento di €/mq 6,0 per terreni similari

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

LOTT 1	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Edificio P.S.	Mq 140,17	€ 430,00	€ 60.273,10
Terreno agricolo	Mq 2.800,00	€ 6,00	€ 16.800,00
TOTALE			€ 77.073,10

Quindi una volta esaminate le principali caratteristiche degli immobili oggetto di stima ed ottenuto il valore complessivo del lotto, al valore così determinato saranno detratte le spese da sostenere per le incombenze.

- Valore corpo: € 77.073,10
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 77.073,10
- Valore complessivo diritto e quota del 100%: € 77.073,10

12.6. - Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 7.707,31
- Spese presuntive regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00
- Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, genio civile, catasto: da quantificarsi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perito - Arch. Dino Serra



ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1** – OPERAZIONI PERITALI:
 - 1.1_Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 30/10/2020
 - 1.2_Certificato di Residenza Comune di [REDACTED]
 - 1.3_Accesso Atti Comune di Raffadali

- **ALLEGATO 2** – DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE:
 - 2.1_Estratto di Mappa Catastale Raffadali Foglio 27 Part. 91
 - 2.2_LOTTO 1_Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 27 Part. 91
 - 2.3_LOTTO 1_Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 27 Part. 98

- **ALLEGATO 3** – TITOLI DI PROPRIETA' O DI ASSERVIMENTO:
 - 3.1_Nota trascrizione Atto di Donazione del 31/07/1991 rep. 7363 rog. notaio [REDACTED]
 - 3.2_Nota trascrizione Atto di Donazione del 17/10/1995 rep. 12.504/2730 rog. notaio [REDACTED]
 - 3.3_Atto di Asservimento del 26/08/2005 rep. 23.240 racc. 9.478 rog. notaio [REDACTED]
 - 3.4_Nota di Trascrizione Atto di Costituzione di Servitù nelle date 08/09/1992 e 11/05/1994 Vol. 3306 / 9313, rog. notaio [REDACTED]

- **ALLEGATO 4** - DOCUMENTI COMUNE DI RAFFADALI:
 - 4.0_Trasmissione documenti Comune di Raffadali
 - 4.1_Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/11/2019
 - 4.2_Progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Raffadali del 16/05/1997

- **ALLEGATO 5** – CALCOLO VALORE VENALE IMMOBILI:
 - 5.1_LOTTO 1_Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili Rurali Raffadali AG 1°-2020
 - 5.2_LOTTO 1_Agenzia Entrate_GEOPOI Quotazioni Immobiliari Raffadali AG
 - 5.3_LOTTO 1_Stime Valutazioni Immobiliari Raffadali AG

- **ALLEGATO 6** – RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA IMMOBILI:
 - 6.1_Ortofoto Raffadali_Foto Aerea Contrada Buagimi
 - 6.2_LOTTO 1_Planimetria P.S. edificio uso agricolo_Scala 1-100
 - 6.3_LOTTO 1_Foto Sopralluogo Immobile P.S. + Terreno Foglio 27 Part 91-98

