



**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. **000068/23**



**Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode Giudiziario Avv. Sonia Sinagaglia**

Elaborato Peritale



*Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 557
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 347*

con studio in Ravanusa (Agrigento) Corso Garibaldi n. 226

telefono: 0922 881188

email: arch.mariodipasquali@libero.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it

Firmato Da: DI PASQUALI MARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1ad506



Il sottoscritto architetto Mario Di Pasquali, nella qualità di esperto nominato nella procedura esecutiva immobiliare n. 68/2023 RGE presso il Tribunale di Agrigento, rappresenta quanto segue.

INTRODUZIONE

Nella detta procedura esecutiva è stato sottoposto a pignoramento un immobile sito sull'isola di Lampedusa al margine Nord dell'abitato, ad angolo tra la Via Libia e la Via Tunisi, con accesso dalla Via Libia civ. 25 (fig. 0), identificato in Catasto Fabbricati al **foglio 12 particella 858 subalterno 12** (V. Fig. 1), intestato per il diritto di enfiteusi dal 10.10.2024 al sig. "T".



Figura 0: Individuazione dell'Area.

Il cespite è costituito da un immobile con duplice destinazione abitativa (n. 2 appartamenti), facente parte di maggior edificio di tre elevazioni fuori terra (cfr. All. A1).

Di tale immobile si riporta nel seguito un breve riepilogo delle provenienze e la storia catastale.

Provenienza.

Dai dati in possesso dello scrivente consulente, si desume che tale fabbricato sia stato edificato da "C" + "D" su area edificabile acquistata con atto di compravendita del 22.07.1991 in f. [REDACTED] rep. 5078 (All. B3) da potere di "P+G". Successivamente la proprietà era passata a "I" (compravendita a firma di [REDACTED] rep. 17401/6238 in data 25/06/2004), poi a "T" (atto di dazione in luogo di pagamento a firma di [REDACTED] in data 07/07/2014 rep. 16373/8326).

Il bene è stato trasferito [REDACTED] in forza di "Atto [REDACTED] data 06/08/2014 Repertorio n. 1258/905 (All. B1) – ed è stato detenuto da "B", nella sua qualità di [REDACTED] fino al 10.10.2024.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

Con "Modifica di atto [redacted] del 10/10/2024, rep.7.772, racc. 5.776, trascritto ad Agrigento l'11/10/2024 ai nn. 16767/19222, il Dott. "B", rinunciatario, è stato sostituito nel ruolo [redacted] al Dott. "T" che ha nominato sé stesso, avendone facoltà [redacted] (All. B4).

Storia catastale.

L'attuale **particella 858** nasceva a seguito della Fusione tra la **particella 231** di mq. 150 e la **particella 233** di mq 90.

Tali due particelle, che corrispondono all'area ceduta con il suddetto titolo in f. f. [redacted] [redacted] derivano, giusto tipo di frazionamento del geom. [redacted] del 1975 (prot. N. 30), rispettivamente dalla **particella 67** e dalla **particella 72**.

Sull'enfiteusi.

Sebbene con i detti titoli sia sempre stata trasferita la proprietà, da un esame delle visure catastali storiche (All. C1) eseguito unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Sonia Sinaguglia, sembrerebbe che il bene sia gravato da enfiteusi (All. C1).

A seguito delle richieste avanzate al Demanio circa il contratto di enfiteusi, con una prima comunicazione, avvenuta con posta ordinaria, l'Ufficio riferiva al Custode di non aver rinvenuto alcun contratto di enfiteusi.

Successivamente ad una ulteriore (maggiormente dettagliata) richiesta inoltrata dall'esperto, l'Ufficio del Demanio rispondeva con nota a mezzo pec (All. L) che "seppur in assenza di contratto, dalla documentazione catastale si evince che il bene in trattazione risulta gravato da un livello a favore del Demanio dello Stato", proseguendo con l'elencazione delle modalità da seguire ai fini dell'affrancazione di tale diritto.

Precisava, inoltre, che presupposti necessari per il buon esito del procedimento sono la regolarità urbanistico-edilizia e la regolarità catastale sia dell'immobile che dell'edificio ospitante (corrispondenza di identificativo tra il catasto fabbricati e il catasto terreni).

I. Riepilogo delle anomalie e delle difformità riscontrate.

Nel presente paragrafo, lo scrivente esperto esegue un breve riepilogo delle incongruenze e delle difformità riscontrate nel corso degli accertamenti effettuati presso gli Uffici del Catasto e l'Ufficio Tecnico del comune di Lampedusa.

Incongruenze e difformità catastali

- 1) Il numero che identifica il cespite al catasto fabbricati non è presente sulla mappa del catasto terreni. L'attuale configurazione della mappa catastale non riporta, infatti, l'aggiornamento relativo alla fusione delle particelle 231 e 233 (così risultano denominate le particelle originarie, trasferite con il titolo allegato sub B3) nell'attuale **particella 858** (qualità Ente Urbano) che non risulta, pertanto, ancora annotata in mappa (V. Fig. 2). La visura storica del catasto terreni riporta una "Variazione identificativi per Allineamento Mappe del 24/07/2007" con l'annotazione: "superficie da verificare".

Tale incongruenza potrebbe essere regolarizzata tramite Istanza di aggiornamento Mappa da inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio previo colloquio con il funzionario responsabile dell'Ufficio.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



Figura 1: Estratto della mappa catastale.

- 2) La giacitura delle murature rappresentata nella planimetria catastale presenta difformità di lieve entità (non in grado di incidere sulla variazione della rendita) rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi al momento dell'accesso. Non risulta, inoltre, annotato in catasto il frazionamento in due unità abitative realizzato tramite la chiusura di un varco posto al centro del muro di spina¹ (Figura 2).

Quest'ultima anomalia può essere sanata allineando lo stato dei luoghi alla fusione catastale tramite l'apertura del varco nel muro di spina, ovvero tramite il frazionamento con aggiornamento delle planimetrie.

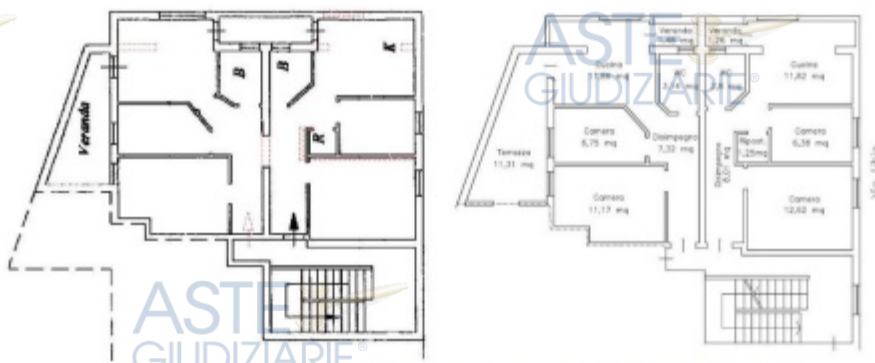


Figura 2: Raffronto tra planimetria catastale (a sinistra) e stato dei luoghi (a destra).

¹ Il subalterno 12 deriva dalla fusione degli originari subalterni 6 e 7 (All. C2, pag. 3)!

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



La figura a lato illustra le differenze più significative che si possono cogliere sovrapponendo la planimetria dello stato dei luoghi alla planimetria catastale (in rosso le differenti posizioni delle murature, in giallo le aperture presenti nell'attuale configurazione dello stato dei luoghi).

Figura 3: Planimetria catastale con indicazione grafica delle difformità più significative.

Conformità urbanistico edilizia

Il progetto architettonico allegato alla pratica edilizia n. 1358/1990 che ha portato al rilascio della concessione edilizia n. 06/1991 prevedeva la realizzazione di un fabbricato consistente di due piani fuori terra (figura n. 4).

Il fabbricato venne edificato in parziale difformità rispetto alla concessione edilizia.

Nel 2004 vennero presentate due istanze di condono ex L. 326/2003 dall'allora proprietario sig. "D". Con istanza del 25.03.2004 protocollo n. 4831 (All. E2) il richiedente chiedeva il condono delle difformità concernenti il primo piano, consistenti in piccole variazioni volumetriche e di superficie, diversa distribuzione degli ambienti e variazione (in aumento) del numero delle unità abitative.

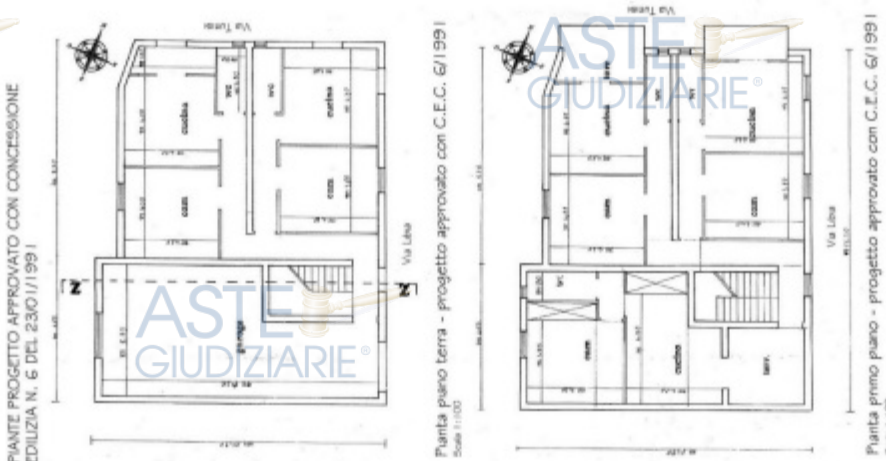


Figura 4: Planimetrie del progetto assentito con concessione edilizia n. 6/1991 (piano terra e piano primo).

La seconda istanza prot. N. 4768 del 24.03.2004 concerneva la realizzazione di un sopralzo al secondo piano del fabbricato, in totale difformità rispetto alla detta concessione edilizia.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

Considerato che tali istanze riguardano un unico fabbricato, al fine di descrivere gli abusi nel loro insieme, le stesse sono state accorpate dal tecnico incaricato di redigere la pratica e integrate con una relazione tecnica illustrativa (All. E2, pagg. 5-11) ed una tavola grafica (All. E2.1).

Da quanto descritto nei suddetti elaborati, la pratica n. 4831² riguarderebbe, in realtà, i primi due piani fuori terra per opere (piccoli ampliamenti, diversa distribuzione interna e aumento del numero di unità abitative) realizzate in parziale *difformità alla concessione edilizia 6/1991 ma conformi allo strumento urbanistico vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento di presentazione della domanda di condono*. L'abuso edilizio relativo al secondo piano risultava invece completamente difforme allo strumento urbanistico.

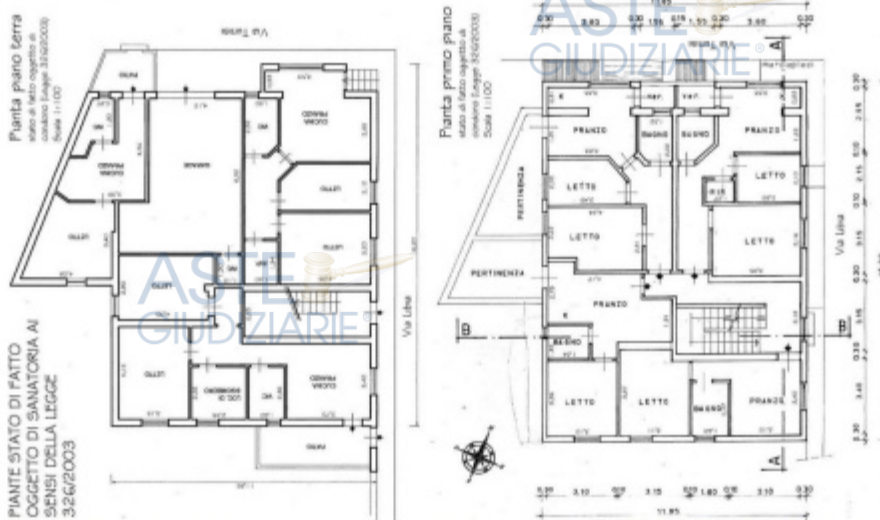


Figura 5: Planimetrie del piano terra e piano primo nella configurazione attuale dello stato dei luoghi di cui alla pratica edilizia di condono ex lege 326/2003.

Comparando i dati dimensionali presenti sulla tavola grafica reperita presso l'UTC (All. E2.1), si può risalire alla consistenza delle difformità rispetto alla conformazione rappresentata nella planimetria di progetto di cui alla concessione edilizia n. 6 del 1991 (cfr. Fig. 4 e fig. 6).

Le difformità relative ai primi due piani fuori terra (posto che la sopraelevazione risulta totalmente abusiva) sono state evidenziate in figura 6 e in Allegato J.

Tali difformità consistono nella diversa distribuzione interna e delle aperture esterne, in piccole differenze volumetriche (porzioni in giallo e magenta di figura 6) e in un modesto ampliamento di superficie scoperta corrispondente alla terrazza ubicata al primo piano (in ciano a dx) che costituisce copertura dell'ampliamento volumetrico realizzato al piano terra (in giallo a sx).

² nella detta relazione i riferimenti numerici delle due pratiche edilizie risultano erroneamente invertiti; nell'elaborato grafico sono inseriti correttamente (si confronti con All. E3).

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



Figura 6: Raffronto tra planimetria di progetto assentito con c.e. n. 6/1991 (in basso) e planimetria dello stato dei luoghi rappresentato nell'allegato grafico all'istanza ex L. 326/2003 (in alto).

È possibile notare che la planimetria di rilievo illustrata in figura 2 ed in allegato A1, corrisponde con la relativa porzione di planimetria illustrata in alto a dx di figura 6, tratta dall'allegato grafico all'istanza ex L. 326/2003 (All. E2.1).

Sulla scorta del contenuto della nota dell'U.T.C. prot. N. 2758 del 19.02.2024 (All. E3), che richiama quanto sancito dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 252/2022, al momento la pratica non può essere esitata positivamente.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

Tuttavia, è parere dello scrivente Esperto che, delimitando il campo di indagine all'immobile oggetto del presente studio ubicato al piano primo del fabbricato (cfr. le 2 planimetrie nella parte destra di figura 6), sulla scorta della documentazione reperita presso l'U.T.C. del comune di Lampedusa (All. E1) e delle novità normative introdotte dal D.L. 69/2024 (detto anche decreto salva-casa) convertito con modifiche dalla legge 105/2024, recepita in Sicilia con L. R. N. 27/2024, le illustrate difformità possano essere ricondotte alla fattispecie di tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001³).

Ciò, in relazione al fatto che risulta applicabile al caso *de quo* il contenuto dell'art. 34 ter del citato T.U.E. (recepito con L.R. n. 27/2024, art. 16) laddove al comma 4 afferma che Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Ed ancora, con riferimento all'aspetto paesaggistico si segnala che, ai sensi dell'art. 3 c. 1 D.L. 69/2024 convertito dalla L. 105/24 (recepito in Sicilia con L. R. N. 27/2024, art. 18), non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 che rientrino nei limiti delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 -bis del citato D.L.

L'Art. 3 D.L. 69/2024 convertito, con modificazioni, dalla L. 105/2024 dispone, infatti, al comma 1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34 -bis, comma 1 -bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31⁴.

Il testo di quest'ultimo articolo, annovera tra gli interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica quelli compresi nell'allegato "A" tra i quali, alla lettera A.2, *la realizzazione o la modifica di aperture esterne.*

La descrizione prosegue con la relazione di stima, che oltre a rispondere in modo esaustivo ai quesiti formulati dal G.E., riprenderà l'argomento concernente le riscontrate difformità, fin qui trattato in modo approfondito.

³ articolo recepito dinamicamente in Sicilia ai sensi dell'art. 1 L.R. 16/2016

⁴ Recepito in Sicilia con L. R. del 6 maggio 2019, n. 5

**Beni in Lampedusa E Linosa (Agrigento) Via Libia civ. 25
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà, gravata da enfiteusi, per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lampedusa e Linosa (Agrigento) Via Libia civ. 25.
Composto da Alloggio al piano primo che comprende due unità abitative distinte. Quella ad Ovest comprende: cucina abitabile, terrazza, dispensa, veranda, WC con doccia, camera, disimpegno; Quella ad Est: cucina abitabile, veranda, WC con doccia, camera, disimpegno, dispensa e ripostiglio. (cfr. All. A1).

CLASSE ENERGETICA:

L'edificio ha una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "F" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "H");
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **116**.

Identificato al catasto fabbricati: in testa a "T" foglio 12 mappale 858 subalterno 12, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 103, composto da vani 7,5, posto al piano 1, - rendita: 852,15.

Coerenze: part.IIa 206 a Ovest, Via Tunisi a Nord, Via Libia a Est, vano scala e sub. 8 a Sud (cfr. All.C3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il cespite si trova sull'isola di Lampedusa al margine Nord dell'abitato.

Il lotto è costituito da un immobile con duplice destinazione abitativa (n. 2 appartamenti), ubicato in Lampedusa ad angolo tra la Via Libia e la Via Tunisi, facente parte di maggior edificio costituito da tre elevazioni fuori terra (cfr. All.ti A1, E2.1). Presenta un accesso dal civ. 25 della Via Libia in corrispondenza dell'atrio condominiale (cfr. All. D). L'unità abitativa posta a Ovest (All. D, pagg 6-13), ha una superficie lorda di circa 63 mq; l'unità a Est (All. D, pagg 14-23) occupa una superficie di circa 53 mq.

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola media superiore (buono), scuola media inferiore (buono), scuola elementare (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole e residenziali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (1,3), porto (1,7), autobus (0,6).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "E" in forza di un contratto di affitto stipulato in data 28/04/2022 con scadenza in data 29/04/2024, registrato presso Servizio Telematico Entratel in data 27/05/2022 ai nn. 16944188.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Locazione (paragrafo 3)

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

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

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a favore di "A" contro "B" a firma di Unep - TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 14/04/2023 ai nn. 812C/888F trascritto a AGRIGENTO in data 29/05/2023 ai nn. 8716/10073

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Altre limitazioni d'uso:*

domanda giudiziale di revoca atti a firma di Tribunale di Palermo in data 25/06/2018 ai nn. 5483 trascritto a Agrigento in data 05/10/2018 ai nn. 15892/13511.

domanda giudiziale di revoca atti a firma di Tribunale di Palermo in data 25/06/2019 ai nn. 6299 trascritto a Agrigento in data 28/11/2019 ai nn. 19785/16923

costituzione di vincolo [redacted] in data 06/08/2014 ai nn. 1258/905 in data 12/08/2014 ai nn. 14758/11329 - annotata di inefficacia parziale il 27/01/2023 ai nn. 1866/171 in forza di provvedimento della Corte di Appello di Palermo del 29.04.2022 n. 703.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La conformazione planimetrica dell'immobile, rilevata al momento del sopralluogo presenta variazione del numero delle unità abitative, piccoli ampliamenti e diversa distribuzione interna rispetto alla conformazione rappresentata nella planimetria di progetto di cui alla concessione edilizia n. 6 del 1991 (cfr. fig. 6).

Per tali abusi è stata presentata istanza di condono ex L. 326/2003 prot. n. 4831 del 25.03.2004 dall'allora proprietario sig. "D" (l'argomento è stato ampiamente trattato alle pagine 5, 6, 7).

Sulla scorta del contenuto della nota dell'U.T.C. prot. N. 2758 del 19.02.2024, che richiama quanto sancito dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 252/2022 (All. E3), al momento la pratica non può essere esitata positivamente.

Tuttavia, è parere dello scrivente Esperto che, sulla scorta di quanto disposto dall'art. 34 ter comma 4 del DPR 380/2001 (recepito con L.R. n. 27/2024, art. 16), le illustrate difformità possano essere ricondotte alla fattispecie di tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis dello stesso decreto. Ed ancora, con riferimento all'aspetto paesaggistico, si segnala che per l'effetto combinato dell'art. 3 c. 1 del D.L. N. 69/24 convertito dalla L. 105/2024 e del DPR 13 febbraio 2017 n. 31; non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 che rientrino nei limiti delle tolleranze costruttive (per il dettaglio, cfr. testo completo a pagina 8 della presente relazione).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) La giacitura delle murature rappresentata nella planimetria catastale presenta lievi difformità rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi al momento dell'accesso (figure 2 e 3). Non risulta, tuttavia, annotato in catasto il frazionamento in due unità abitative realizzato tramite la chiusura di un varco posto al centro del muro di spina.

L'anomalia può essere sanata tramite il ripristino del varco preesistente. (costo approssimativo € 1.000,00)

Ovvero tramite il frazionamento con aggiornamento delle planimetrie.

pratica docfa completa di onorari: € 1.200,00

(Oneri totali: € 1.200,00)

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

2) Non risulta annotata sulla mappa catastale la fusione dei mappali 231 e 233 (originatisi giusto frazionamento del 1975) che ha generato nel C.T. il mappale 858, qualità Ente Urbano (All. C1 e C3).

Regularizzabili mediante Istanza di aggiornamento Mappa da inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, previo colloquio con il funzionario responsabile.

Oneri tecnico: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

3) Sebbene con i detti titoli sia sempre stata trasferita la proprietà, dall'esame delle visure catastali storiche (All. C1), il bene risulta oggetto di enfiteusi. (v. anche pag. 3 della presente relazione).

Regularizzabili mediante: affrancazione;

oneri Demanio, notaio e tecnico: € 8.000,00 circa;

Oneri totali: € 8.000,00 circa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 250,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ per 1000/1000 dal 10.10.2024 ad oggi in forza di "Modifica di ██████████ del 10/10/2024, rep.7.772, racc. 5.776, trascritto ad Agrigento l'11/10/2024 ai nn. 16767/19222. In virtù di tale titolo, il Dott. "B", rinunciatario, è stato sostituito nel ruolo ██████████ dal Dott. "T" che ha nominato se stesso, avendone facoltà ██████████ (All. B4).

6.2 Precedenti proprietari:

7 "B" in qualità ██████████ per 1000/1000 dal 12/08/2014 al 10.10.2024 in forza di " Atto ██████████ in data 06/08/2014 ai nn. 1258/905 trascritto a Agrigento in data 12/08/2014 ai nn. 14757/11328. Con il titolo suddetto, "B" acquisiva la qualific ██████████ el patrimonio di "T" di cui fa parte l'immobile oggetto della perizia (All. B1).

"T" per 1000/1000 proprietario dal 04/08/2014 al 12/08/2014 in forza di atto di dazione in luogo di pagamento a firma di ██████████ in data 07/07/2014 ai nn. 16373/8326 trascritto a Agrigento in data 04/08/2014 ai nn. 13991/10643. Con il titolo suddetto, "T" acquistava da "I" l'immobile oggetto della perizia.

"I" per 1000/1000 proprietario dal 05/07/2004 al 04/08/2014 in forza di atto di compravendita a firma ██████████ in data 25/06/2004 ai nn. 17401/6238 trascritto a Agrigento in data 05/07/2004 ai nn. 17109/13176. Con il titolo suddetto, "I" acquistava da "C"+"D" l'immobile oggetto della perizia.

"C"+"D" per 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 05/07/2004 in forza di atto di compravendita a firma di ██████████ data 22/07/1991 ai nn. 5078 trascritto a Agrigento in data 16/08/1991 ai nn. 15294/13670. Con il titolo suddetto, "C"+"D" acquistava da "P+G" l'immobile oggetto della perizia, all'epoca distinta in catasto al foglio 12, mappali 231 e 233 (All. B3).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1358/1990 per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione intestata a "C". Istanza presentata in data 19/06/1990 - n. prot. 1358. Concessione Edilizia rilasciata in data 23/01/1991- n. prot. 006; l'agibilità è stata rilasciata in data 23/07/1991.

P.E. n. 4831/2004 per lavori di "Variazione del numero delle unità abitative e trasformazione di balconi a cucine con verande" intestata a "D"; presentata in data 25/03/2004 (condono ex L. 326/2003) - n. prot. 4831. Relativamente all'istanza di condono ex L. 326/2003, la pratica non può essere esitata positivamente sulla scorta di quanto sancito dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 252/2022 (All. E3).

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà, gravata da enfiteusi, per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lampedusa e Linosa (Agrigento), Via Libia civ. 25.

Composto da Alloggio al piano primo che comprende due unità abitative distinte. Quella ad Ovest comprende: cucina abitabile, terrazza, dispensa, veranda, WC con doccia, camera, disimpegno; Quella ad Est: cucina abitabile, veranda, WC con doccia, camera, disimpegno, dispensa e ripostiglio. (cfr. All. A1).

CLASSE ENERGETICA:

L'edificio ha una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "F" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica in allegato "H");
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 116.

Identificato al catasto fabbricati: in testa a "T" foglio 12 mappale 858 subalterno 12, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 103, composto da vani 7,5, posto al piano 1, - rendita: 852,15. Coerenze: part.IIa 206 a Ovest, Via Tunisi a Nord, Via Libia a Est, vano scala e sub. 8 a Sud (cfr. All. C3).

L'edificio è stato costruito nel 1991.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera di Consiglio comunale l'immobile è identificato nella zona Zona E "agricola"

Norme tecniche ed indici: Indice di edificabilità: 0,03 mc/mq

Tipi edilizi: Prescrizioni particolari, gli edifici a servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità;

Distanze:

minima fra pareti finestrate di fabbricati: 15m;

minima dal confine: non inferiore a m. 7,5;

Altezza massima: 8,00 m;

Rapporto di copertura non superiore all'1% per le abitazioni

N. max piani fuori terra: 2;

Dimensioni minime lotto: 10.000 mq;

Costruzioni accessorie non ammesse.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina abitabile	Sup. reale netta	11,86	1,00	11,86
dispensa (o spogliatoio)	Sup. reale netta	6,75	1,00	6,75
bagno	Sup. reale netta	3,14	1,00	3,14
camera	Sup. reale netta	11,17	1,00	11,17
disimpegno	Sup. reale netta	7,32	1,00	7,32
terrazza	Sup. reale netta	13,96	0,35	4,89
cucina (Est)	Sup. reale netta	11,82	1,00	11,82
camera (Est)	Sup. reale netta	12,62	1,00	12,62
dispensa (o spogliatoio)	Sup. reale netta	6,38	1,00	6,38
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,25	1,00	1,25
disimpegno	Sup. reale netta	8,01	1,00	8,01
wc (Est)	Sup. reale netta	2,80	1,00	2,80
veranda Ovest	Sup. reale netta	1,48	0,35	0,52
veranda Est	Sup. reale netta	1,26	0,35	0,44
murature	Sup. reale netta	16,18	1,00	16,18
	Sup. reale netta	116,00		105,15

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a. (verosimilmente), condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente o scorrevoli, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato o similare, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno e cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato (verosimilmente), condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è proceduto con il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tenessero conto di determinate caratteristiche specifiche (posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, vetustà, etc.) si è pervenuti a determinarne il più probabile valore di mercato illustrato in tabella. Entrando poi nel dettaglio del calcolo delle superfici commerciali, è stato adottato un coefficiente correttivo pari a 0,35 relativamente alla superficie della terrazza e delle verande.

8.2. Fonti di informazione

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

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cucina abitabile	11,86	€ 1.100,00	€ 13.046,00
dispensa (o spogliatoio)	6,75	€ 1.100,00	€ 7.425,00
bagno	3,14	€ 1.100,00	€ 3.454,00
camera	11,17	€ 1.100,00	€ 12.287,00
disimpegno	7,32	€ 1.100,00	€ 8.052,00
terrazza	4,89	€ 1.100,00	€ 5.374,60
cucina (Est)	11,82	€ 1.100,00	€ 13.002,00
camera (Est)	12,62	€ 1.100,00	€ 13.882,00
dispensa (o spogliatoio)	6,38	€ 1.100,00	€ 7.018,00
Ripostiglio	1,25	€ 1.100,00	€ 1.375,00
disimpegno	8,01	€ 1.100,00	€ 8.811,00
we (Est)	2,80	€ 1.100,00	€ 3.080,00
veranda Ovest	0,52	€ 1.100,00	€ 569,80
veranda Est	0,44	€ 1.100,00	€ 485,10
murature	16,18	€ 1.100,00	€ 17.798,00
	105,15		€ 115.659,50

- Valore corpo:	€ 115.659,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 115.659,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 115.659,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	116	€ 115.659,50	€ 115.659,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Riduzione monetaria: Affrancazione da enfiteusi	€ 11.565,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 8.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	N.D.
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 1.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 104.293,55

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

€ 94.593,55

Integrano il presente studio, oltre ai documenti e agli elaborati già depositati (come da indice DOC 0), i seguenti

Allegati:

- B4. Titolo rep. N. 7772 del 10.10.2024;
- C4. Visure Catastali attuali;

Relazione lotto 001 creata in data 23/01/2025
Codice documento: E002-23-000068-001

L'Esperto
Arch. Mario Di Pasquali

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Mario Di Pasquali