

**SEZIONE EE.II CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARE**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 30/2018**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA DEL RIO VALENTINA**

**RELAZIONE DI STIMA DEL CTU**

**PERIZIA PER PUBBLICITA'**

**LOTTO 3 – IMMOBILE N.3 - :** appartamento di civile abitazione sito in Menfi nella via Jota n. 10, oggi via Madre Teresa di Calcutta n. 10, a primo piano composto da 6 vani ed accessorio catastali confinante con la detta via Madre Teresa di Calcutta, con proprietà di ..... con proprietà di | ..... , salvo altri confini, individuato in catasto foglio 52 particella 627 sub. 3 p. I via Jota n.10 Z.C. I categoria A/3 classe 4° 6,5 vani con la R.C. di euro 332,34;

**Il C.T.U.**

**Ing. Giuseppe Prinzivalli**



## 1.DESCRIZIONE SINTETICA E PREZZO A BASE D'ASTA

**LOTTO n. 3;** appartamento di civile abitazione ubicato nella Via Iota, oggi Madre Teresa di Calcutta n.10, nel Comune di Menfi (Ag); individuato in C.T. del Comune di Menfi al Foglio 52 particella 627 sub. 3.

LOTTO n. 3- l'appartamento è ubicato al piano primo di un palazzo, sito nella via Iota n.10 oggi Via Madre Teresa di Calcutta n. 10 ,; è composto da 6,5 vani, confina con Via Madre Teresa di Calcutta a sud, ad est con proprietà di , a nord Cortile e con proprietà , con Via Madre Teresa di Calcutta ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Menfi (Ag) al foglio 52 , p.IIa 627 Sub.3; lo stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla realizzazione di un tramezzo in corrispondenza del soggiorno ed alla chiusura parziale della veranda vi è concessione edilizia Protocollo n. 7315 del 17/06/1989 repertorio n. 559 pratica edile 2052 TU , cui non è conforme lo stato dei luoghi, a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R 380/2001 e art. 5 L.R. n. 16/2016, non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona B1;

PREZZO BASE euro **57.358,85**;

## 2.DESCRIZIONE ESTESA

### Lotto 3

Si tratta di un appartamento di civile abitazione sito in Menfi nella via Iota n. 10, oggi via Madre Teresa di Calcutta n. 10, a primo piano composto da 6 vani ed accessorio catastali confinante con la detta via Madre Teresa di Calcutta, con proprietà di on proprietà di ), salvo altri confini, individuato in catasto foglio 52 particella 627 sub. 3 (Foto Tav. 3.3.B).

### Particella 627 Sub 3 – Lotto 3

**Immobile 3 – Individuazione e descrizione dell'immobile -**

Per quanto riguarda la particella 627, sub 3, questa fa parte del **LOTTO 3**, si tratta di un appartamento, censito in catasto al **Foglio 52 (Foto Tav. 3.2.B)**.

L'appartamento in oggetto si trova al piano primo, all'interno di in un immobile composto da tre piani fuori terra, ossia piano Terra, Piano Primo e piano Secondo (**Foto Tav. 3.4.B**), più precisamente detto immobile è ubicato nella città Menfi in provincia di Agrigento, nella via Iota n.



10, oggi via Madre Teresa di Calcutta n. 10 (Foto 1, 2 e 3 Tav. 5.B), individuato geograficamente in una zona della città densamente edificata (Foto Tav. 1.B, 2.B, 3.1.B).

L'immobile come sopra descritto si sviluppa su tre piani fuori terra, confina lungo il lato Nord con altro immobile e Cortile, lungo il lato Est con altro immobile di altra proprietà, mentre a Sud ed a Ovest confina con strada pubblica, esternamente risulta bene rifinito anche se in alcuni punti lungo i balconi dei prospetti lungo il lato Sud e lungo il lato Ovest presentano dei distacchi di intonaco (Foto 4, 5, 6 e 7 Tav. 6.B, Foto 8, 9, 10 e 11 Tav. 7.B).

L'accesso all'appartamento avviene tramite un portone principale ubicato al piano terra del sopra citato immobile, da detto portone si accede ad una scala interna di uso condominiale che permette l'accesso all'appartamento posto al piano primo oggetto di pignoramento e al lastrico solare posto al piano secondo non oggetto di pignoramento (Foto 45, 46 e 47 Tav. 19.B).

Con riferimento all'appartamento, per quanto riguarda il calcolo delle superfici, i volumi le distribuzioni degli spazi sia interni che esterni, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un adeguato rilievo geometrico dello stato di fatto, rilevando innanzi tutto delle difformità tra quanto presente nella planimetria catastale (Foto Tav. 3.3.B) e quanto effettivamente rilevato in situ (Foto Tav. 8.B).

Owero è stato realizzato un ripostiglio in corrispondenza della veranda lungo il lato Nord dell'appartamento, con chiusura parziale della veranda e conseguenziale aumento della volumetria dell'appartamento, contestualmente in corrispondenza della cucina è stato realizzato un tramezzo.

### Composizione interna

Dal rilievo dello stato di fatto (Foto Tav. 8.B) emerge la seguente distribuzione dei vani:

- (1) Soggiorno (Vano principale 1 unità catastale), Sua (Superficie utile abitabile) = 25,85 mq.;
- (1) Disimpegno (Accessori diretti 0,33 (1/3) unità catastale), Sua (Superficie utile abitabile) = 8,9 mq.;
- (2) Numero 2 Bagni (Accessori diretti 0,66 (2/3) unità catastale), Sua (Superficie utile abitabile) = 11,46 mq.;



- (4) Camera da Letto (Vano principale 1 unità catastale), Sua (Superficie utile abitabile) = 16,70 mq.;
- (5) Camera da Letto (Vano principale 1 unità catastale), Sua (Superficie utile abitabile) = 17,51 mq.;
- (6) Camera da Letto (Vano principale 1 unità catastale), Sua (Superficie utile abitabile) = 16,23 mq.;
- (7) Ripostiglio (Accessori diretti 0,33 (1/3) unità catastale), Sua (Superficie utile abitabile) = 2,15 mq.;
- (8) Ripostiglio (Accessori diretti 0,33 (1/3) unità catastale), Sua (Superficie utile abitabile) = 7,76 mq.;
- (9) Cucina (Vano principale 1 unità catastale), Sua (Superficie utile abitabile) = 23,26 mq.;
- Numero 3 balconi (dipendenza), Sua (Superficie utile abitabile) = 20,51 mq.;
- Numero 1 veranda (dipendenza), Sua (Superficie utile abitabile) = 9,71 mq..

Ossia 5 unità catastali (Vani principali) e 1,65 unità catastali (Accessori di diretti), per un totale di 6,65 vani catastali.

#### Superficie netta

- Totale Sua (Superficie utile abitabile) = 160,04 mq;
- Totale Sul (Superficie utile lorda) = 201,73 mq;

#### Dotazioni condominiali:

- Non sono presenti posti auto comuni, la scala risulta essere condominiale.

#### Tipologia:

- A/3 Abitazione di tipo ultrapolare da visura catastale (**Foto Tav. 3.5.B**).

#### Altezza Utile

- Altezza utile H= 2,90 m. (**Foto Tav. 21.B**).

## Esposizione

- Cucina **9** esposizione Sud ed Ovest (**Foto Tav. 21.B**);
- Camera da letto **5 e 6**, Bagno **3** esposizione Sud (**Foto Tav. 21.B**);
- Camera da letto **4** esposizione Nord (**Foto Tav. 21.B**);
- Soggiorno **1** esposizione Ovest (**Foto Tav. 21.B**);
- Bagno **2**, nessuna esposizione (**Foto Tav. 21.B**);
- Disimpegno, nessuna esposizione (**Foto Tav. 21.B**);
- Ripostiglio **7**, nessuna esposizione (**Foto Tav. 21.B**);
- Ripostiglio **8** esposizione Nord (**Foto Tav. 21.B**);
- Balcone **12 e 13** esposizione Sud (**Foto Tav. 21.B**);
- Balcone **11** esposizione Ovest (**Foto Tav. 21.B**);
- Veranda **10** esposizione Nord (**Foto Tav. 21.B**);

## Caratteristiche strutturali e condizioni di manutenzione

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, piano primo e lastrico solare, la struttura portante risulta essere in cemento armato di tipo intelaiato, con pilastri e travi in cemento armato, i solai sono realizzati in latero cemento, la compagnatura esterna è bene rifinita con intonaco di colore grigio, ad eccezione dei balconi che mostrano lesioni dovute quasi sicuramente al distacco dell'intonaco (**Foto 4,5, 6 e 7 Tav. 6.B**).

La struttura principale portante realizzata, come sopra detto, in cemento armato risulta edificata in aderenza con altri edifici sia lungo il lato Nord che lungo il lato Est (**Foto 8,9, 10 e 11 Tav. 7.B**), non risulta essere fessurata sia nei pilastri che nelle travi, quindi dal punto di vista strutturale visivamente appare in ottimo stato di conservazione.

La scala interna che collega i vari piani è intonacata e pitturata, le finiture (pavimenti) sono in marmo (**Foto 45,46 e 47 Tav. 19.B**).

La tramezzatura interna, dell'immobile **3** oggetto di perizia, è realizzata con mattoni forati e tutti i vani interni risultano ben rifiniti ed in ottimo stato di conservazione.

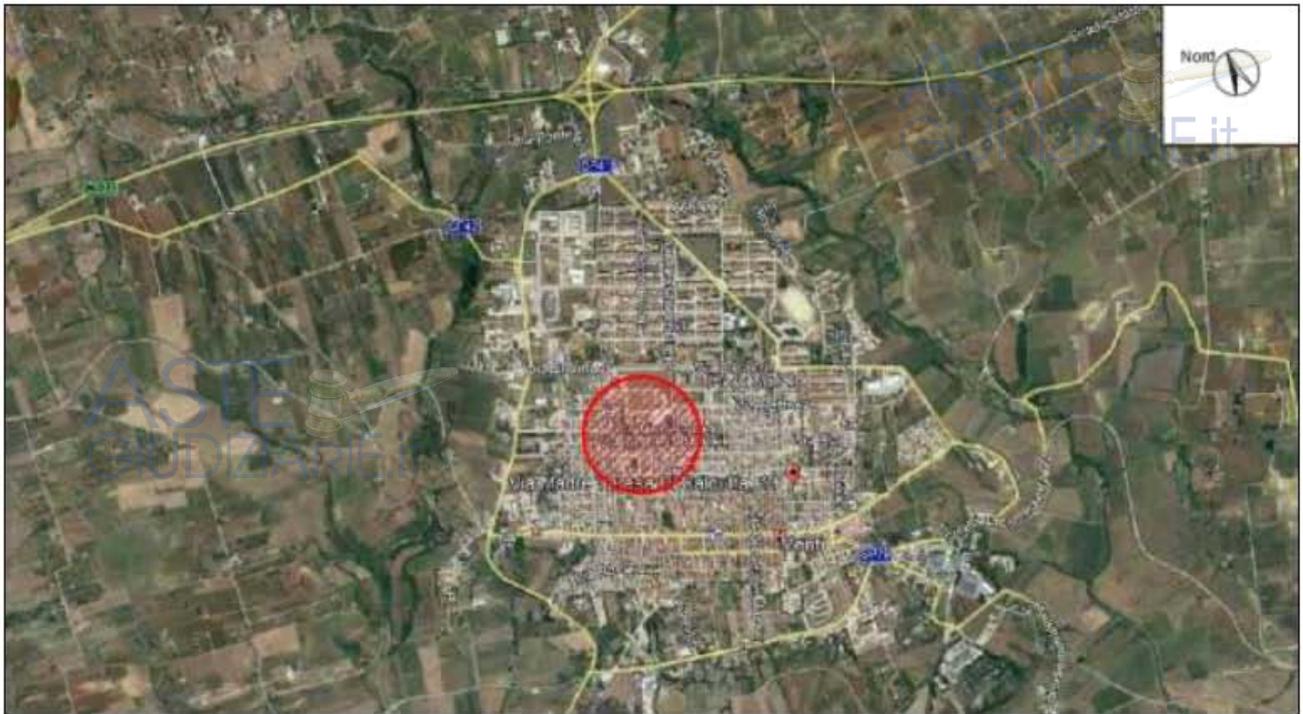


Foto Tav. 1.B– Individuazione Lotto 3 Immobile 3 – Fotto Satellitare tratta da Google Earth -.

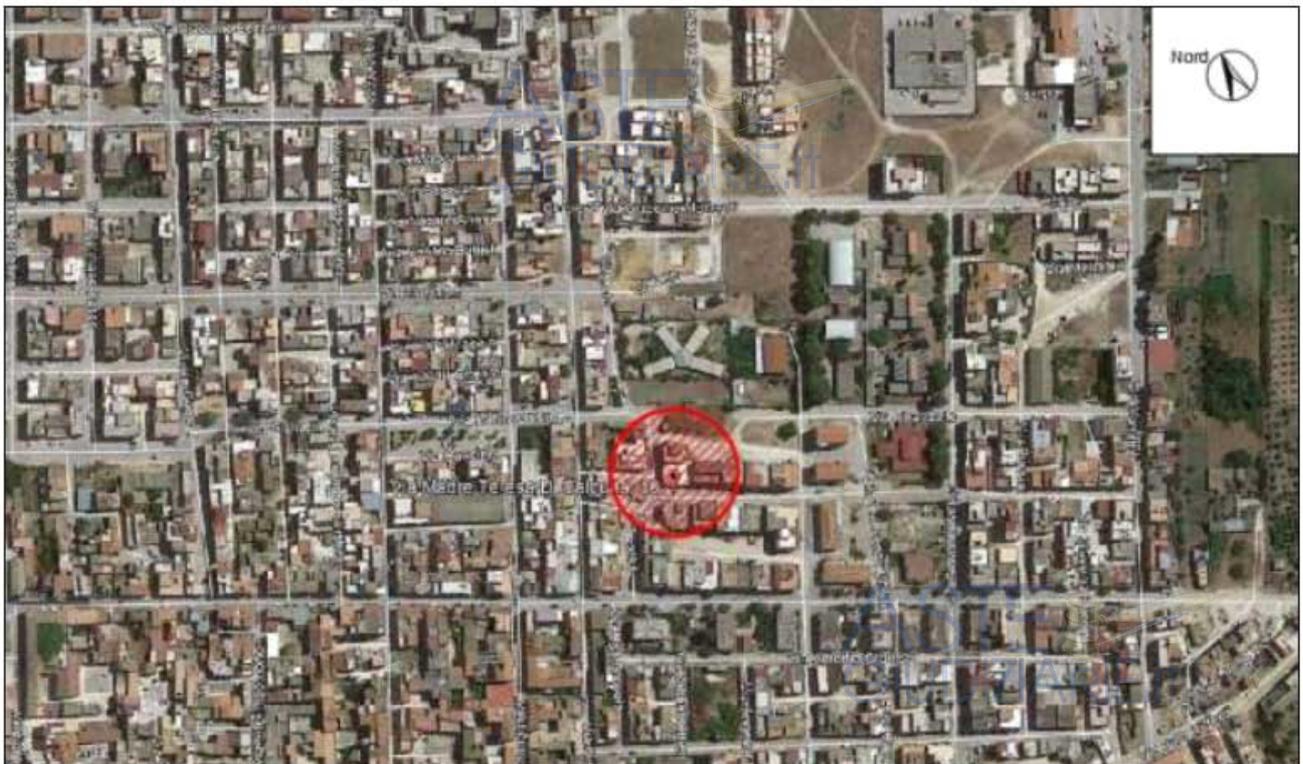


Foto Tav. 2.B– Individuazione Lotto 3 Immobile 3 – Fotto Satellitare tratta da Google Earth -.





Foto Tav. 3.1.B- Individuazione Lotto 3 Immobile 3 – Fotto Satellitare tratta da Google Earth -.



Foto Tav. 3.2.B- Individuazione Lotto 3 Immobile 3 – Planimetria catastale Foglio 52 particella 627 sub. 3.



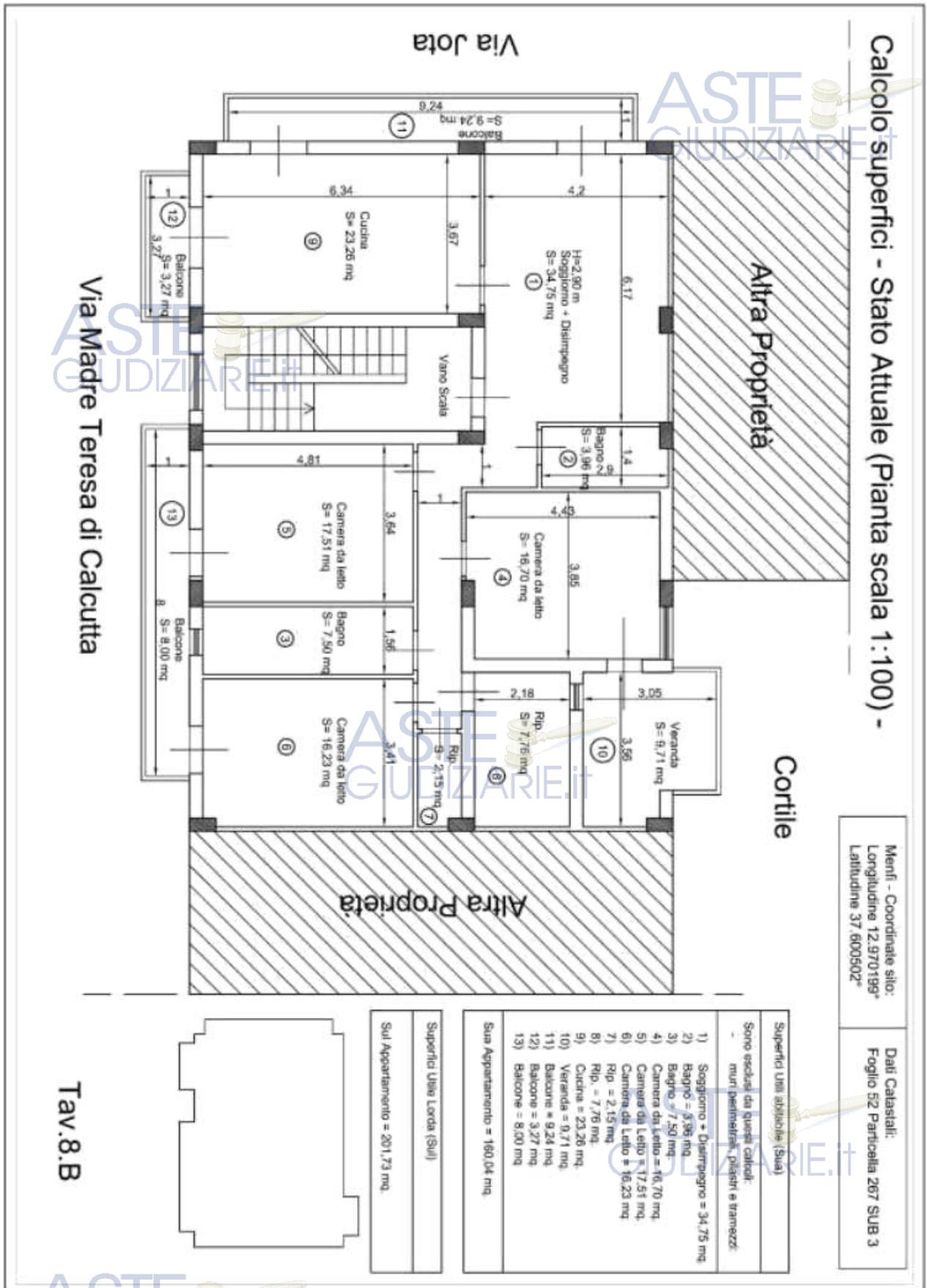


Foto Tav. 8.B - Rilievo geometrico stato di fatto e calcolo delle superfici - Lotto 3 Immobile3.

MODULARO  
F. 10 10/1. 406



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

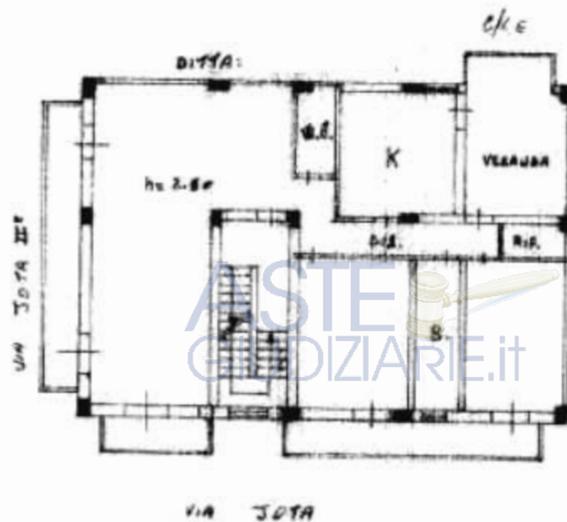
LIRE  
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di MENFI

via JOTA

CIV. 10

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



DIPINTA PIANO PRIMO

0353848

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

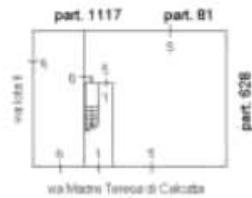
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completato dal <u>FRANCESCO</u> (Titolo cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Usato per <u>ARUBAPEC</u>		
Data presentazione: 31/05/1995	Data: 18/02/2021 - n. T14768 - Richiedente: GRRSVR68B24Z133Y	
Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	data <u>16/05/95</u> Firma <u>FRANCESCO</u>	3550/95

Situazione al 18/02/2021 - Comune di MENFI (FI26) - < Foglio: 52 - Particella: 627 - Subalterno: 3 >  
VIA JOTA SECONDO II - 10 piano: 1

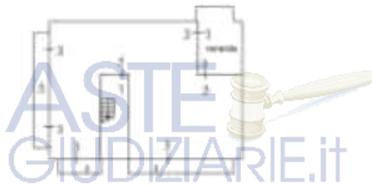
Foto Tav. 3.3.B - Individuazione Lotto 3 Immobile 3 - Planimetria catastale Foglio 52 particella 627 sub. 3.

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Agrigento	
Compilato da: Gagliano Giovanni Iscritto all'albo: Architetti Prov. Agrigento N. 01092			
Comune di Menfi		Protocollo n. AG0059330 del 27/04/2016	
Sezione:	Foglio: 52	Particella: 627	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

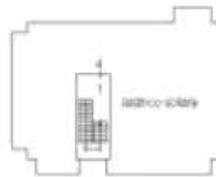
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2020 - n. T320698 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2020 - Comune di MENFI (F126) - < Foglio: 52 - Particella: 627 - Elaborato planimetrico >

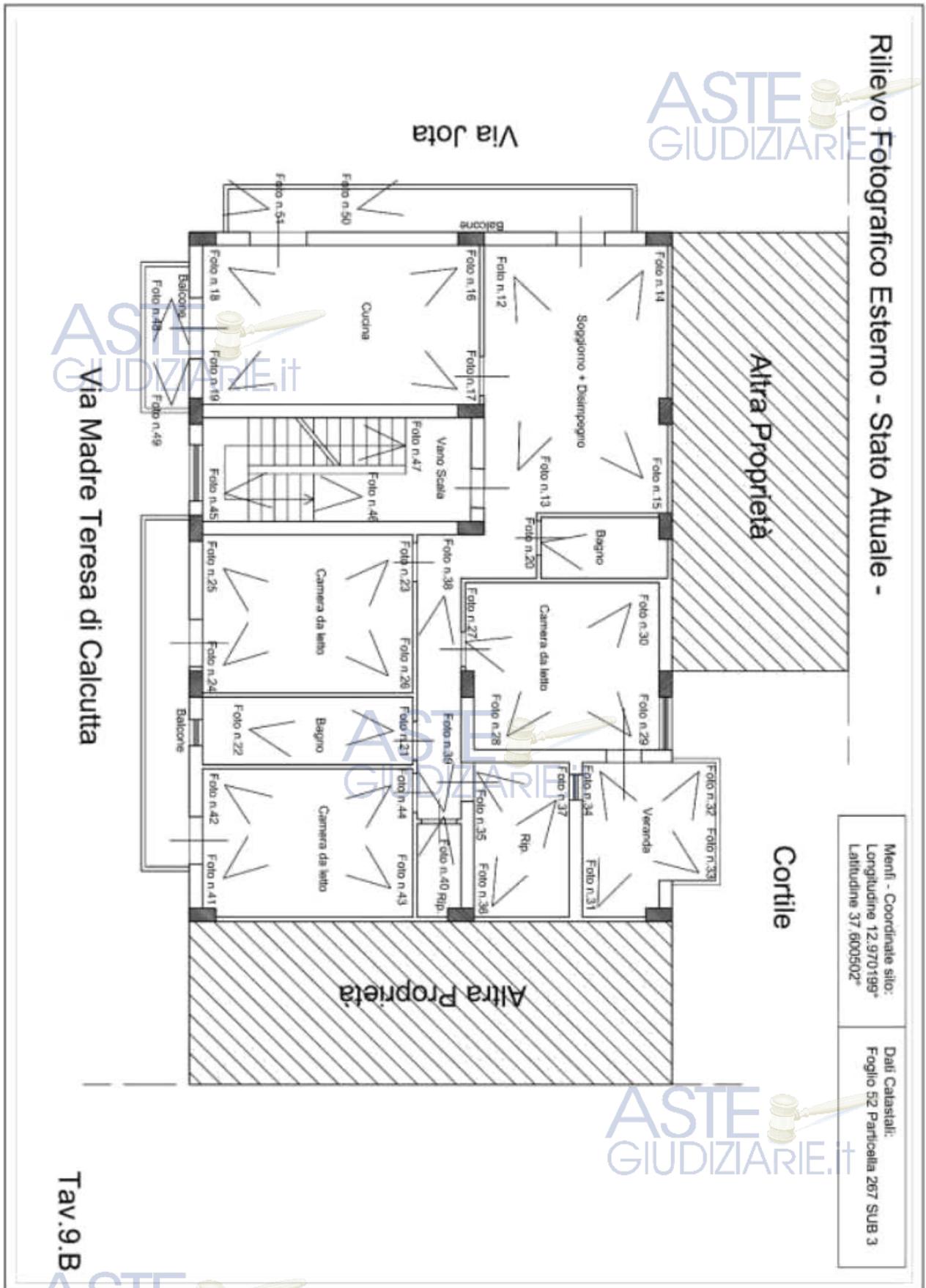


Foto Tav. 4.B - Individuazione Foto esterne - Lotto 3 Immobili3.



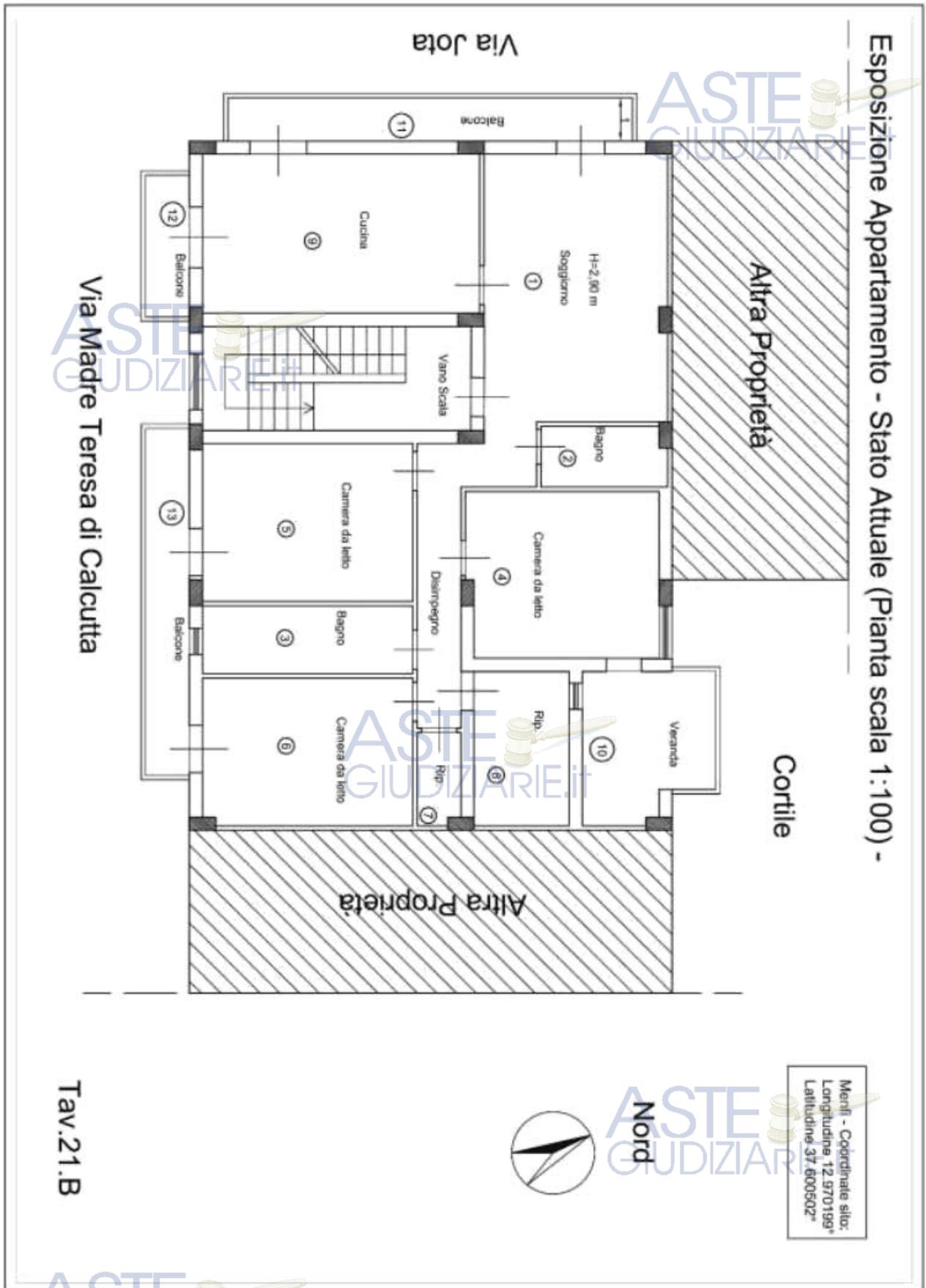


Foto Tav. 21.B - Esposizione via - Lotto 3 Immobile3.





**Foto 1 Tav. 5.B-** Individuazione viabilità in prossimità del Lotto 3 Immobile3.



**Foto 2 Tav. 5.B-** Individuazione viabilità in prossimità del Lotto 3 Immobile3.





Foto 3 Tav. 5.B- Individuazione viabilità in prossimità del Lotto 3 Immobile3.



Foto 4 Tav. 6.B- Individuazione del Lotto 3 Immobile3.





Foto 5 Tav. 6.B- Individuazione del Lotto 3 Immobile3.



Foto 6 Tav. 6.B- Individuazione del Lotto 3 Immobile3.





Foto 7 Tav. 6.B- Individuazione del Lotto 3 Immobile3.



Foto 8 Tav. 7.B- Individuazione del Lotto 3 Immobile3.





Foto 9 Tav. 7.B- Individuazione del Lotto 3 Immobile3.



Foto 10 Tav. 7.B- Individuazione del Lotto 3 Immobile3.





Foto 11 Tav. 7.B – Individuazione del Lotto 3 Immobile3.



Foto 45 Tav. 19.B – Scala interna condominiale di accesso al Lotto 3 Immobile3.





Foto 46 Tav. 19.B–Scala interna condominiale di accesso al Lotto 3 Immobile3.

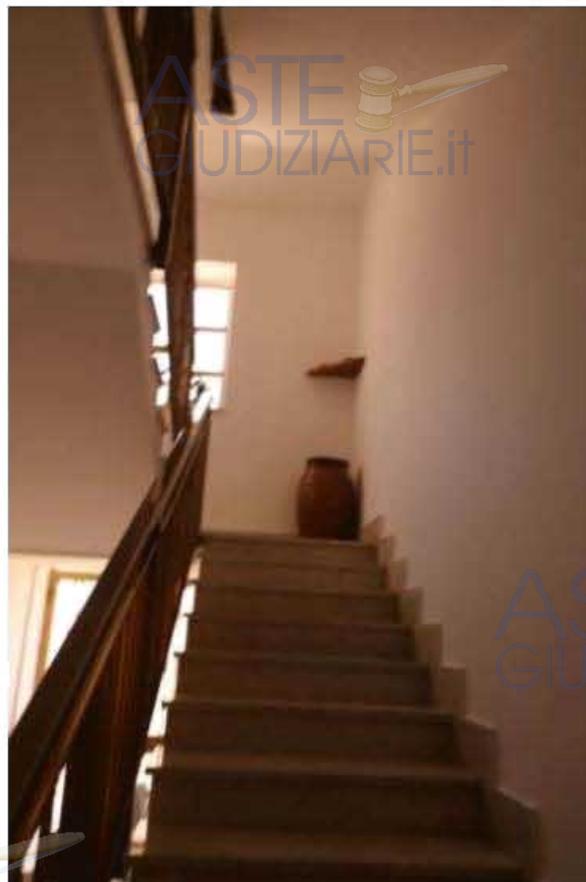


Foto 47 Tav. 19.B–Scala interna condominiale di accesso al Lotto 3 Immobile3.



### Caratteristiche interne e stato di manutenzione dei vani dell'immobile 3 Lotto 3

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile 3, è emerso il buono stato di conservazione, a conferma di quanto detto si riporta un dettagliato rilievo fotografico dei vani interni utile a capire lo stato di fatto e le caratteristiche interne dei singoli vani che compongono il sopracitato immobile (Foto Tav. 9.B).

- Cucina (Foto 16, 17, 18 e 19 Tav. 11.B):

Pavimento in cotto, buone finiture, porte in legno, infissi esterni in legno con persiane in legno, ottimo stato di conservazione e manutenzione.

- Bagno (Foto 20, Tav. 12.B):

Pavimento in ceramica, buone finiture con pareti piastrellate in ceramica, sanitari (piatto doccia, bidet, w.c e lavandino) di tipo commerciale non pregiati, porte in legno, ottimo stato di conservazione e manutenzione.

- Bagno (Foto 21 e 22, Tav. 12.B):

Pavimento in ceramica, buone finiture con pareti piastrellate in ceramica, sanitari (vasca da bagno, bidet w.c e lavandino) di tipo commerciale non pregiati, porte in legno, infissi esterni in legno con persiane in legno, tutto quanto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

- Camera da letto (Foto 23, 24, 25 e 26, Tav. 13.B):

Pavimento in ceramica, buone finiture, porte in legno, infissi esterni in legno con persiane in legno, tutto quanto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

- Camera da letto (Foto 27, 28, 29 e 30, Tav. 14.B):

Pavimento in ceramica, buone finiture, porte in legno, infissi esterni in legno con persiane in legno, tutto quanto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

- Veranda (Foto 31, 32, 33 e 34 Tav. 15.B):

Pavimento in ceramica, buone finiture, infissi esterni in legno con persiane in legno, tutto quanto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

- Ripostiglio (Foto 35, 36 e 37 Tav. 16.B):



Pavimento in ceramica, finiture con presenza di muffa soprattutto in corrispondenza dei solai, infissi esterni in legno, porta in legno, tutto quanto in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

- Disimpegno (Foto 38 e 39 Tav. 17.B):

Pavimento in ceramica, buone finiture, porte in legno, tutto quanto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

- Ripostiglio (Foto 40 Tav. 17.B):

Pavimento in ceramica, buone finiture, porte in legno, tutto quanto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

- Camera da letto (Foto 41, 42, 43 e 44, Tav. 18.B):

Pavimento in ceramica, buone finiture, porte in legno, infissi esterni in legno con persiane in legno, tutto quanto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

#### Attestato di prestazione energetica

Da una ricerca effettuata sul portale SIENERGIA (portale siciliano dell'energia), è emerso che non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati nessun APE, per cui in riferimento al fabbricato sito in Menfi (Ag), Foglio 52, Particella 627 Subalterno 3 si può affermare che:

- L'immobile 3 Lotto 3 non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

#### Impianti

La normativa in vigore ossia il D.M. 37/2008 a partire dal 27 marzo 2008, prevede che l'installazione, la trasformazione o l'ampliamento degli impianti siano eseguiti da imprese qualificate grazie a specifici requisiti, rispettando le leggi e le norme UNI (Ente italiano di normazione), CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) ed enti simili.

Al termine dei lavori l'impresa esecutrice di un certo impianto deve rilasciare la dichiarazione di conformità, cioè il documento in cui si attesta che l'esecuzione è avvenuta a regola d'arte.

In essa devono essere presenti degli allegati obbligatori:

1. PROGETTO DELL'IMPIANTO, esclusi impianti di sollevamento (redatto dall'installatore o da un professionista per quelli di maggiore entità);
2. RELAZIONE CON TIPOLOGIA DEI MATERIALI UTILIZZATI
3. SCHEMA DELL'IMPIANTO
4. RIFERIMENTO A DICHIARAZIONI PRECEDENTI (solo se esistenti)
5. COPIA DEL CERTIFICATO DI RICONOSCIMENTO DEI REQUISITI RICHIESTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile oggetto di perizia è dotato dei seguenti impianti:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Impianto radiotelevisivo, antenne ed impianti elettronici;
- Impianto idrico/sanitario;
- Impianto elettrico;
- Impianto di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento e refrigerazione;
- Impianto di distribuzione ed utilizzazione di gas.

Per quanto gli impianti realizzati tra il 1990 ed il 2008 è obbligatorio il progetto dell'impianto e la dichiarazione di conformità redatto da un professionista, in assenza della conformità va presentata presso l'U.T.C la dichiarazione di rispondenza dell'impianto a firma di un professionista iscritto all'albo per le competenze tecniche richieste e che abbia esercitato almeno nei 5 anni precedenti nel settore che riguarda la dichiarazione, ossia il documento che attesta il rispetto dei requisiti di sicurezza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per gli impianti realizzati dopo il 27 marzo 2008 c'è l'obbligo di presentare il progetto dell'impianto e la dichiarazione di rispondenza.

Il soggetto che firma l'attestazione, la firma sotto la sua personale responsabilità dopo gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Se la dichiarazione non è mai stata prodotta o è andata persa o è priva dei requisiti essenziali, questo documento può essere sostituito dalla dichiarazione di rispondenza.

I costi relativi alla redazione della dichiarazione di rispondenza sono variabili considerando il costo medio tuttavia si può dare la seguente valutazione:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Euro 300,00 + I.V.A. (Trecento/00) per il condizionamento;
- Euro 350,00 + I.V.A. (Trecentocinquanta/00) per l'impianto elettrico;
- Euro 250,00 + I.V.A. (Duecentocinquanta/00) per l'impianto di riscaldamento;
- Euro 200,00 + I.V.A. (Duecento/00) per l'antenna Tv;
- Euro 400,00 + I.V.A. (Quattrocento/00) per l'impianto a Gas;
- Euro 400,00 + I.V.A. (Quattrocento/00) per l'impianto idrico/sanitario.

Poiché da una ricerca effettuata presso l'U.T.C di Menfi, dal controllo delle dichiarazioni di rispondenza sugli impianti depositate presso detto ufficio e lo stato dei luoghi emergono delle difformità, tutti gli impianti sopra citati dovranno essere adeguati con delle nuove dichiarazioni di rispondenza adeguate alla normativa vigente e il cui costo dall'analisi sopra esposta sarà pari a Euro 1.900,00 (Millenovecento/00) + I.V.A..

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



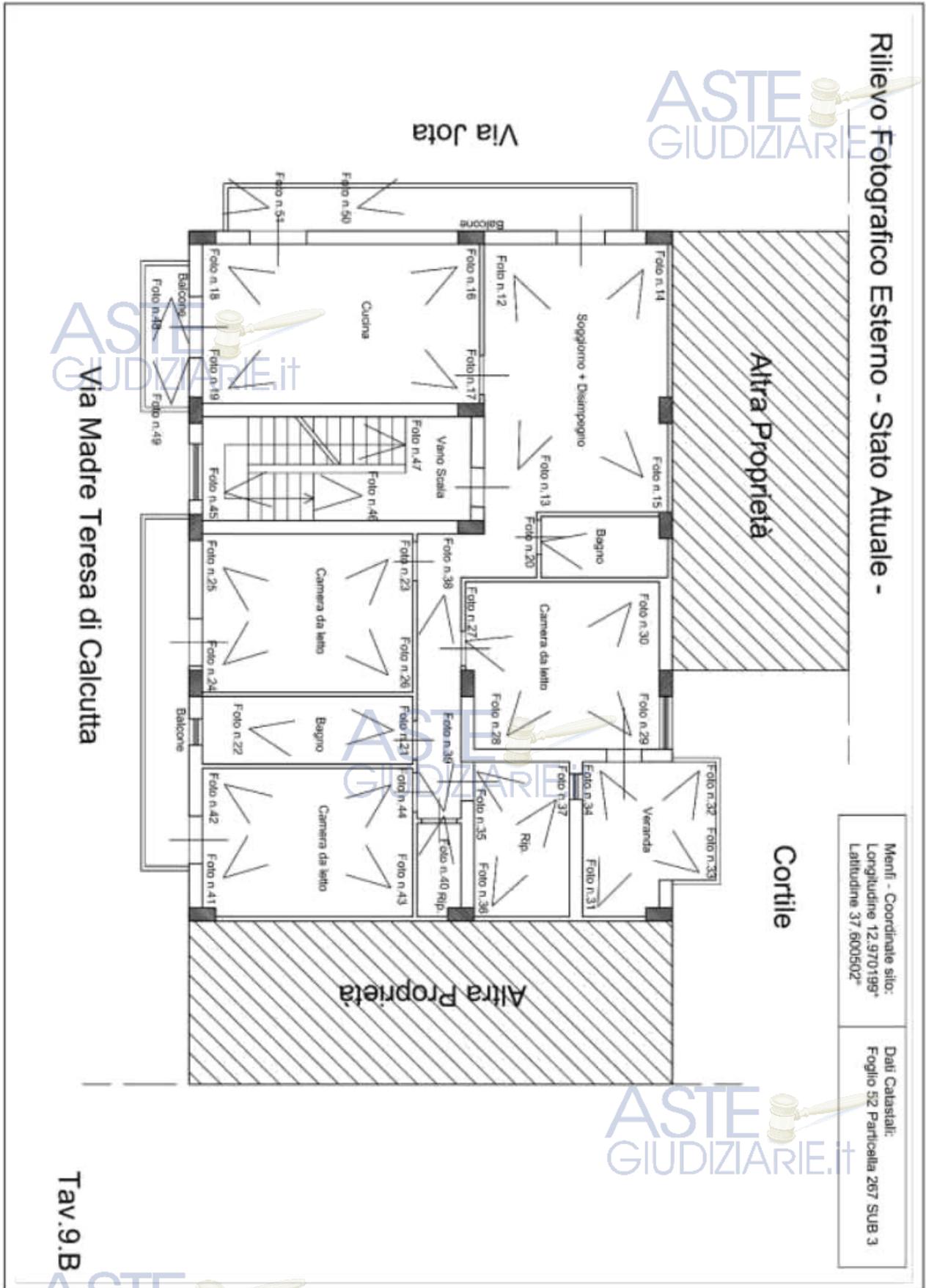


Foto Tav. 9.B - Rilievo fotografico interno - Lotto 3 Immobile3.



Foto 12 Tav. 10.B- Soggiorno - Lotto 3 Immobile3.



Foto 13 Tav. 10.B- Soggiorno - Lotto 3 Immobile3.





Foto 14 Tav. 10.B- Soggiorno - Lotto 3 Immobile3.



Foto 15 Tav. 10.B- Soggiorno - Lotto 3 Immobile3.





Foto 16 Tav. 11.B- Cucina - Lotto 3 Immobile3.



Foto 17 Tav. 11.B- Cucina - Lotto 3 Immobile3.





Foto 18 Tav. 11.B- Cucina - Lotto 3 Immobile3.



Foto 19 Tav. 11.B- Cucina - Lotto 3 Immobile3.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 20 Tav. 12.B- Bagno - Lotto 3 Immobile3.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 21 Tav. 12.B- Bagno - Lotto 3 Immobile3.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Foto 22 Tav. 12.B- Bagno - Lotto 3 Immobile3.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Foto 23 Tav. 13.B- Bagno - Lotto 3 Immobile3.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





Foto 24 Tav. 13.B- Camera da Letto - Lotto 3 Immobile3.



Foto 25 Tav. 13.B- Camera da Letto - Lotto 3 Immobile3.





Foto 26 Tav. 13.B- Camera da Letto - Lotto 3 Immobile3.



Foto 27 Tav. 14.B- Camera da Letto - Lotto 3 Immobile3.





Foto 28 Tav. 14.B- Camera da Letto - Lotto 3 Immobile3.



Foto 29 Tav. 14.B- Camera da Letto - Lotto 3 Immobile3.





Foto 30 Tav. 14.B- Camera da Letto - Lotto 3 Immobile3.



Foto 31 Tav. 15.B- Veranda - Lotto 3 Immobile3.





Foto 32 Tav. 15.B- Veranda - Lotto 3 Immobile3.



Foto 33 Tav. 15.B- Veranda - Lotto 3 Immobile3.





Foto 34 Tav. 15.B- Veranda - Lotto 3 Immobile3.



Foto 35 Tav. 16.B- Ripostiglio - Lotto 3 Immobile3.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 36 Tav. 16.B - Ripostiglio - Lotto 3 Immobiliare3.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 37 Tav. 16.B - Ripostiglio - Lotto 3 Immobiliare3.





Foto 38 Tav. 17.B- Disimpegno- Lotto 3 Immobile3.

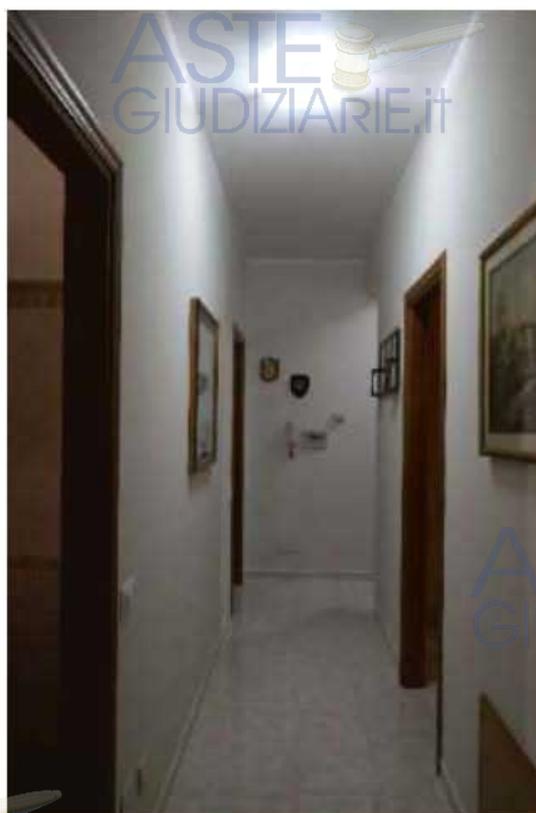


Foto 39 Tav. 17.B- Disimpegno- Lotto 3 Immobile3.





Foto 40 Tav. 17.B–Ripostiglio- Lotto 3 Immobile3.



Foto 41 Tav. 18.B–Camera da Letto- Lotto 3 Immobile3.





Foto 42 Tav. 18.B- Camera da Letto- Lotto 3 Immobile3.



Foto 43 Tav. 18.B- Camera da Letto- Lotto 3 Immobile3.





Foto 44 Tav. 18.B- Camera da Letto- Lotto 3 Immobile3.

### 3.VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

L'immobile in oggetto è stato realizzato su un edificio preesistente, al piano primo, in una zona da punto di vista urbanistico del comune di Menfi individuata come zona B1 (Foto Tav. 25.B e 26.B)

- Epoca di realizzazione, periodo compreso tra il 17 giugno 1989 (data di rilascio della concessione edilizia) ed il 29 Novembre 1996 (data di rilascio dell'autorizzazione di abitabilità).
- estremi del provvedimento autorizzativo:

Concessione edilizia prot. N. 7317 del 17 giugno 1989, pratica edile 2052 TU;

Autorizzazione di abitabilità del 29 Novembre 1996 pratica edile 2052 TU;

L'edificio realizzato così com'è rilevato (Foto Tav. 8.B) e l'edificio autorizzato (Foto Tav. 23.B) presenta delle difformità;

A seguito di un dettagliato rilievo dello stato dei luoghi e un confronto tra la planimetria rilevata sui luoghi (Foto Tav. 24.B), la planimetria catastale (Foto Tav. 3.3.B) e la planimetria depositata presso l'U.T.C. di Menfi (Foto Tav. 23.B), il sottoscritto ha potuto rilevare non solo difformità catastali non "lievi", ma anche difformità di tipo urbanistico, motivo per cui si dovrà prima



procedere ad una regolarizzazione edilizia tramite SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 36 ai sensi del D.P.R. 380/2001 in riferimento ai tramezzi realizzati e alle aperture (in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda), mentre per quanto riguarda la chiusura parziale della veranda della veranda si potrà fare riferimento al recupero volumetrico ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.16 del 2016 (recupero abitativo delle pertinenze) e successivamente si dovrà procedere ad una variazione catastale:

In riferimento al quesito posto ossia quantificare i costi nel caso di difformità, vanno distinti i costi relativi all'allineamento catastale da quelli relativi alla regolarizzazione urbanistica:

**A) Costi per regolarizzazione urbanistica relativamente alla presentazione della SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria:**

- Spese tecniche relativi alla presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria **1.500,00 Euro (Millecinquecento/00 Euro) + I.V.A se dovuta + Cassa;**
- Sanzione amministrativa applicata, relativamente alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001 **516,00 Euro (Cinquecentosedici/00 Euro);**
- Sanzione amministrativa applicata, relativamente alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.16 del 2016 **516,00 Euro (Cinquecentosedici/00 Euro);**
- Diritti istruttori **500,00 Euro (Cinquecento/00 Euro);**

**B) Costi relativi alla variazione catastale:**

- Oneri erariale per variazione catastale, spese tecniche **1.200,00 Euro (Milleduecento/00 Euro) + I.V.A se dovuta + Cassa;**

**C) Costi per la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) presso l'U.T.C. di Menfi:**

- Spese per adeguamento impianti con delle nuove dichiarazioni di rispondenza adeguate alla normativa vigente **Euro 1.900,00 (Millenovecento/00) + I.V.A. se dovuta + cassa;**



- Spese tecniche relative alla redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) Euro 200,00 (Duecento/00 Euro) + I.V.A. + cassa;
- Spese tecniche relative alla presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) Euro 1.000,00 (Mille/00 Euro) + I.V.A. + cassa;
- Nuova autorizzazione allo scarico oltre oneri vari per il rilascio dell'agibilità Euro 500,00 (Cinquecento/00 Euro)

Totale dei costi relative alla SCIA, Variazione Catastale e SCA Euro 7.832,00 (Settemilaottocentotrentadue/00 Euro) + I.V.A. + cassa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**ART. 43 ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA DI COMPLETAMENTO (B1)**

Destinazioni d'uso

Sono consentiti i seguenti usi:

- residenza ordinaria
- commercio e pubblici esercizi
- parcheggi al piano terra o interrato
- studi professionali
- piccole attività artigianali non nocive e comunque compatibili con la
- residenza, con esclusione di quelle insalubri classificate di prima o di seconda categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie
- servizi di quartiere
- sedi di associazioni e circoli culturali
- residenze speciali per anziani
- cliniche private
- opere di urbanizzazione primaria.
- uso turistico ricettivo e complementari .

Parametri urbanistici

Valgono le disposizioni di cui all'art. 37 capo II della L.R. n. 19/72 e successive modificazioni:

l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 mc/mq per i lotti superiori a 200 mq; 9 mc/mq per i lotti interclusi non superiori a 120 mq; 1000 mc per i lotti interclusi compresi tra 120 e 200 mq.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza;
- l'altezza massima degli edifici è pari ad una volta e mezzo la larghezza dello spazio pubblico antistante, ed in ogni caso non superiore a 11 mt
- il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a 0.7 per i lotti interclusi superiori a 200 mq
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno 10 mt
- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti
- le eventuali distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt.

La tipologia delle superficie dei lotti, valida ai fini dell' applicazione del corrispondente indice di fabbricabilità fondiario, dovrà riferirsi alla situazione catastale risultante alla data di *prima presentazione dello strumento urbanistico generale per l' approvazione regionale successiva all' entrata in vigore della medesima legge 19/72* . Non valgono frazionamenti redatti dopo tale termine, ai fini di una maggiore densità edilizia, salvo nei casi in cui il frazionamento dipenda dalla necessità di regolamentare situazioni di scioglimento da comunioni dei beni antecedenti all' approvazione del piano, oppure nei casi di divisioni eridatarie, ovvero per motivate esigenze di scioglimento di altri diritti reali.

Per la zona B1 di Porto Palo valgono le stesse prescrizioni con i seguenti parametri riduttivi:

- indice di fabbricabilità fondiario 1.5 mc/mq
- altezza massima 7.50 mt.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia o autorizzazione.

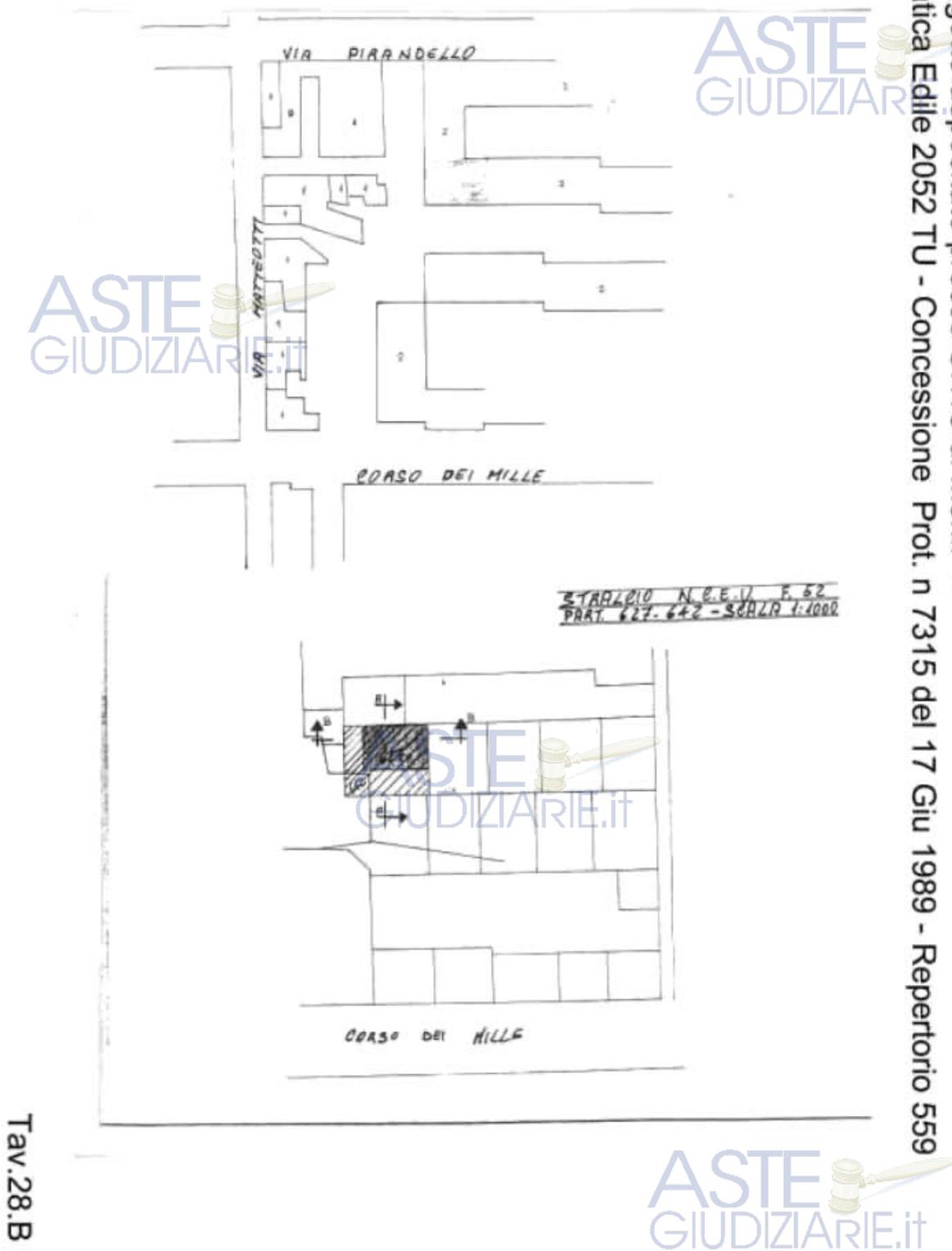
Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti nei limiti di volume di fatto esistente e assentito con regolare concessione edilizia .

Tav.26.B

**Foto Tav. 26.B** - Stralcio N.T.A zona B1 relativamente al P.R.G. Comune di Menfi

**Foto Tav. 27.B** - Copia progetto depositato presso U.T.C. di Menfi

Progetto depositato presso U.T.C di Menfi -  
Pratica Edile 2052 TU - Concessione Prot. n 7315 del 17 Giu 1989 - Repertorio 559



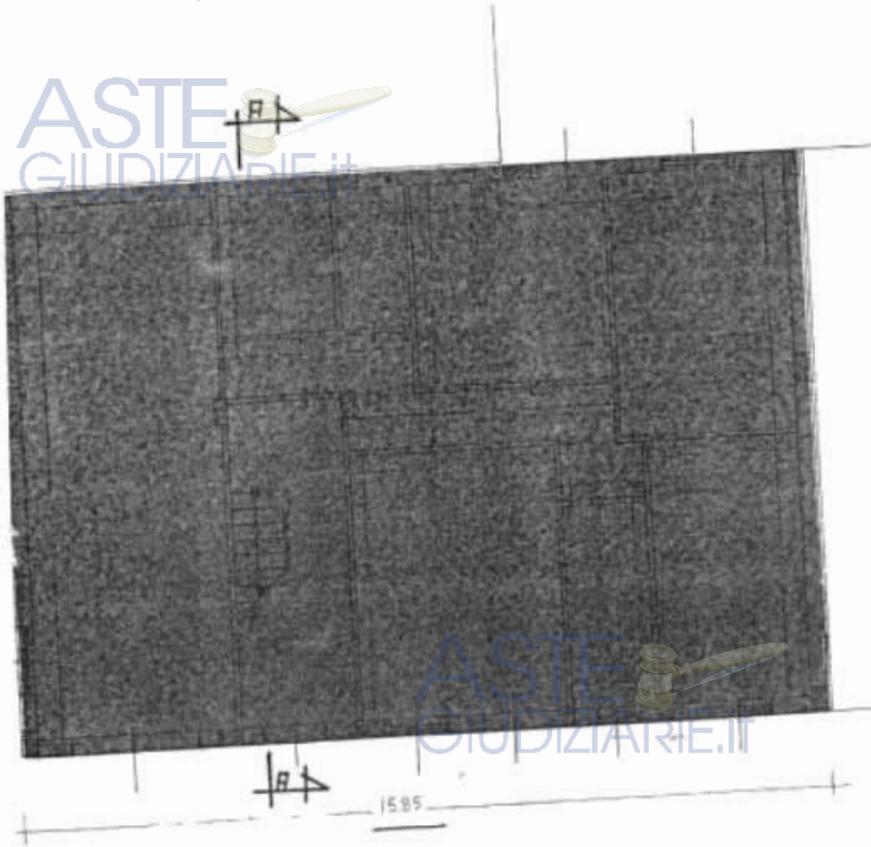
Tav. 28.B

Foto Tav. 28.B - Copia progetto depositato presso U.T.C. di Menfi

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





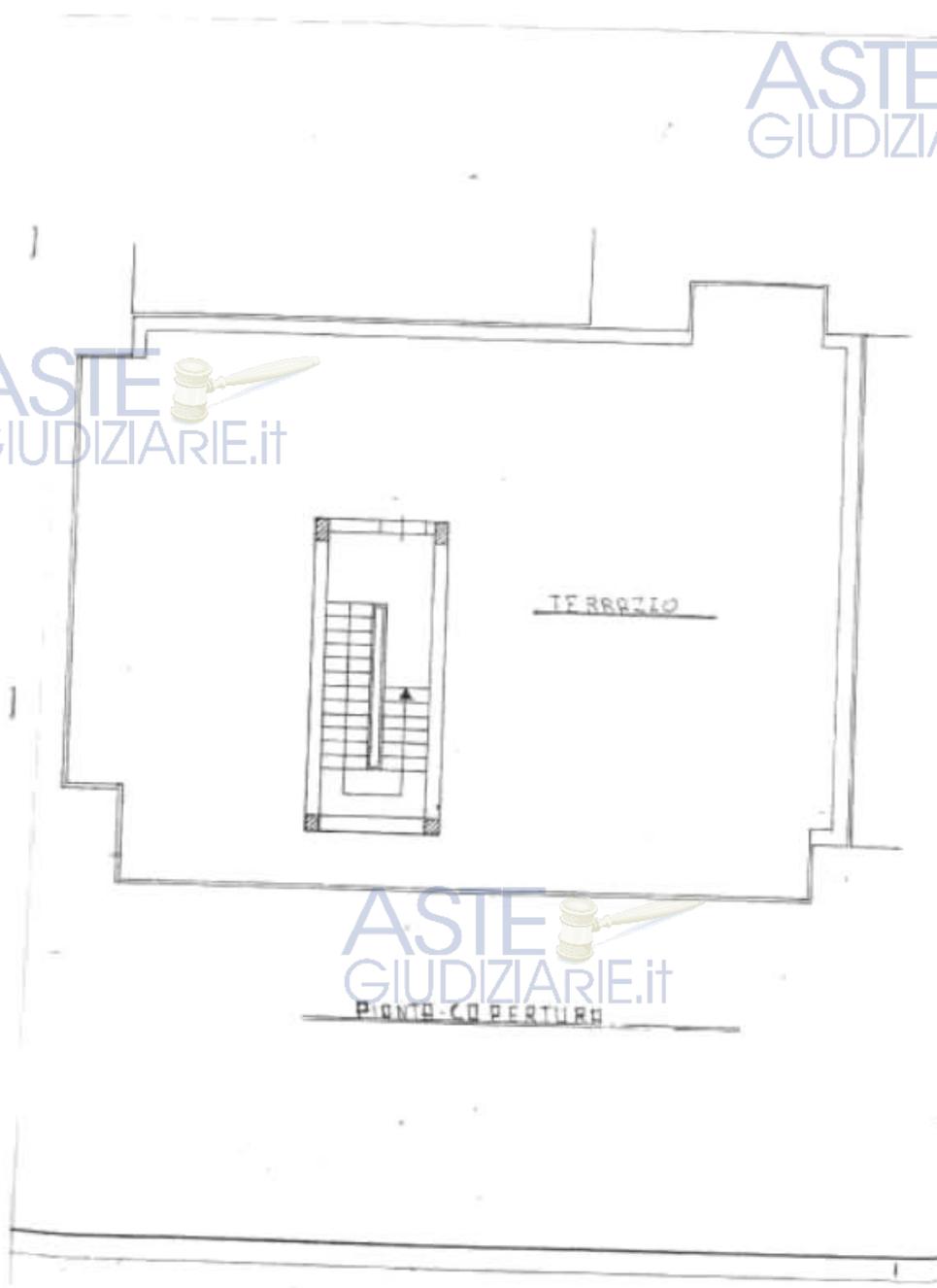


STATO ATTUALE PIANTA TERRA

Ditta: Nieli Vincenzo e Santangelo Grasia

Tav.30.B

Progetto depositato presso U.T.C di Menfi (Pianta copertura stato futuro ) -  
Pratica Edile 2052 TU - Concessione Prot. n 7315 del 17 Giu 1989 - Repertorio 559



Tav.31.B

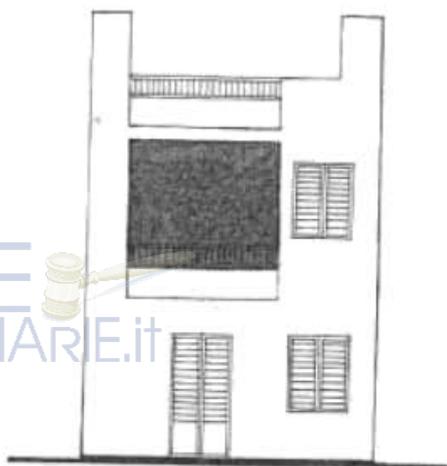
Foto Tav. 31.B - Copia progetto depositato presso U.T.C. di Menfi



Progetto depositato presso U.T.C di Menfi (Prospetti stato futuro) -  
Pratica Edile 2052 TU - Concessione Prot. n 7315 del 17 Giu 1989 - Repertorio 559

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



PROSPETTO C/ZE



PROSPETTO VIA SOTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tav. 32.B

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

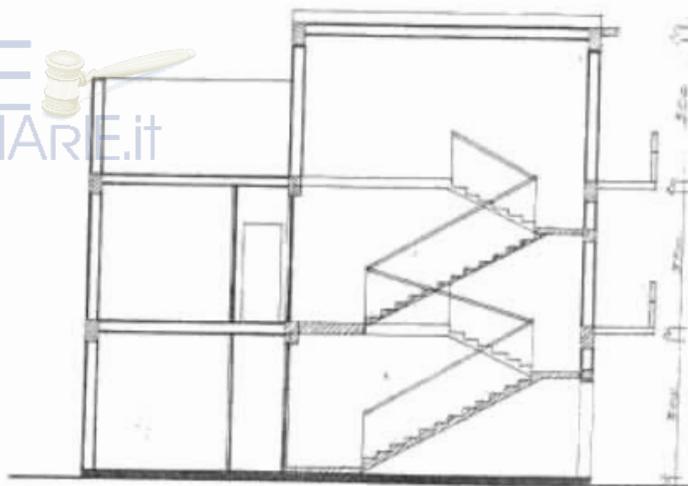
Foto Tav. 32.B - Copia progetto depositato presso U.T.C. di Menfi



Progetto depositato presso U.T.C di Menfi (Sezione stato futuro) -  
Pratica Edile 2052 TU - Concessione Prot. n 7315 del 17 Giu 1989 - Repertorio 559

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE 4-4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tav.33.B

Foto Tav. 33.B - Copia progetto depositato presso U.T.C. di Menfi

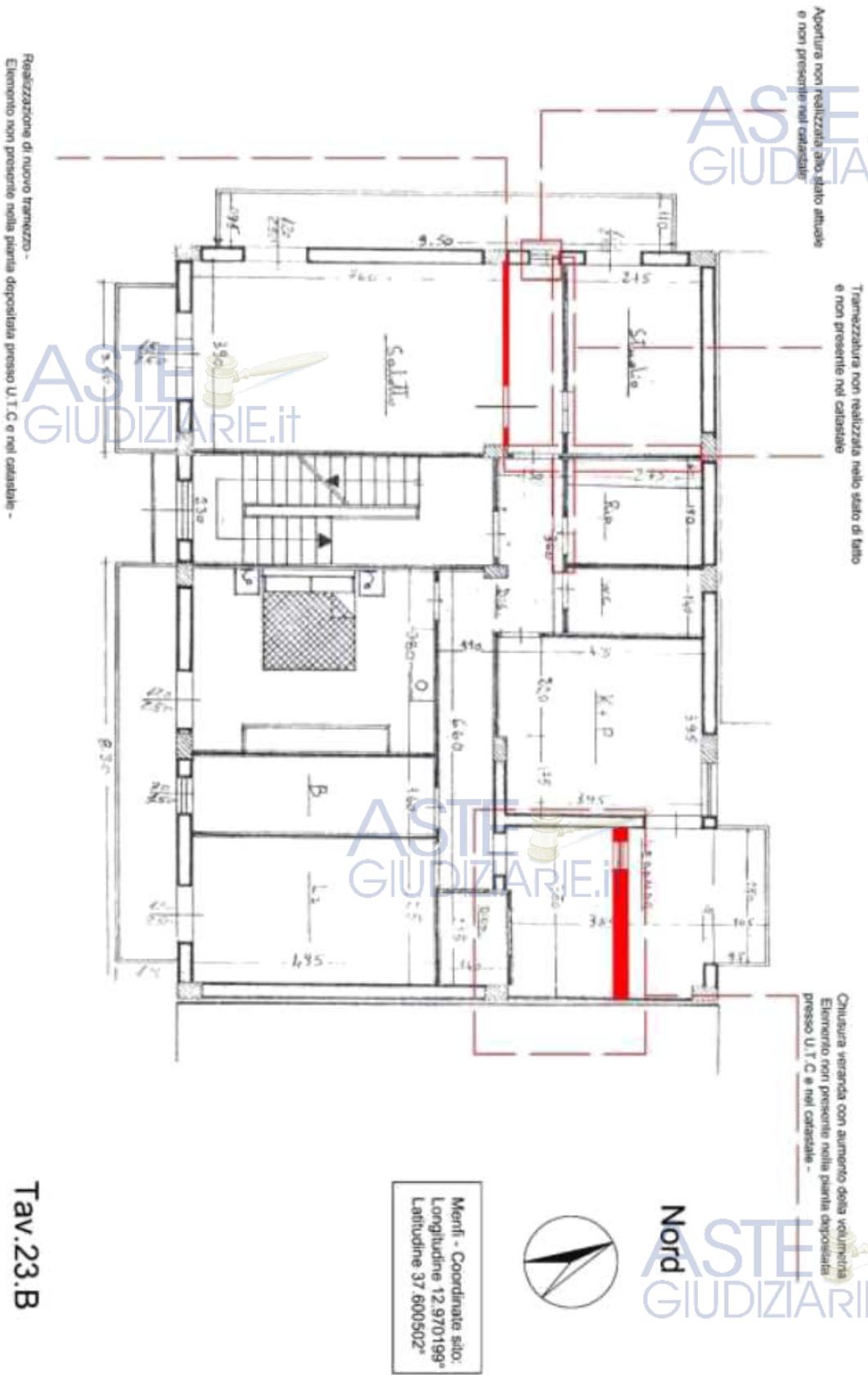
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto Tav. 35.B - Copia concessione edilizia relativamente al progetto depositato presso U.T.C. di Menfi



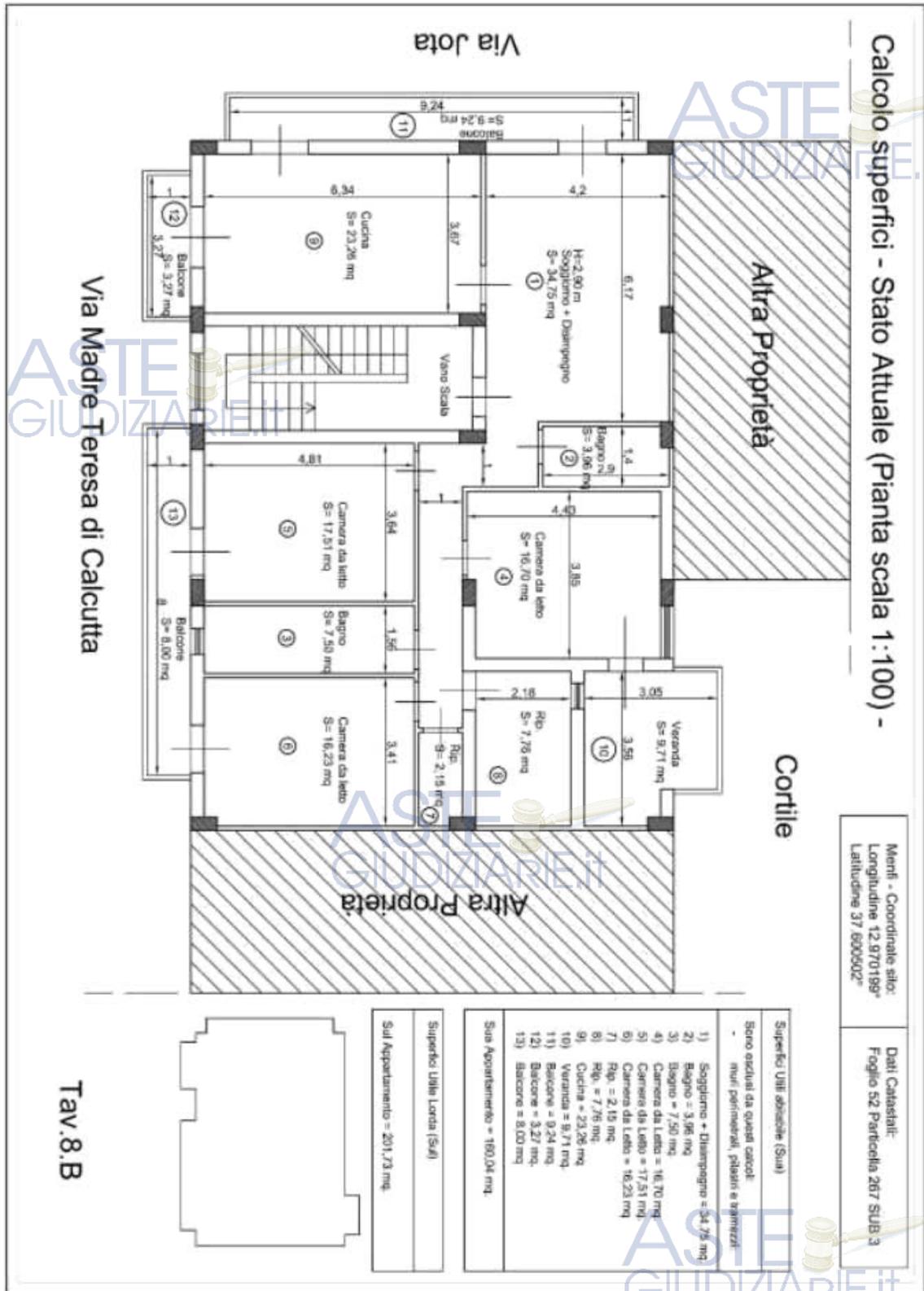
**Difformità urbanistiche - Progetto depositato presso U.T.C di Menfi (Pianta scala 1:100) -  
Pratica Edile 2052 TU - Concessione Prot. n 7315 del 17 Giu 1989 - Repertorio 559**



Realizzazione di nuovo tramezzo -  
Elemento non presente nella pianta depositata presso U.T.C. e nel catastale -

**Tav.23.B**

**Foto Tav. 23.B**—Pianta di progetto autorizzata dall'U.T.C di Menfi



**Foto Tav. 8.B** – Pianta stato di fatto da rilievo in situ

MODULARO  
F. 10 10/1. 400



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

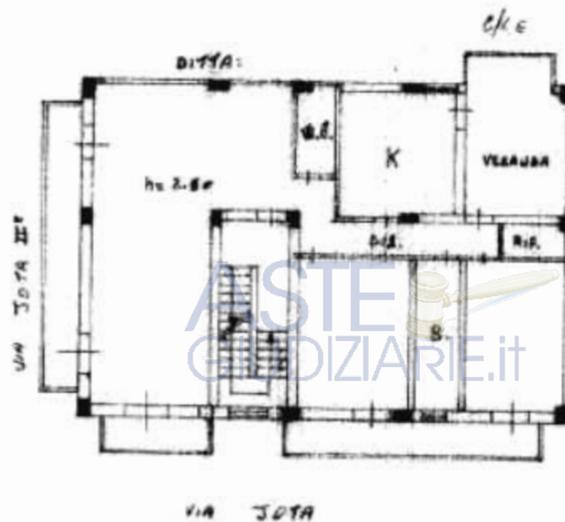
LIRE  
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di MENFI

via JOTA

CIV. 10

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



DIPINTA PIANO PRIMO

0353848

ORIENTAMENTO



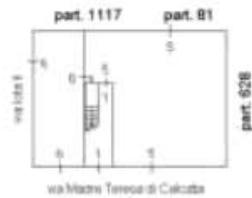
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completato dal <u>FRANCESCO GATTO</u> (Titolo cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Usato per altri fini <input checked="" type="checkbox"/>	<u>FRANCESCO</u>	<u>3550/95</u>
Data presentazione: <u>31/05/1995</u>	Data: <u>18/02/2021</u> - n. <u>T14768</u> - Richiedente: <u>GRRSVR68B24Z133Y</u>	
Totale Schede: <u>1</u> - Formato di acquisizione: <u>A4(210x297)</u> - Formato stampa richiesto: <u>A4(210x297)</u>	della provincia di <u>AGRIGENTO</u> n. <u>1387</u>	
n. <u>627</u> sub. <u>3</u>	data <u>16/05/95</u> Firma <u>[Signature]</u>	

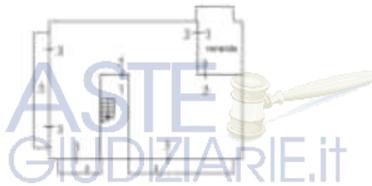
Situazione al 18/02/2021 - Comune di MENFI (FI26) - < Foglio: 52 - Particella: 627 - Subalterno: 3 >  
VIA JOTA SECONDO II - 10 piano: 1

Foto Tav. 3.3.B - Individuazione Lotto 3 Immobile 3 - Planimetria catastale Foglio 52 particella 627 sub. 3.

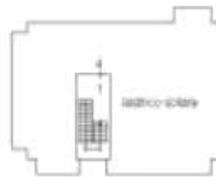
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Agrigento	
Compilato da: Gagliano Giovanni Iscritto all'albo: Architetti Prov. Agrigento N. 01092			
Comune di Menfi		Protocollo n. AG0059330 del 27/04/2016	
Sezione:	Foglio: 52	Particella: 627	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



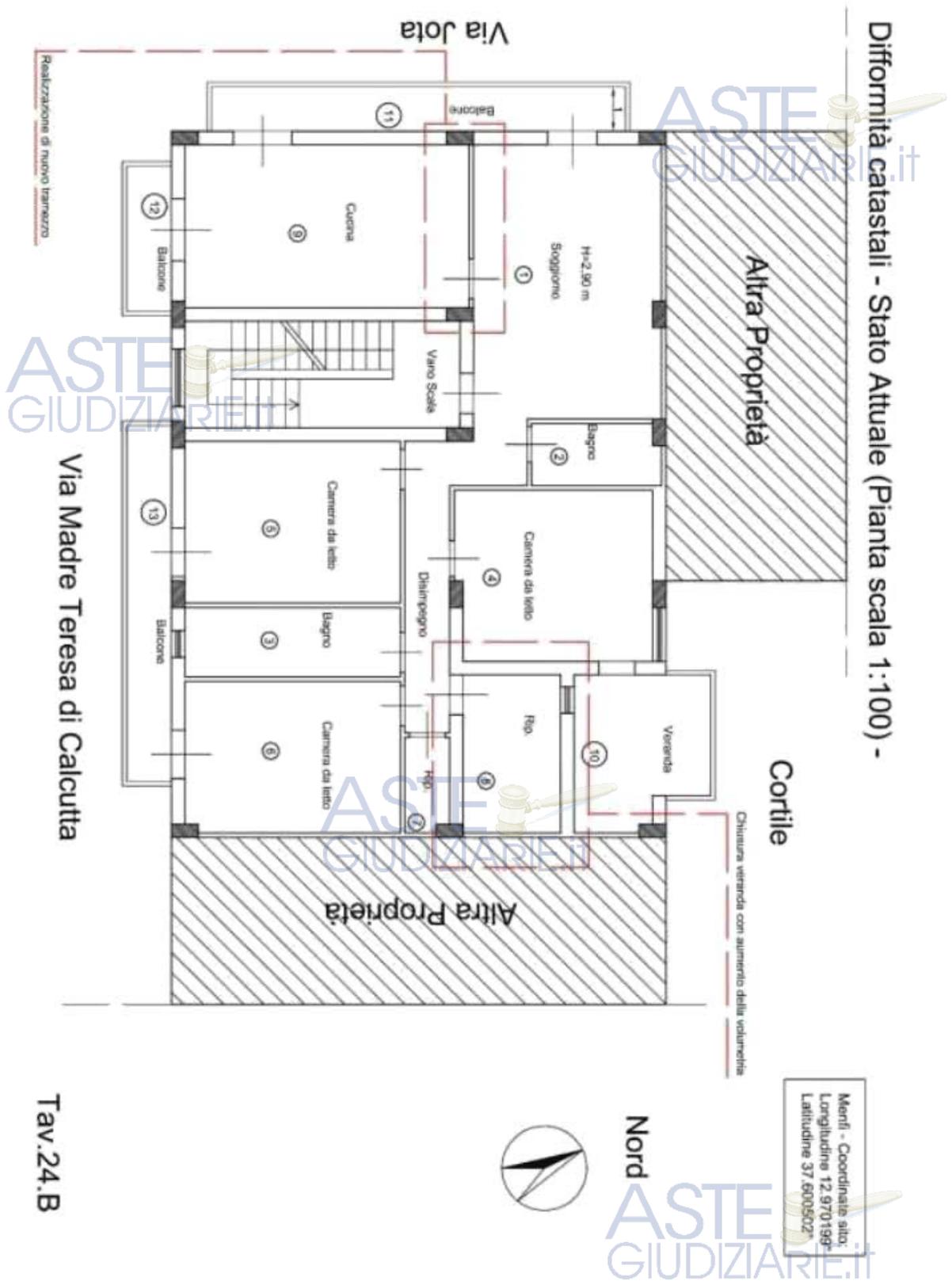
Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2020 - n. T320698 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2020 - Comune di MENFI (F126) - < Foglio: 52 - Particella: 627 - Elaborato planimetrico >





**Foto Tav. 24.B**— Individuazione difformità tra catastale e stato attuale Lotto 3 Immobile3 – Planimetria catastale **Foglio**