TRIBUNALE DI SCIACCA

Esecuzione Immobiliare R.G.ES. 38/2020

CREDITORE PROCEDENTE: **DoValue S.p.a. – mandataria di PRISMA SPV S.r.l.,** rappresentato e difeso nella procedura dall'Avv. Antonio Contrino elett.te dom.to in Agrigento via Mazzini n.205;

contro

DEBITORE ESECUTATO: **A**

*****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VERONICA MESSANA

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GASPARE INDELICATO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Villetta isolata ubicata in Bivona (AG), c/da Canfuto s.n., identificata al NCEU di Agrigento al fm. 12 – part. 309

Esperto stimatore: Ing. Maurizio Gulisano

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

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Premessa

Con provvedimento del 31/05/2023 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Veronica Messana nominava il sottoscritto Ing. Maurizio Gulisano, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Agrigento al n. A2073 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26/06/2023 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c..

In data 20/05/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n. 1 al n. 2.

Gli immobili del LOTTO UNICO sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito in Bivona, C/da Canfuto, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Bivona al foglio 12, p.lla 309, categoria catastale A/7, numero vani catastali 4.5.

- piena proprietà di un Ente Urbano, sito in Bivona, C/da Canfuto, censito al C.T. del Comune di Bivona al foglio 12, p.lla 309, superficie catastale 11.70 are.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento

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

corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 14/02/2005 in notaio Tornabene Benvenuto Rep. 2979/1217 trascritto alla Conservatoria di Agrigento il 24/02/2005 ai nn. 4077/2704 da potere di B e C.

Dati catastali:

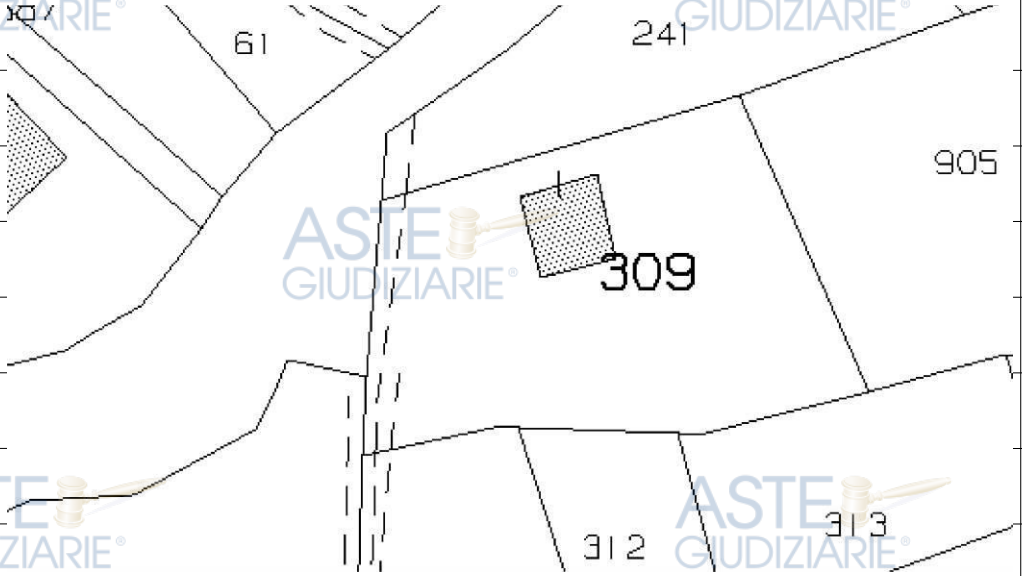
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono parzialmente a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 1) in quanto l'estensione dell'Ente Urbano risulta essere di 11.10 are e non di 11.70 are come riportato nell'atto di pignoramento. Si specifica che non sono intervenute variazioni catastali né prima né dopo il pignoramento.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

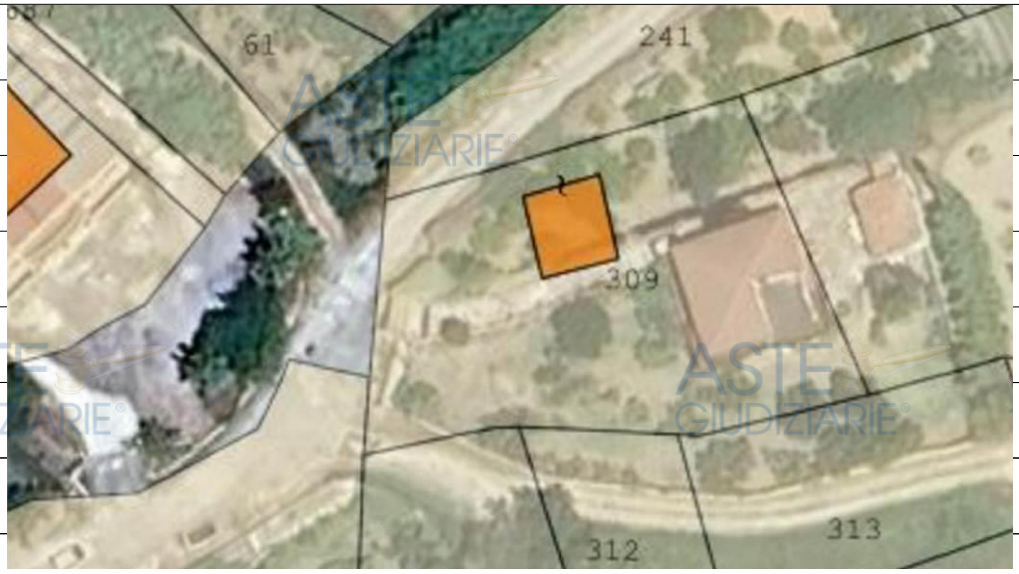
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 2), non riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi in quanto è presente un piccolo fabbricato nella corte di pertinenza dell'edificio principale non censito catastalmente.

Ortofoto attuale (da Google Eart)

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



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

<u>QUESITO N. 2.</u> ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un fabbricato isolato sito nella C.da Canfuto, censito al C.F. del Comune di Bivona, al fg. 12, p.lla 309, cat. catastale A/7, superficie catastale mq 86 e relativa corte/giardino di pertinenza censito con il medesimo identificativo e dunque Ente Urbano di are 11.10.

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

Tipologia: villetta isolata composta da un piano terra residenziale ed un primo piano destinato a soffitta, con corte di pertinenza recintata di oltre 1100 mq ad uso camminamenti, posto auto e giardino alberato.

Ubicazione: il lotto è sito nell'area agricola del Comune di Bivona, non distante dal centro urbano e caratterizzata da diversi edifici della stessa tipologia.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata di pilastri e travi in c.a. con solaio piano in latero-cemento, mentre la copertura a falde è costituita da telai lignei.

Accessi: il lotto è accessibile da un cancello carrabile posto sul lato ovest.

Confini: il lotto è delimitato a ovest e a sud da strade vicinali, a nord e ad est da due piccoli campi agricoli censiti al fm. 12 – part. 241 e 905.

Pertinenze: l'area di pertinenza del lotto si estende per circa 1110 mq, di cui 200 mq destinati a camminamenti e aree di sosta pavimentati, 810 mq a giardino con alberi da frutto di modeste dimensioni, mentre la restante superficie è occupata dal corpo di fabbrica principale oltre ad un piccolo fabbricato in muratura con tetto a falde lignee non presente nei riferimenti catastali né urbanistici.

Composizione interna: all'unità residenziale posta al piano terra, con altezza interna utile di 2.90 m, si accede dal lato ovest in soggiorno (sup. utile 29 mq) comunicante con la cucina (sup. utile 7 mq) ed il corridoio (sup. utile 5.6 mq). Dal corridoio si accede alle tre camere da letto - camera 1 (sup. utile 10.8 mq), camera 2 (sup. utile 10.5 mq), camera 3 (sup. utile 15.9 mq) – ed infine il bagno (sup. utile 4.6 mq). Sul fronte est è presente una scala in c.a. che porta al primo piano composto da un terrazzo con balconi (sup. utile 41 mq) ed un locale sottotetto (sup. utile 71.8 mq) con altezza interna utile di 2.35 m al colmo e 0.65 m alla gronda.

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

Adiacente il confine est del lotto è presente un corpo di fabbrica realizzato in muratura portante e copertura a falda unica in travi lignee rifinito internamente con forno e cucina in muratura (sup. utile 20.3 mq).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: il lotto versa in discrete condizioni, salvo il degrado dei prospetti che non sono mai stati rifiniti. All'interno gli impianti elettrici e idrici sono sottotraccia e risultano funzionanti per quanto è stato possibile constatare. L'impianto di riscaldamento è parziale e del tipo a piastre radianti mentre il raffrescamento, anch'esso parziale, è realizzato con condizionatori split. Tali impianti non sono dotati di certificati di conformità ne libretti di manutenzione.

Attestato di prestazione energetica: non presente al catasto energetico. Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 150,00. Propedeutico alla redazione del certificato APE, risulta essere l'accatastamento dell'impianto e la redazione del Libretto di impianto da parte di un tecnico manutentore abilitato (costo a detrarre € 250,00).

Fotografie dei luoghi:

Foto 1 – fronte nord-ovest

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

Foto 2 – viale di accesso

Foto 3 – fronte sud-est

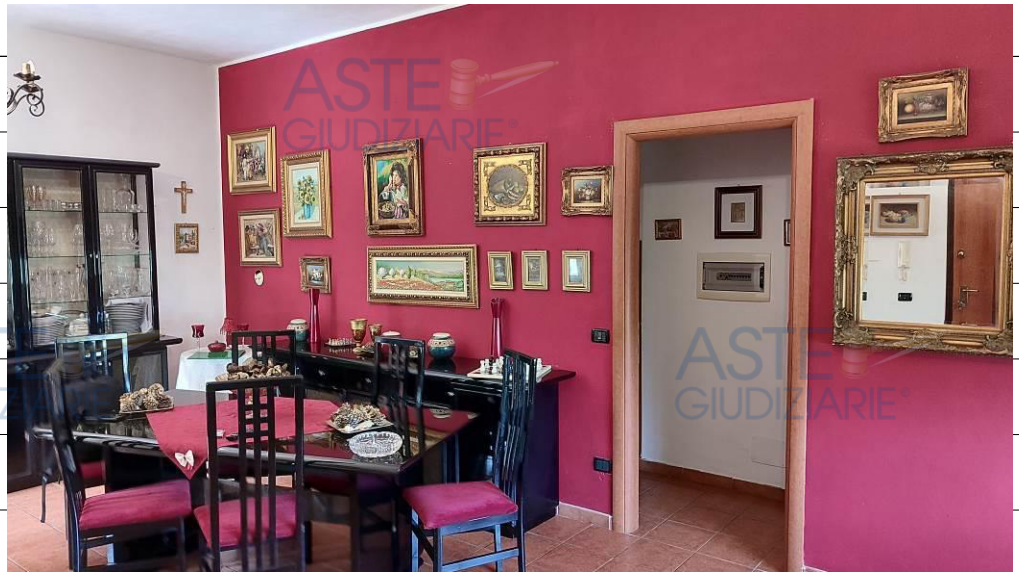


Foto 4 – soggiorno

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

Foto 5 – camera 1

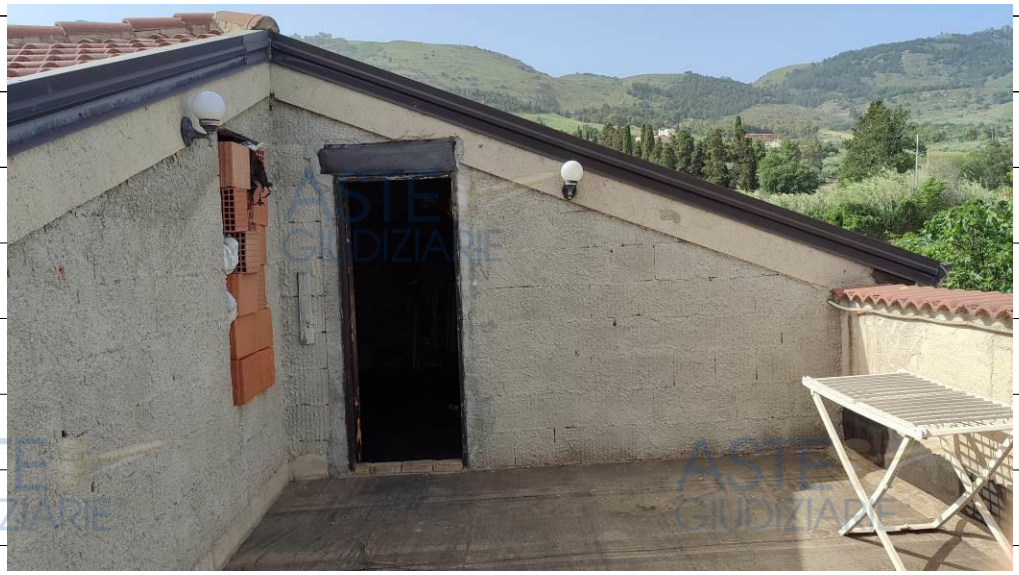


Foto 6 – terrazzo

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

Foto 7 – sottotetto

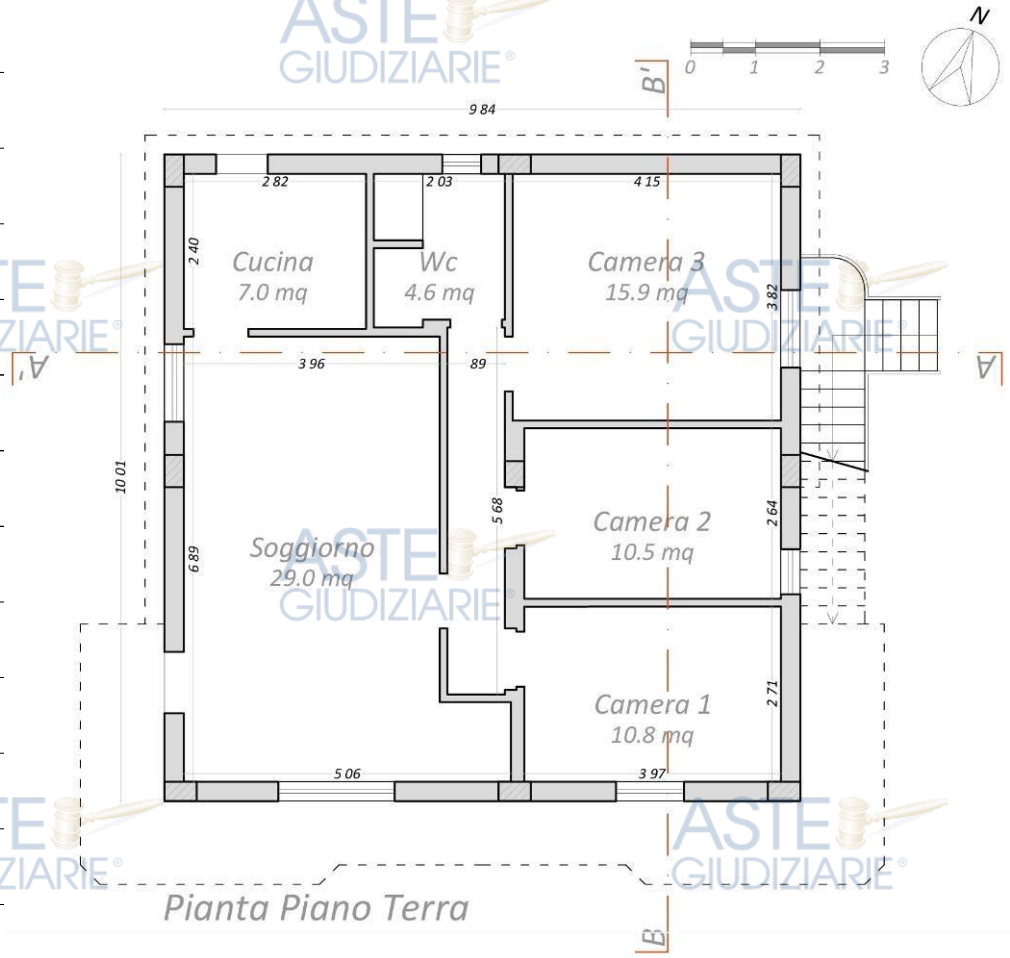
Foto 8 – giardino

Foto 9 – corpo abusivo

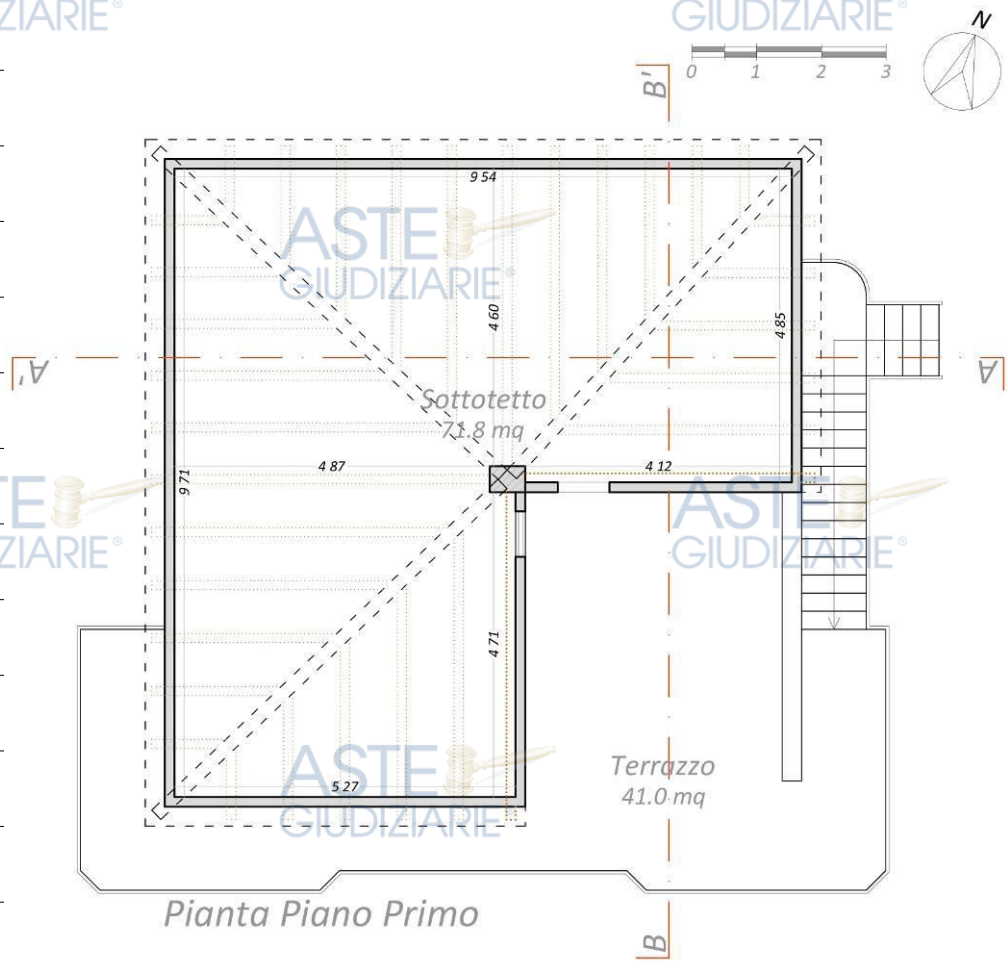
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 10 – interno corpo abusivo

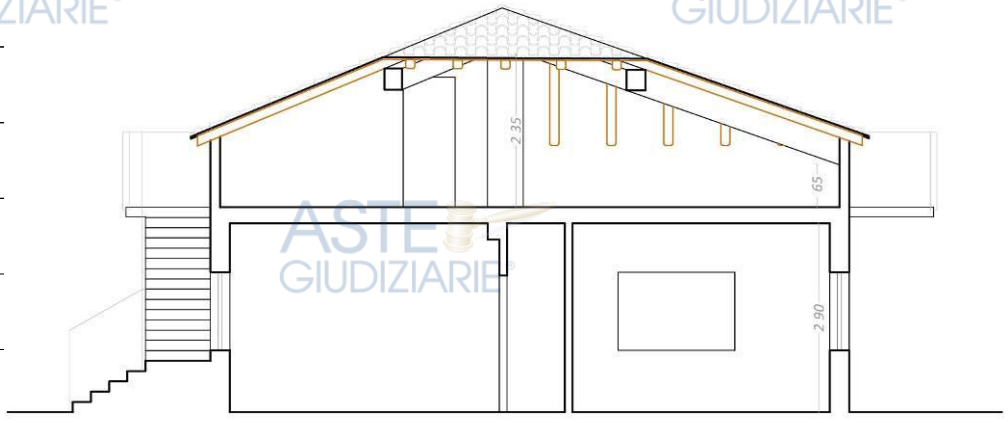
Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



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

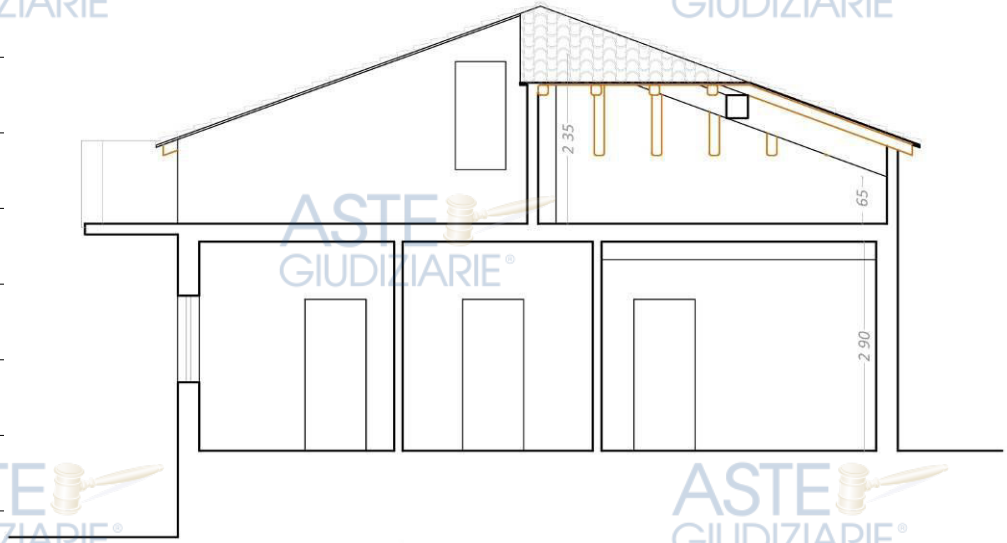


Pianta Piano Primo



Sezione A-A'

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



Sezione B-B'

Superficie commerciale: il calcolo viene effettuato secondo il Codice delle valutazioni immobiliari e il D.P.R. 138/1998, nello specifico la superficie commerciale calcolata risulta pari a circa **251 mq.**

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Bivona, al foglio 12, particella 309, C/da Canfuto snc, piano terra, cat. A/7, vani catastali 4.5, superficie catastale 86 mq.

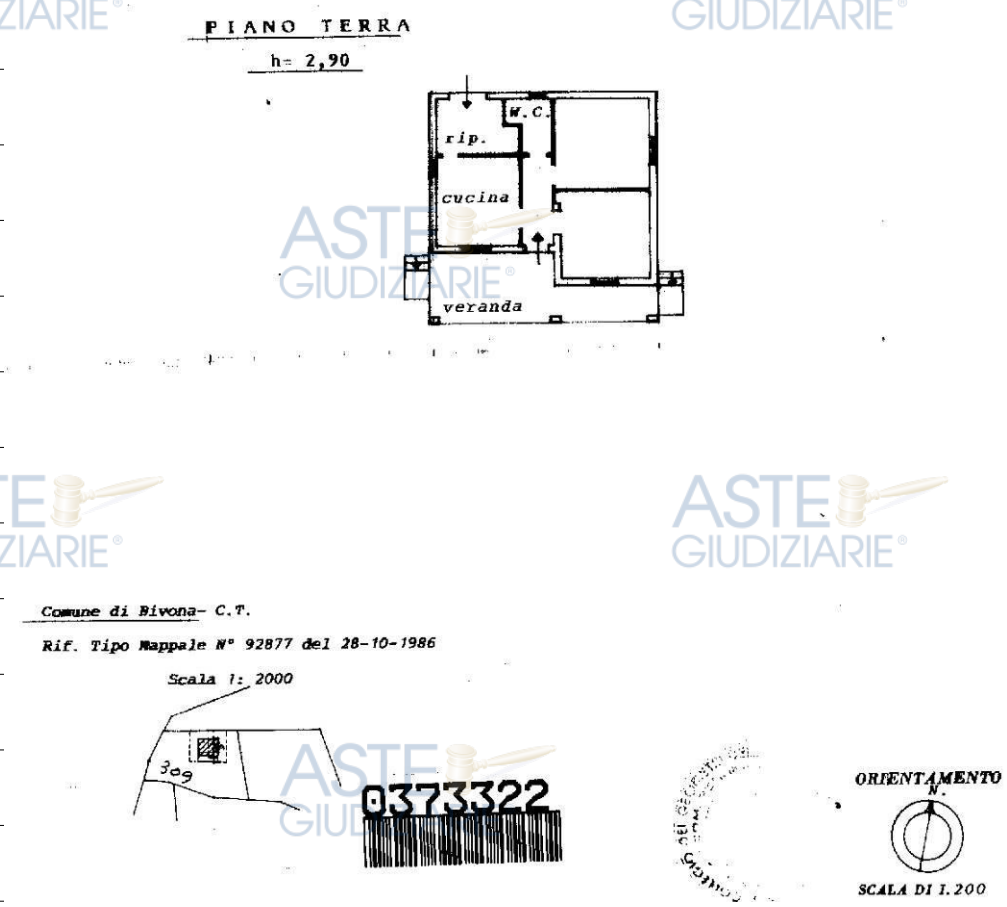
Le visure catastali (All. 1), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: **A**

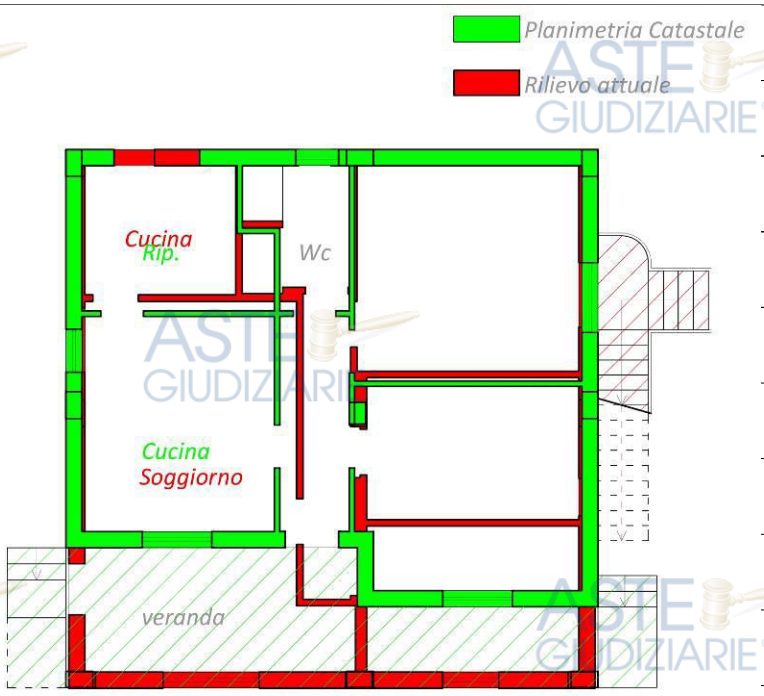
Planimetria catastale: la scheda planimetrica è stata presentata in data 16/01/1987 e rispetto lo stato attuale non è conforme, necessita pertanto di aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA indirizzata all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio Provinciale.

Costo approssimativo da detrarre dal valore di stima: € 750,00.

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



Estratto planimetria catastale (All. 1)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 3)

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

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile residenziale del tipo a villetta, ubicato in Bivona, C/da Canfuto snc, piano terra e primo senza ascensore.

Composto da soggiorno, cucina, wc, corridoio e tre camere oltre che soffitta e corte di pertinenza.

Confinante con strade vicinali a ovest e a sud, mentre a nord e ad est con due piccoli campi agricoli censiti al fm. 12 – part. 241 e 905.

Censito al C.F. al **foglio 12, p.lla 309**.

L'immobile è dotato, per quanto riguarda la prima elevazione destinata a civile abitazione:

- Concessione edilizia in sanatoria (L. 47/85) n. 6/05 del 25/01/2005 giusta istanza prot. 1751 del 22/03/1986;
- Certificato di idoneità sismica depositato il 18/01/2005 presso l'ufficio tecnico di Bivona;
- Nulla-Osta vincolo idrogeologico rilasciato dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Agrigento in data 15/01/2005 prot. 9770.

Successivamente, per la realizzazione del tetto di copertura con struttura in legno, è stata rilasciata Concessione Edilizia (L.10/77) n. 30/09 del 20/05/2009.

Sono presenti difformità e abusi che, a parere dell'esperto stimatore, non possono essere sanate. Costi da detrarre per la demolizione delle opere abusive e la messa in pristino dello stato autorizzato: € 15.000,00

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed il costo per la sua redazione pari a non oltre € 150,00. Propedeutico alla redazione del certificato APE, risulta essere l'accatastamento dell'impianto e la redazione del Libretto di

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

impianto da parte di un tecnico manutentore abilitato (costo da detrarre € 250,00).

Costo approssimativo da detrarre per l'aggiornamento planimetria catastale tramite procedura DOCFA: € 750,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

Euro.....,00 (anche espresso in lettere)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

All'esecutato A (proprietà 1/1), quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Benvenuto Tornabene di Bivona del 14/02/2005 rep. n. 2979/1217 trascritto in data 24/02/2005 ai nn. 4077/2704 da potere di B (proprietà 1/2) e C (proprietà 1/2) in regime di separazione dei beni.

Ai signori B e C (proprietà 1/2 ciascuno), quanto oggetto della presente relazione pervenne in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita a rogito del Notaio Benvenuto Tornabene di Bivona del 03/09/1991 rep. n. 12782/3907 trascritto in data 23/09/1991 ai nn. 17738/15955 da potere di D (proprietà 1/1 in comunione dei beni).

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

A seguito di richiesta di accesso atti tramite PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bivona, l'Ente trasmetteva l'intera documentazione in suo possesso con nota prot. 3273 del 26/04/2024 (All.4). Dall'esame della documentazione è stato possibile rilevare che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato senza concessione edilizia

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

dalla ditta D nel 1974 e la stessa ditta ha presentato domanda di condono in data 22/03/1986 prot. 1751. Il provvedimento di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6/05 è stato rilasciato in data 25/01/2005 ai Sig.ri B e C.

Successivamente, giusta Concessione Edilizia n. 30/09 del 20/05/2009 richiesta ed ottenuta dal Sig. A, sono state eseguite lavorazioni riguardanti la realizzazione di un sottotetto a falde con struttura lignea.

Nella documentazione trasmessa non è presente la dichiarazione di agibilità.

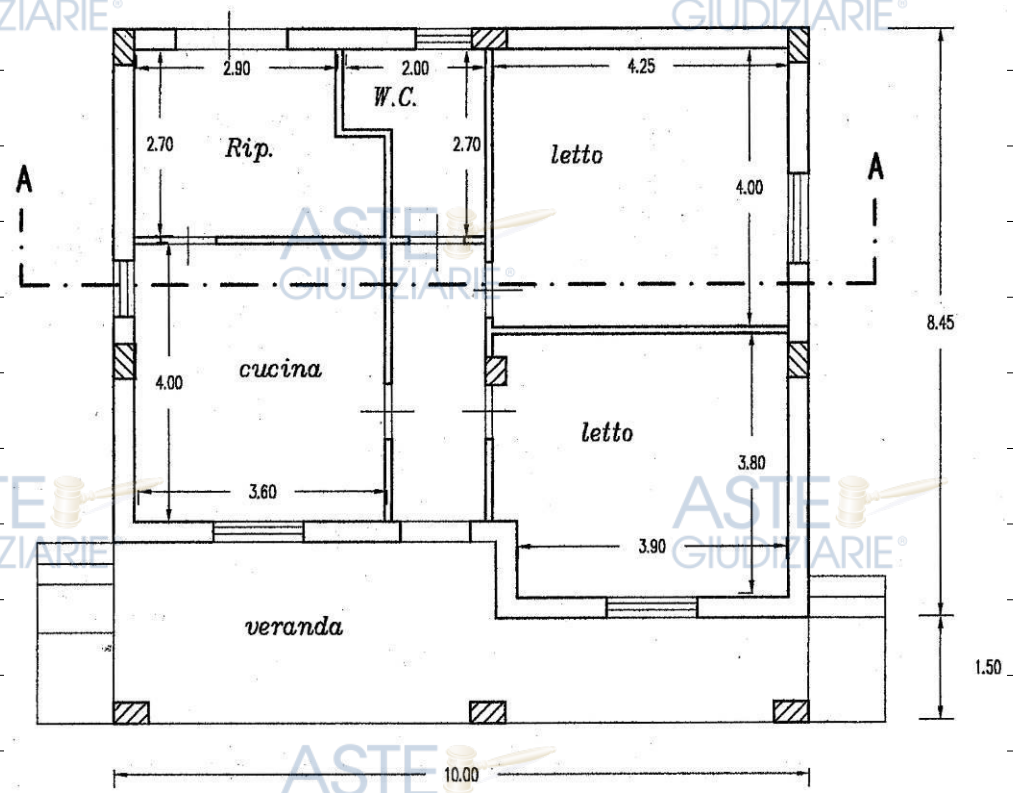
Il fabbricato pignorato ha subito delle modifiche volte ad aumentarne la volumetria complessiva ed in difformità rispetto le autorizzazioni elencate.

Più dettagliatamente, oltre a modifiche della distribuzione intera e delle aperture finestrate, l'area destinata a veranda a sud è stata inglobata dal volume residenziale creando una nuova camera da letto ed un ampliamento del soggiorno. Dalle informazioni e documenti ottenuti non si evincono ordini di demolizione emessi.

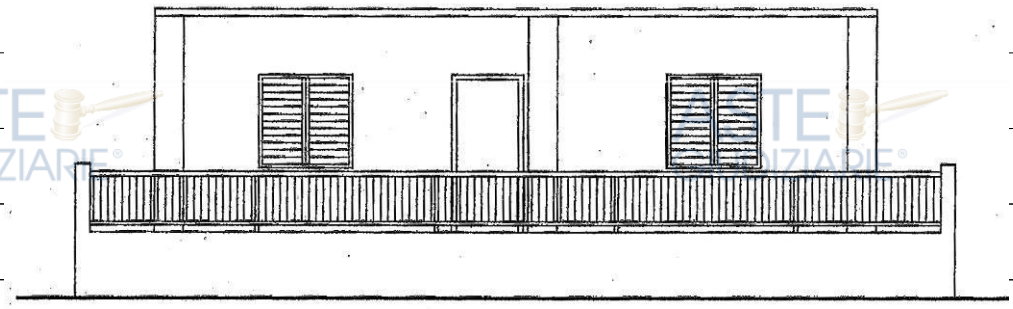
A parere dell'esperto stimatore tali difformità non possono essere sanate in quanto il lotto ricade nella zona omogenea E del PRG del Comune di Bivona con indice di densità fondiaria, per le costruzioni residenziali, non superiore a 0.03 mc/mq. Il lotto non possiede residui di cubatura tali da poter sanare gli abusi ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e stante all'epoca di realizzazione dell'abuso successivo al 2009 non è possibile sanare mediante condono.

Costi per la demolizione delle opere abusive e la messa in pristino dello stato autorizzato da detrarre dal valore di stima: € 15.000,00.

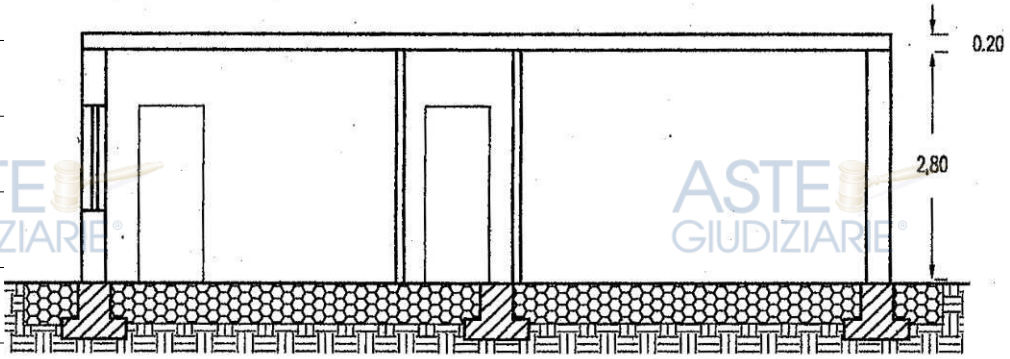
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto grafico del progetto autorizzato: Pianta piano terra Conc. Sanatoria n. 6/05

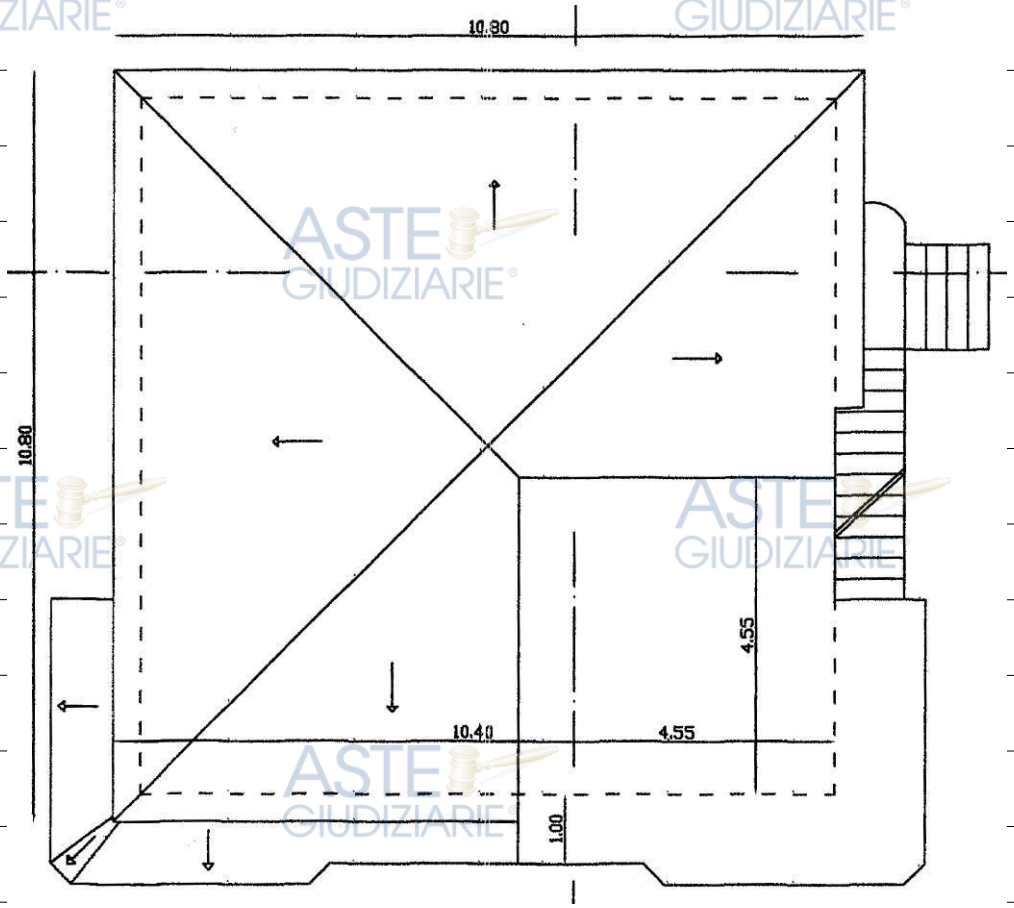


Estratto grafico del progetto autorizzato: Prospetto Sud Conc. Sanatoria n. 6/05

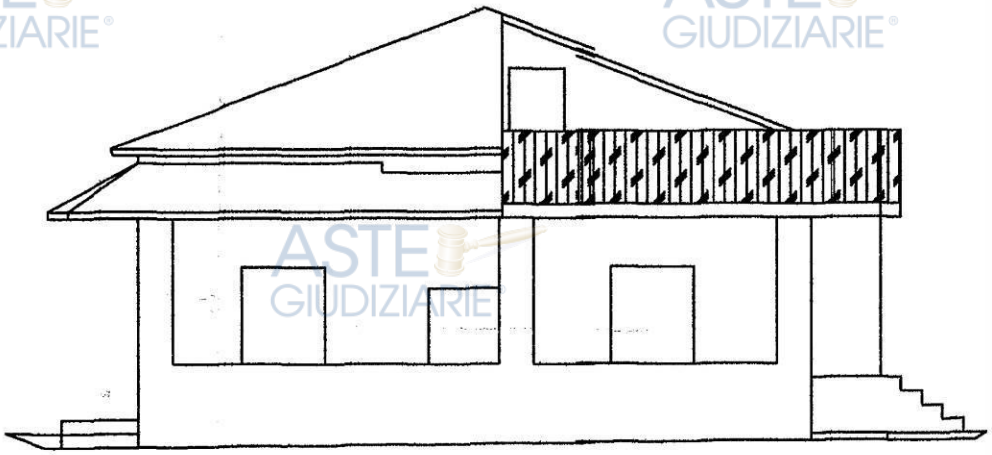


Estratto grafico del progetto autorizzato: Sezione Conc. Sanatoria n. 6/05

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

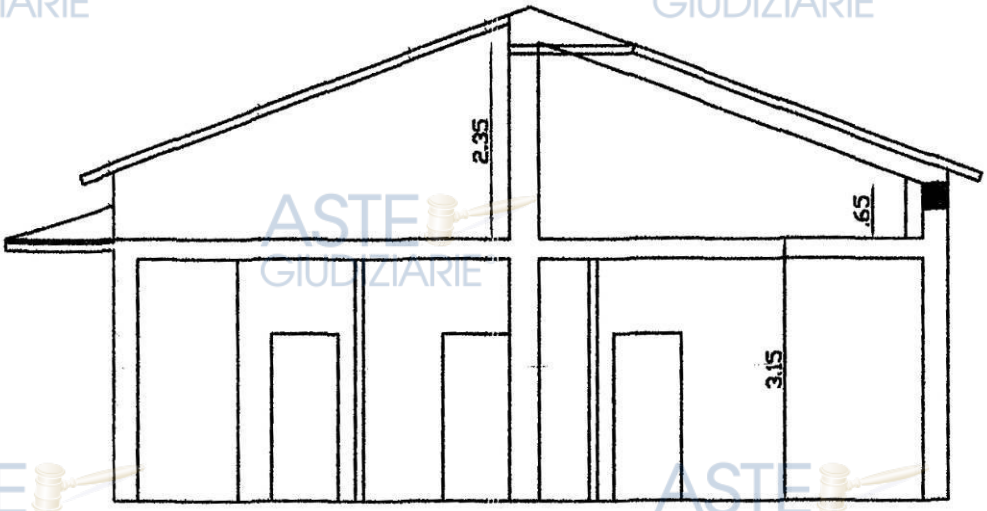


Estratto grafico del progetto autorizzato: Pianta Copertura Conc. Edilizia n. 30/09

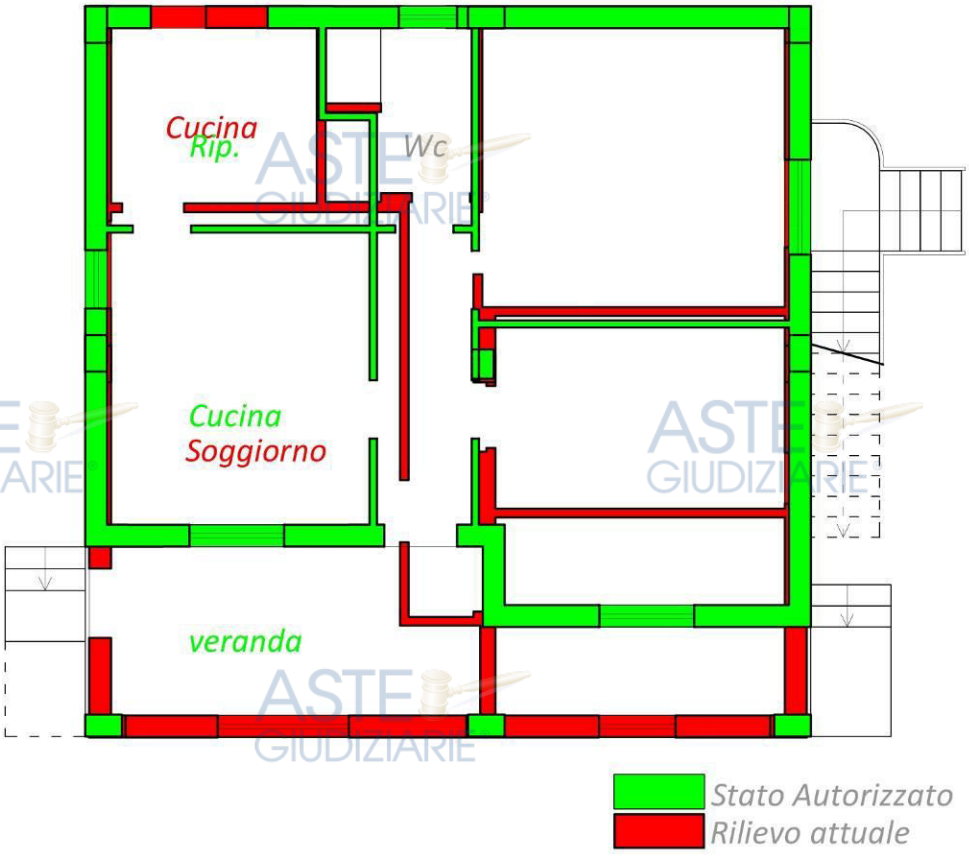


Estratto grafico del progetto autorizzato: Prospetto Sud Conc. Edilizia n. 30/09

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



Estratto grafico del progetto autorizzato: Sezione Conc. Edilizia n. 30/09



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Inoltre, come già anticipato, all'interno del lotto è presente un ulteriore piccolo fabbricato in muratura privo di ogni autorizzazione e non censito in catasto, dunque abusivo e non indicato nell'atto di pignoramento. Al fine di poter fornire il maggior

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

numero di informazioni al Giudice per la valutazione finale, si rende noto che tale corpo di fabbrica è stato edificato precedentemente il 05/2003, come si evince dalla ortofoto di Google Earth, e potrebbe essere suscettibile di sanatoria ai sensi della L. 326/03.

Ortofoto del 05/2003 (da Google Earth)

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa euro 15.000,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;

- redazione dell'A.P.E. e del Libretto Impianto con un costo pari a euro 400,00 (€ 150 + € 250);

- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa euro 750,00 come

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

determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE n. 8648/2386 del 24/03/2006 derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di contratto di mutuo a rogito del Notaio Benvenuto Tornabene di Bivona del 21/03/2006 rep. n. 4140/1663 a favore di Banco di Sicilia S.p.a., codice fiscale 05102070827 e contro A, capitale euro 30.000,00, ipoteca euro 45.000,00 – durata 15 anni;

- ISCRIZIONE n. 14692/3711 del 01/06/2007 derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di contratto di mutuo a rogito del Notaio Benvenuto Tornabene di Bivona del 04/05/2007 rep. n. 5204/2300 a favore di Banco di Sicilia S.p.a., codice fiscale 05102070827 e contro A, capitale euro 120.000,00, ipoteca euro 180.000,00 – durata 25 anni;

- TRASCRIZIONE n. 14569/10642 del 24/09/2020 nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sciacca il 07/09/2020 rep. n. 382/2020 a faore di Prisma SPV S.r.l., codice fiscale 05028250263 e contro A.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

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

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

- **METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Tale metodo consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Calcolo della superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuato secondo il Codice delle valutazioni immobiliari e il D.P.R. 138/1998, nello specifico la superficie commerciale rappresenta la somma:

1. Delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
2. Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. Delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetti, box, ecc.).

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

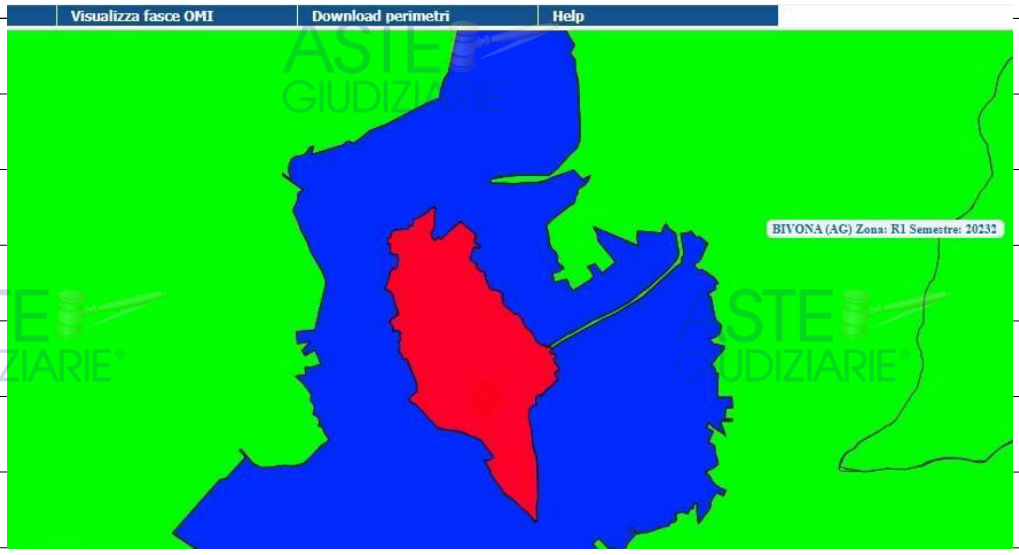
Dunque per l'immobile si ha:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA MQ	INDICE %	SUP. COMM. MQ
Sup. lorda comprensiva di muri esterni e tramezzi	98.5	100	98.5
Sup. terrazza	19.4	40	7.76
Sup. balconi scoperti	21.6	25	5.4
Sup. soffitta	77.7	50	38.85
Sup. scoperto esclusivo	1010	10	101
TOTALE MQ	1227.2	-	251.51

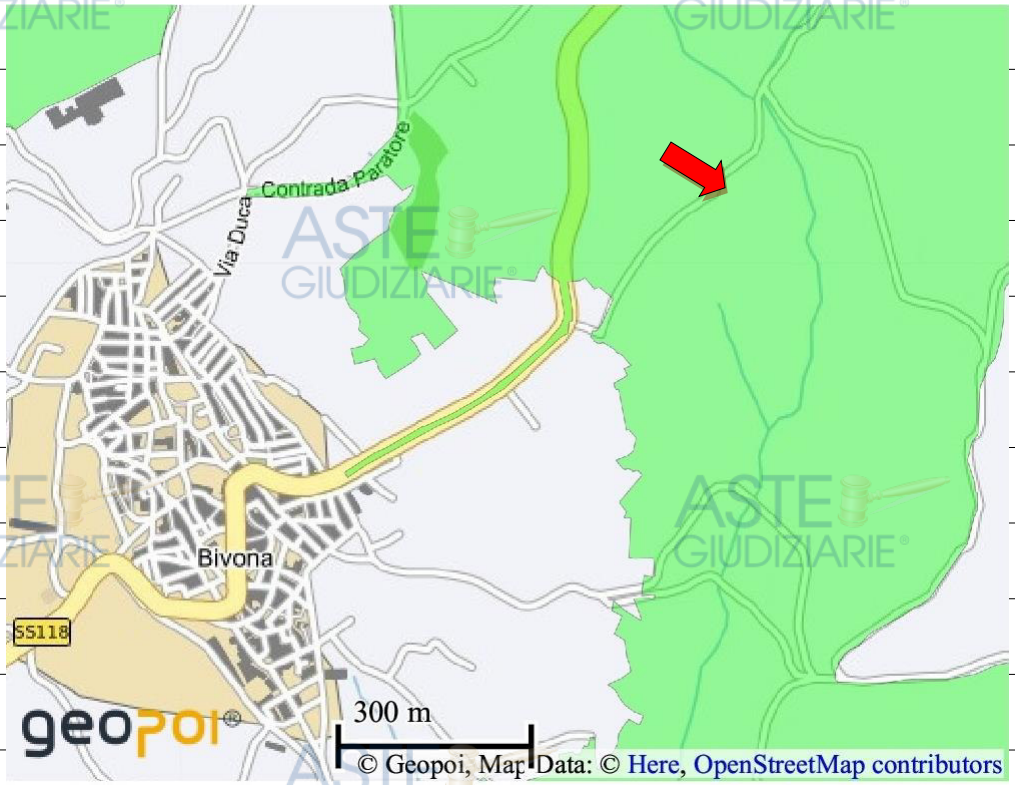
Per cui la superficie commerciale (Sc) calcolata risulta pari a circa **252 mq.**

Analisi del Valore medio di mercato per tipologie di immobili simili a quella oggetto della presente stima:

Lo scrivente ha, dapprima, effettuato una ricerca su mappa, attraverso il sito http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php , il framework cartografico denominato GEOPOI, realizzato dalla SOGEI, consente, infatti, la consultazione delle quotazioni per indirizzo, Comune e zona OMI attraverso la navigazione sulla cartografia. In tal modo lo scrivente ha potuto verificare con certezza la zona OMI in cui ricade il lotto oggetto di stima.



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



Successivamente ha provveduto a consultare la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) sul sito dell'Agenzia delle Entrate, per la zona OMI R1 precedentemente individuata, dal quale si sono ottenuti i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: BIVONA

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 2

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	180	270	L	1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	280	420	L	1,4	2,1	L

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

Tramite il servizio offerto sito dell'Agenzia delle Entrate https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca è stato possibile consultare i valori delle compravendite comparabili eseguite in un raggio di meno di 1 km dal gennaio 2019 ad oggi.

Si riportano i risultati sintetici:

- 11/2021 Resid. A/7 di 174 mq, valore dichiarato € 110.000,00;
- 03/2022 Resid. A/2 di 176 mq e Magaz. di 90 mq, valore dichiarato € 63.708,00.

Lo scrivente ha consultato, anche, le quotazioni immobiliari sul sito https://www.borsinoimmobiliare.it , che si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

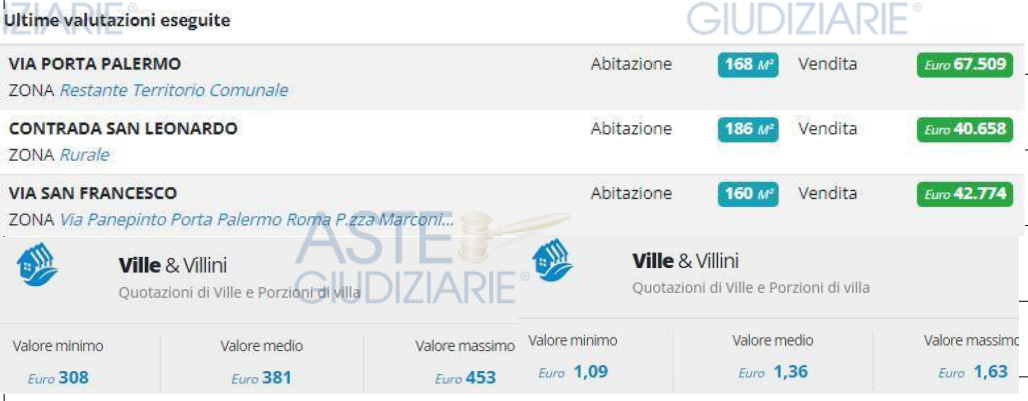
La ricerca ha prodotto i seguenti risultati per la zona di interesse:

Bivona (AG)

And. Quotazioni Resid.	0% annuo 403 €/M²	And. Vendite Resid.	-4.17% annuo 23 unità	And. Vendite Non Resid.	+18.18% anno 13 unità
Dinamicità Mercato	Bassa	Numero Edifici	1845 - 94.31% ad uso resid.	Numero Abitazioni	2545 - 70.02% di proprietà
Numero Abitanti	3257	Livello Redditi	Basso	Statistiche complete ?	Passa alla versione PRO...

Zone Periferiche	Valore M²	Affitto	Vendita
Rurale		€ 1,24	€ 355

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



Tenuto conto delle indagini svolte e della tipologia di immobile adibito a civile abitazione, avente categoria catastale A/7, sito in Bivona (AG) in zona periferica ma prossima al centro urbano, si ritiene equo attribuire per immobili simili a quello in esame un valore di mercato unitario (Vm) pari a **370,00 €/mq**.

Compito del CTU è quello di intervenire applicando ad un valore medio tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima, in quanto ogni immobile è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore di stima

Nella stima bisogna tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (tipologia ed epoca di edificazione, caratteristiche della zona, posizione dell'immobile rispetto al corpo di fabbrica su cui insiste, distribuzione interna, finiture, presenza di aperture, balconi e verande, pertinenze a servizio dell'immobile, condizioni di manutenzione, ...). Compito dell'estimatore è, quindi, quello di intervenire applicando ad un valore medio unitario di mercato, tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimando.

Dunque, sono stati individuati i seguenti coefficienti correttivi:

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
CARATTERISTICA	**DETTAGLIO**	**VALORE Kc**

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

Tipologia	Casa singola	1.04
Vetustà	Più di 40 anni	0.8
Finiture	Civili	1
Manutenzione	Scadente	0.95
Servizi igienici	Singolo	0.95
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Condizionatore	Autonomo parziale	1.01
Infissi esterni	Tapparelle	1
Finestrature	Vetro singolo	0.98
Spazi comuni	Giardino	1.04
Esposizione	Panoramica	1.05
	TOTALE	**0.85**

Da questi coefficienti, moltiplicandoli tra di loro si ottiene il coefficiente correttivo totale pari a Kc= 0.85.

Calcolo del valore di stima

Con il criterio sintetico-comparativo si ottiene, dunque, il seguente valore:

V = Vm * Sc * Kc = 370 €/mq * 252 mq * 0.85 = 79.254,00 €

- **METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

L'ipotesi su cui si basa tale criterio è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Secondo tale metodologia, il valore di un bene immobile viene definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante e il tasso di capitalizzazione in base alla formula: **V = Rn/r**, dove il tasso di capitalizzazione si ottiene dal rapporto tra il reddito annuo netto e il prezzo di mercato.

Presa visione delle quotazioni OMI sul sito dell'Agenzia del Territorio e sul sito del Borsino Immobiliare, lo scrivente ha successivamente effettuato una opportuna analisi di mercato atta a stabilire il canone locativo per immobili similari a quelli oggetto di

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

studio. Dall'indagine di mercato, opportunamente incrociata con i dati reperibili dall'Agenzia del Territorio, tenendo conto del mediocre stato manutentivo che incide fortemente sull'appetibilità dell'immobile in caso di affitto, il sottoscritto CTU ha potuto appurare che l'immobile può, ipoteticamente, essere affittato ad un prezzo mensile di **350,00 €/mese, ovvero circa 1,4 €/mq*mese**.

Dunque, procedendo con il metodo di valutazione, si ottiene:

calcolo delle attività annue = 350,00 €/mese * 12 mesi = **4.200,00 €/anno**

Passività totali immobili:

Al fine di poter stabilire le passività dell'appartamento è stata cura dello scrivente documentarsi sulle passività medie che hanno strutture similari:

- Costi di ammortamento manutenzione 5% attività 210,00 €
- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità 3% attività 126,00 €
- Imposte 25% attività 1050,00 €

Totale passività appartamento 1.386,00 €

Calcolo capitalizzazione del reddito appartamento:

Reddito annuo = Attività – Passività = 4.200,00 – 1.386,00 = 2.814,00 €/anno

r = ((1.4 €/mq * 12)/370 €/mq)/2 = 0,023

V = Rn/r = 122.300,00 €

- **STIMA DEL VALORE DEL LOTTO**

Si procede ad effettuare una media dei valori ottenuti dai due metodi di stima, e successivamente da detta cifra devono essere detratti i costi presunti relativi alla redazione del certificato APE e del libretto di impianto, oltre le spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica.

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO

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

	METODO STIMA	VALORE
A	Sintetico – Comparativo	€ 79.254,00
B	Capitalizzazione dei redditi	€ 122.300,00
C	TOTALE = (A+B)/2	**€ 100.777,00**
D	Spese redazione APE e libretto impianto	€ 400,00
E	Spese regolarizzazione catastale	€ 750,00
F	Spese regolarizzazione urbanistica	€ 15.000,00
	TOTALE AL NETTO = C-D-E-F-G	***€ 84.627,00***

Pertanto**, il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 84.627,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **15%**. Pertanto: € 84.627 – 15% di € 100.777 = € 69.510.

Il sottoscritto ritiene equo, quale valore di vendita dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva, il seguente valore arrotondato:

V imm = € 69.500,00 (sessantanovemilacinquecento,00 euro)

<u>QUESITO N. 13.</u> VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

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

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – "Visure e Planimetrie Catastali"

ALLEGATO 2 – "Sovrapposizioni Mappe"

ALLEGATO 3 – "Rilievo Architettonico"

ALLEGATO 4 – "Accesso Atti UTC"

ALLEGATO 5 – "Report Fotografico"

ALLEGATO 6 - "Individuazione identità dei soggetti coinvolti".

La presente, viene depositata completa di tutti gli allegati, dandone avviso alle parti esecutate a mezzo posta ordinaria con raccomandata A.R. e al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata.

Sciacca, data 25/06/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Maurizio Gulisano

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

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/04/2024

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/04/2024

Dati identificativi: Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**
Partita: **2360**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**

Classamento:
Rendita: **Euro 302,13**
Rendita: **Lire 585.000**
Categoria **A/7**[a], Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**
Foglio **12** Particella **309**
Indirizzo: CONTRADA CANFUTO Piano T
Dati di superficie: Totale: **86 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **78 m²**

Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**

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

Indirizzo

dal 16/01/1987 antecedente l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**
CONTRADA CANFUTO Piano T
Partita: **2360**

Dati di classamento

dal 16/01/1987 al 16/01/1987 antecedente l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**
Partita: **2360**

dal 16/01/1987 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 16/01/1987 in atti dal 17/06/1998 CLASSAMENTO (n. 5.1/1987)

Immobile attuale
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**
Categoria **A/7**[c)], Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**
Partita: **2360**

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**
Rendita: **Euro 302,13**
Rendita: **Lire 585.000**
Categoria **A/7**[c)], Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**
Partita: **2360**

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/01/1987, prot. n. 000000005

Immobile attuale
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**
Totale: **86 m²**
Totale escluse aree scoperte : **78 m²**

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

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BIVONA (A896)(AG) Foglio 12 Particella 309

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 03/09/1991 al 14/02/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 03/09/1991 Pubblico ufficiale TORNABENE BENVENUTO Repertorio n. 12782 - (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 2704/2005 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 28/02/2005

dal 03/09/1991 al 14/02/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

dal 14/02/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 14/02/2005 Pubblico ufficiale TORNABENE BENVENUTO Sede BIVONA (AG) Repertorio n. 2979 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2704.1/2005 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 28/02/2005

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/7: Abitazioni in villini

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

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2024

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/06/2024

Dati identificativi: Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **1.110 m²**

Dati identificativi

dall'impianto — Impianto meccanografico del 21/07/1984
Immobile attuale
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**

Dati di classamento

dall'impianto al 05/05/2008 — Impianto meccanografico del 21/07/1984
Immobile attuale
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**
Redditi: dominicale **Euro 18,63 Lire 36.075**
agrario **Euro 10,03 Lire 19.425**

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **02**
Superficie: **1.110 m²**

Partita: **6919**

dal 05/05/2008 — Variazione del 05/05/2008 Pratica n. AG0133786 in atti dal 05/05/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2578.1/2008)
Immobile attuale
Comune di **BIVONA (A896) (AG)**
Foglio **12** Particella **309**

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

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **1.110 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BIVONA (A896) (AG) Foglio 12 Particella 309

1. Impianto meccanografico del 21/07/1984

dal 03/09/1991 al 14/02/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 03/09/1991 Pubblico ufficiale TORNABENE BENVENUTO Repertorio n. 12782 - (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 2704/2005 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 28/02/2005

dal 03/09/1991 al 14/02/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

dal 14/02/2005 al 05/05/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 14/02/2005 Pubblico ufficiale TORNABENE BENVENUTO Sede BIVONA (AG) Repertorio n. 2979 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2704.1/2005 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 28/02/2005

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

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

Ing. Maurizio Gulisano
Via Lido, 76
92019 Sciacca (AG)

TRIBUNALE DI SCIACCA

Esecuzione Immobiliare n°38/2020 R.G.

Verbale delle operazioni peritali

Alle ore 15:30 del giorno 20/05/2024 il sottoscritto Ing. Gulisano Maurizio, CTU nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Sciacca, Dott.ssa Veronica Messana, per la controversia giudiziaria

tra le parti

DOVALUE S.p.A., attore principale

contro

, convenuto principale

ha dato inizio alle operazioni peritali presso il fabbricato sito in C/da Canfuto sn.

all'incontro sono presenti:

- Il Custode incaricato Dott. Gaspare Indelicato;
- LA

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti, ha dato inizio ai lavori peritali che sono consistiti nel rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di causa, identificato in Catasto al fm. 12, part. 309 del Comune di Bivona.

E STATO RILEVATO UN PICCOLO CORPO DI FABBRICA NELLA PERTINENZA DEL FABBRICATO PRINCIPALE. SONO STATE RILEVATE ALCUNE DIFFERENZE DI PARTIZIONI INTERNE E VOLUMETRICHE.

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

Ing. Maurizio Gulisano
Via Lido, 76
92019 Sciacca (AG)

Avendo esaurito tutti gli accertamenti, in accordo con i presenti, il CTU fissa il proseguimento al giorno ____/____/_____ alle ore _____ presso _____

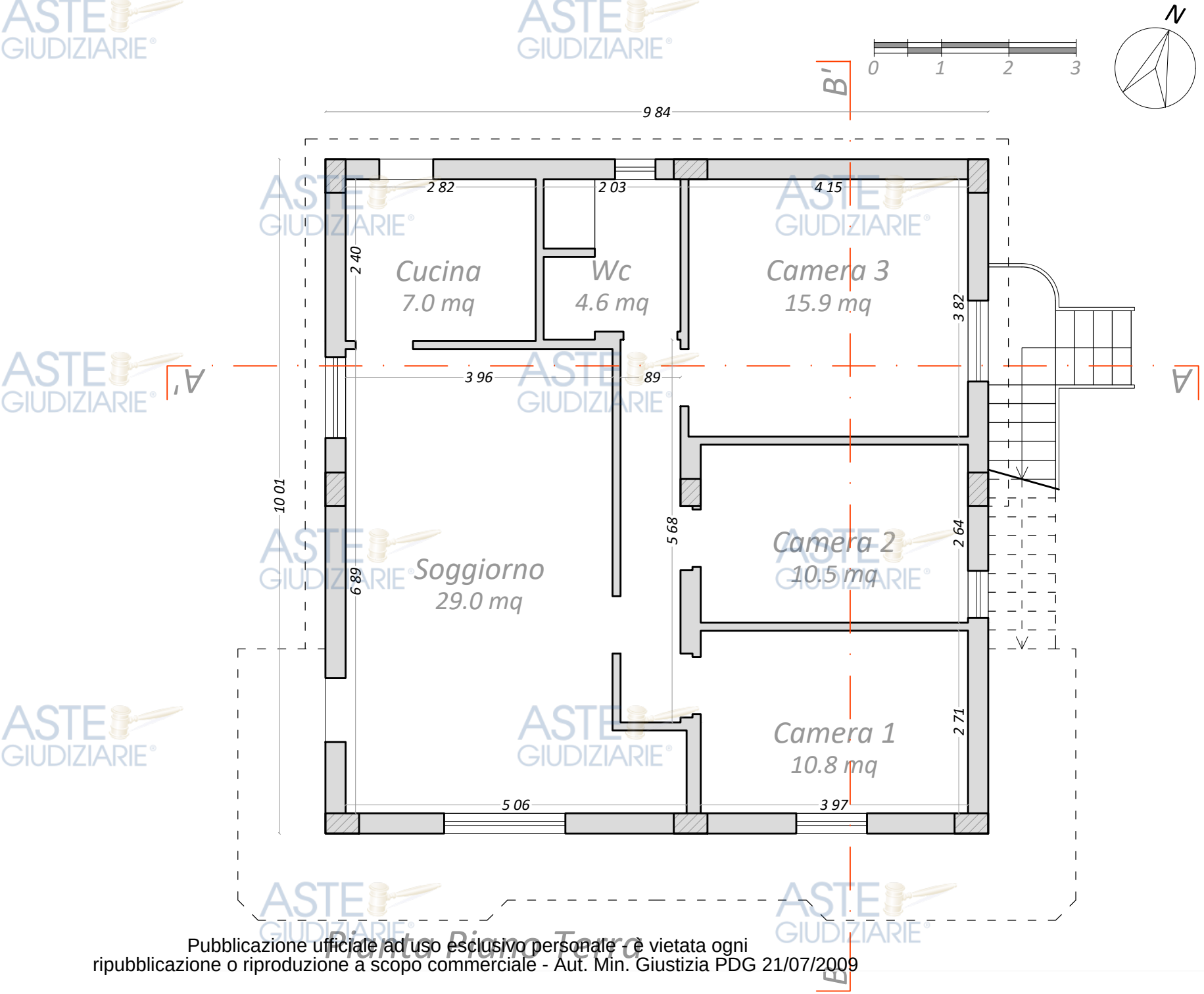
Le operazioni vengono temporaneamente chiuse alle ore 16:45 compilando e firmando congiuntamente agli astanti il presente processo verbale delle operazioni costituito da n° 2 pagine.

Firme dei presenti

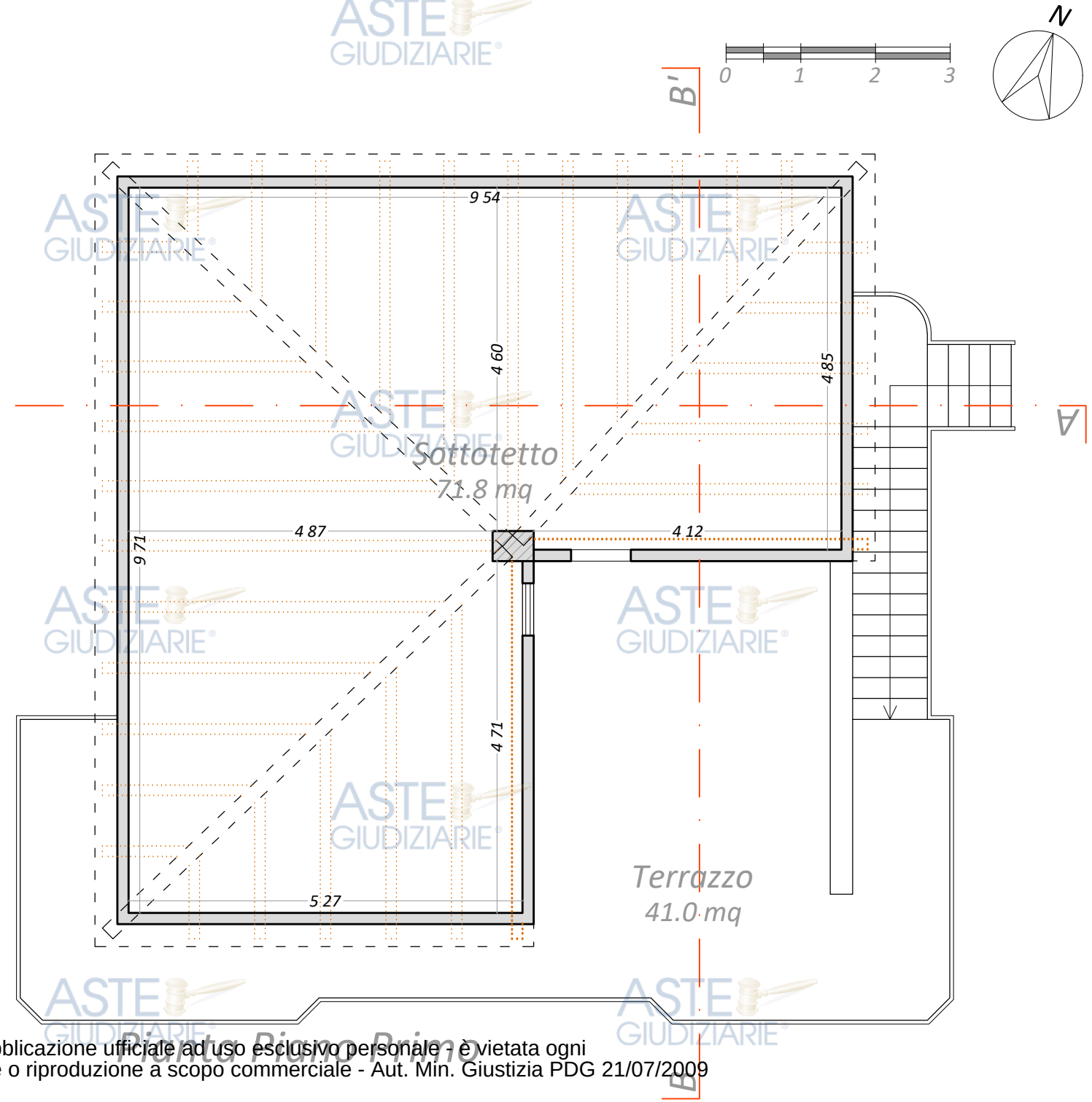
IL CUSTODE

IL TECNICO

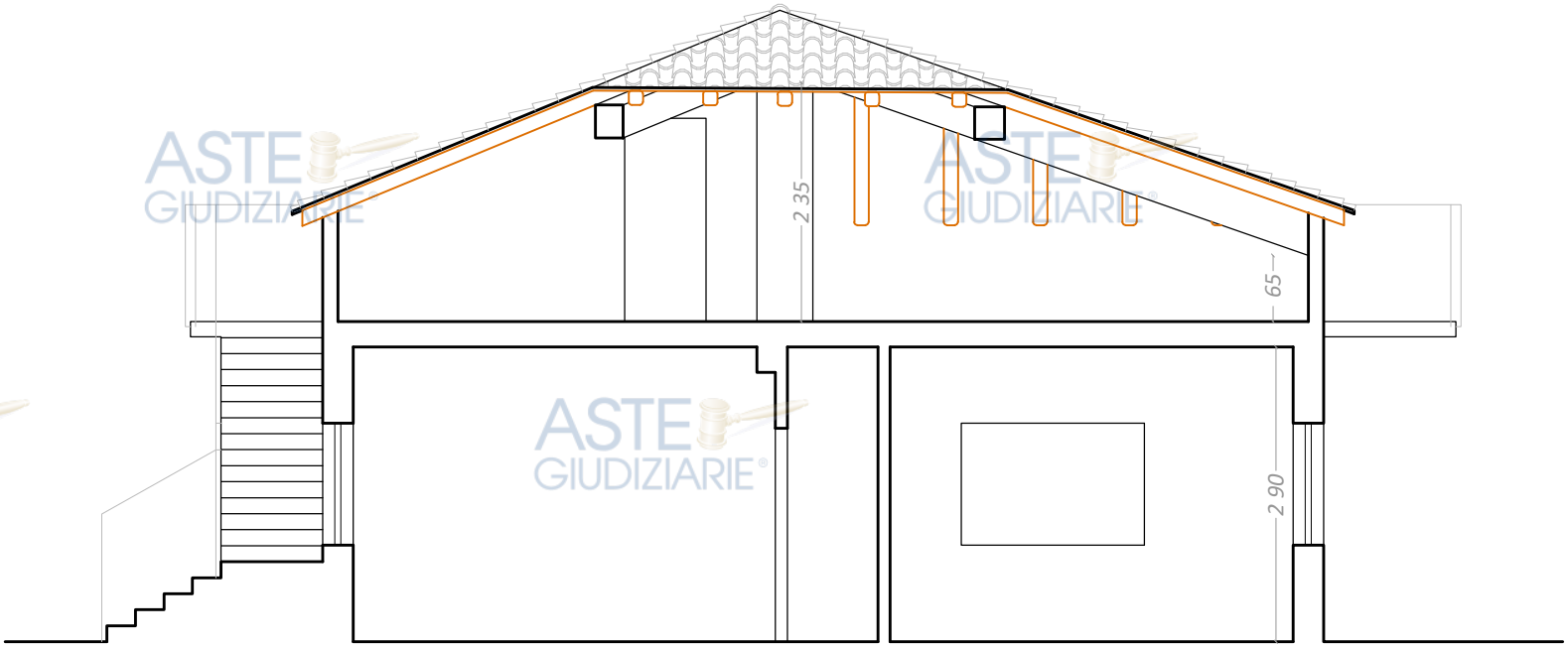
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

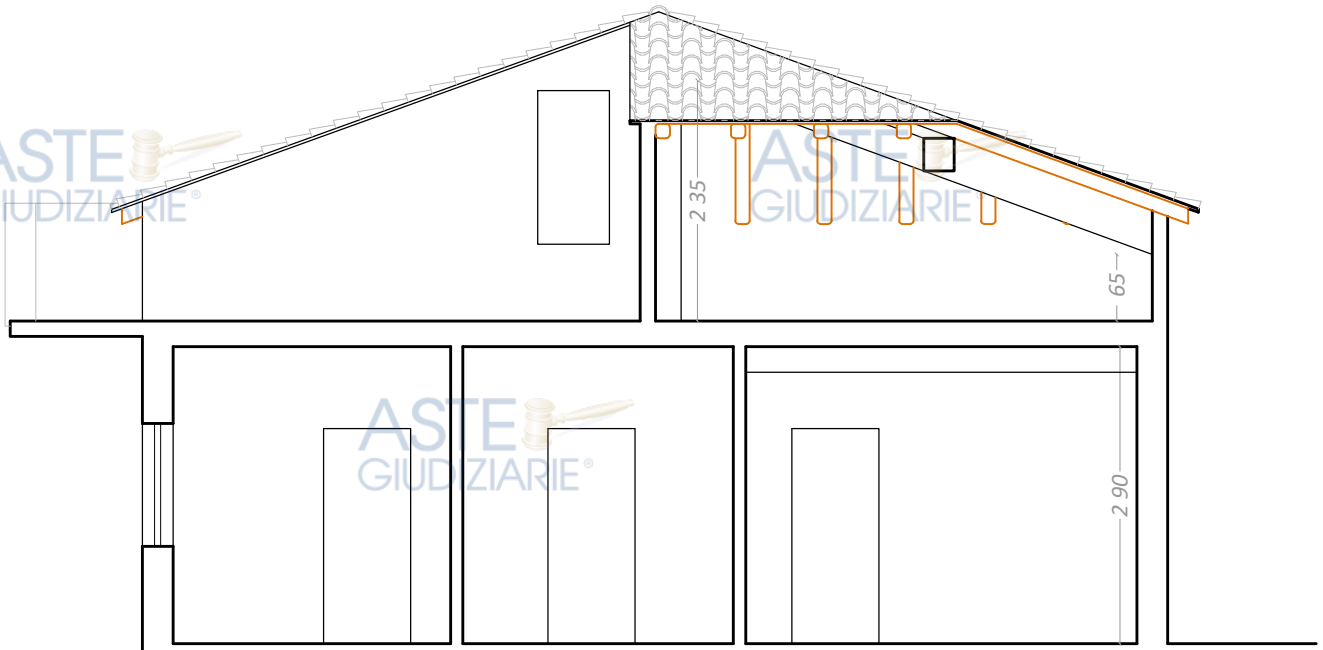


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



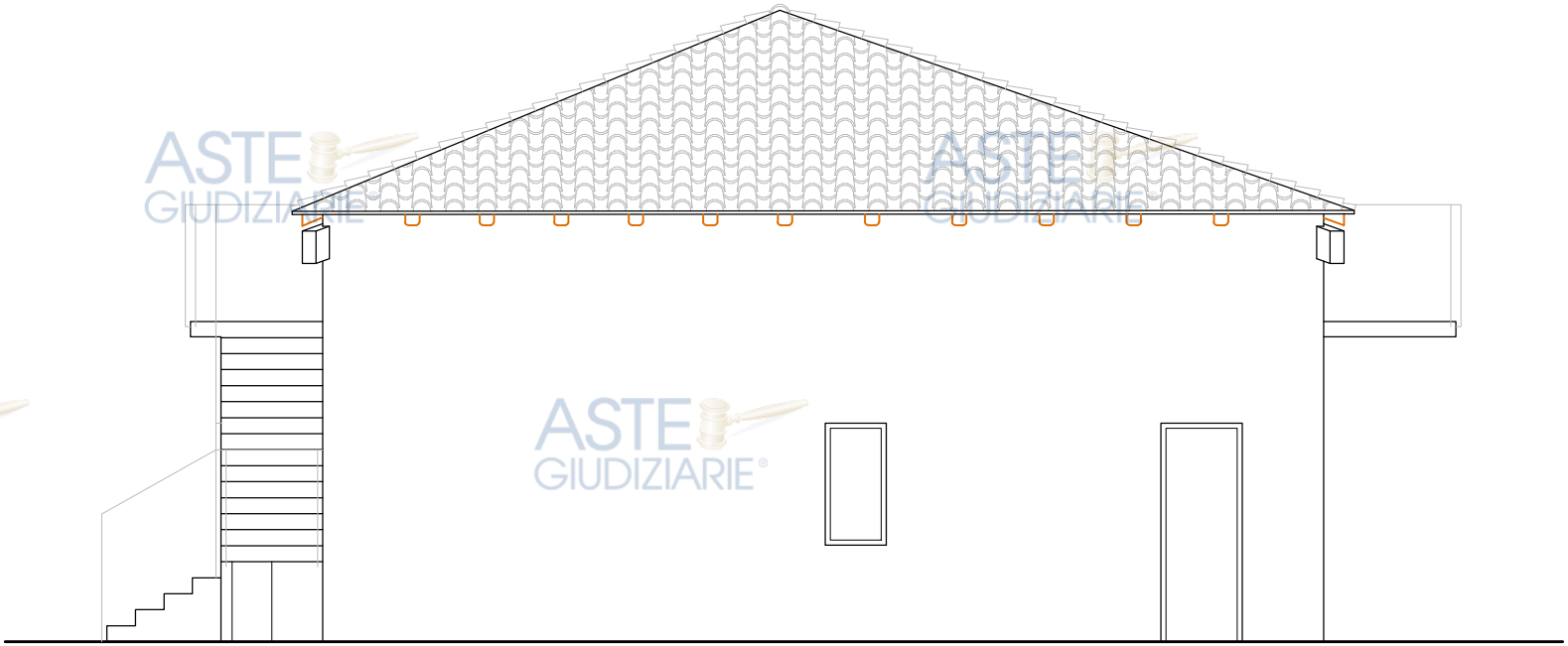
Sezione A-A

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



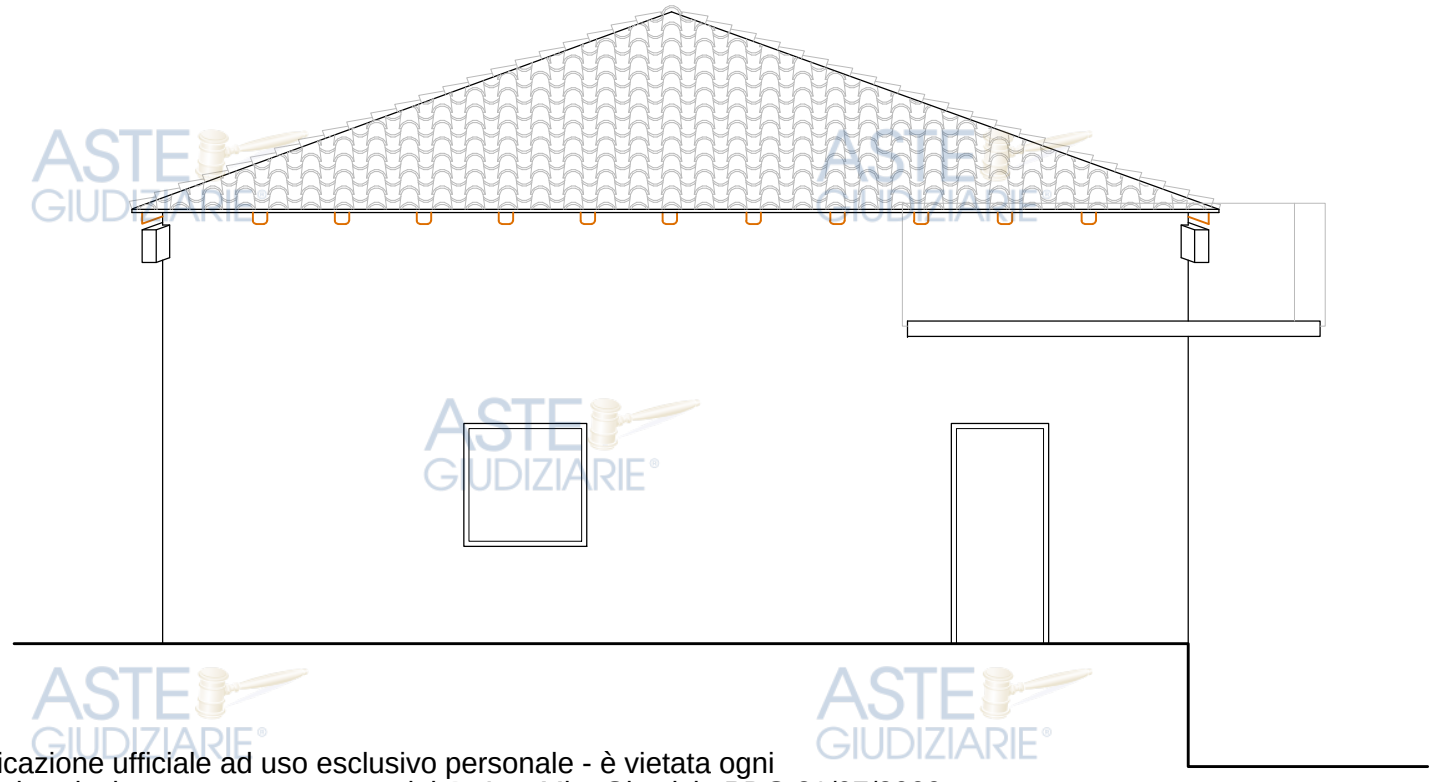
Sezione B-B'

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



Prospetto Nord

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

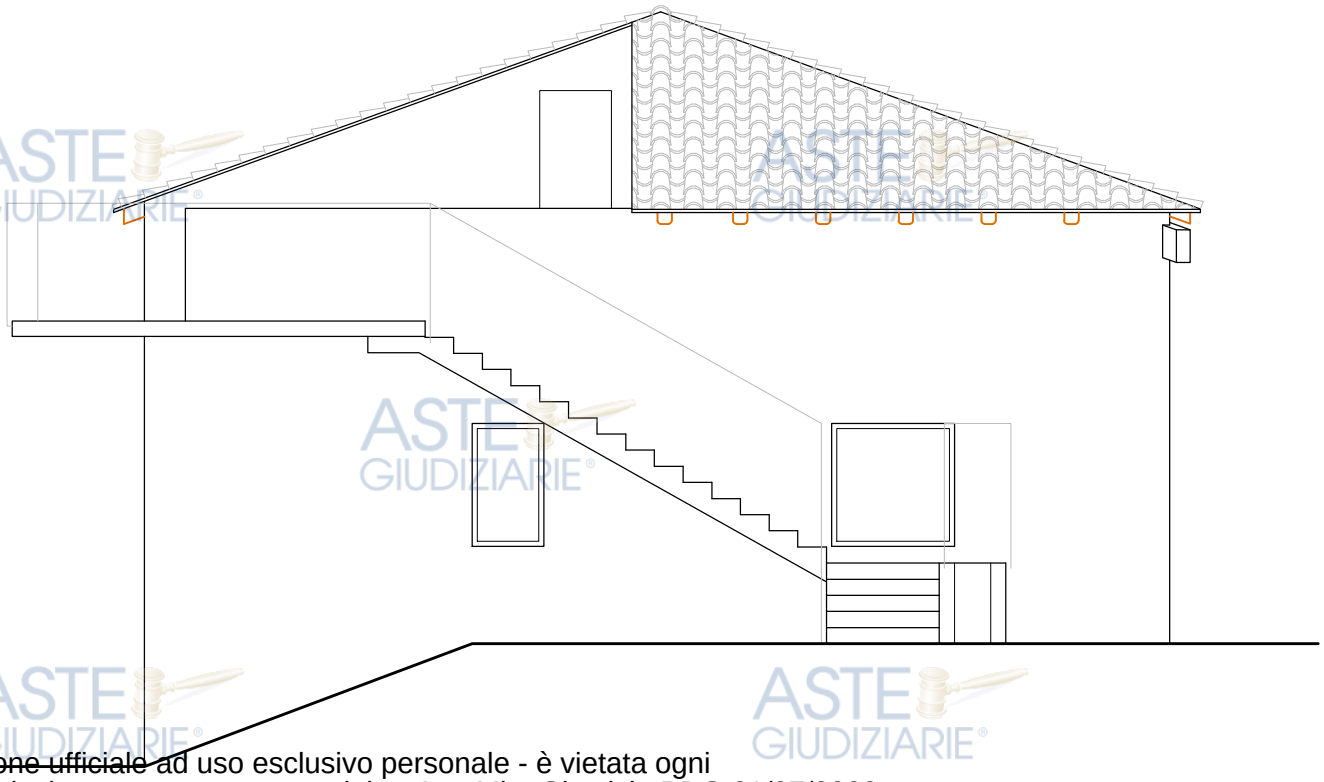


Prospetto Ovest

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

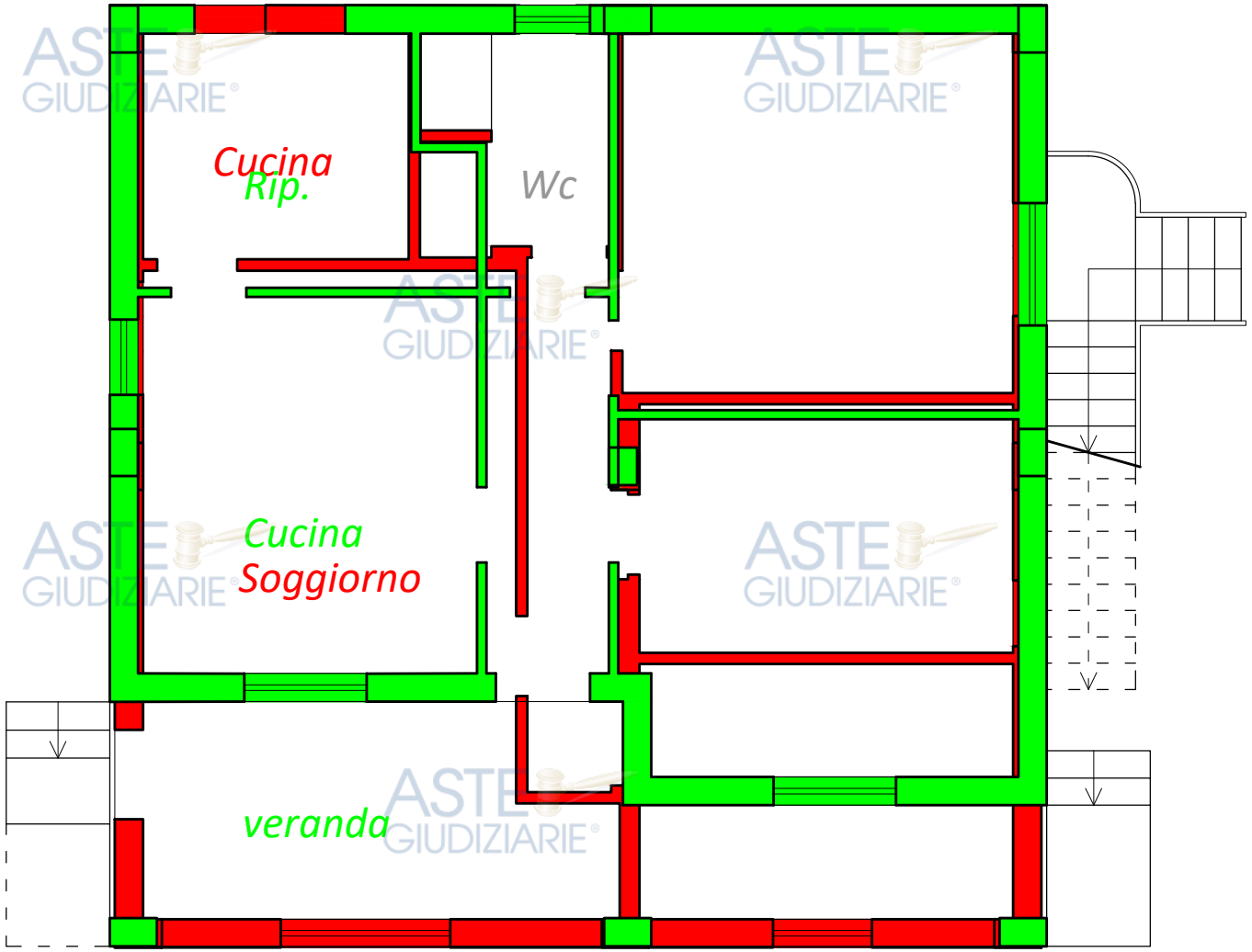
Prospetto Sud

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



Prospetto Est

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



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

COMUNE DI BIVONA
PROVINCIA DI AGRIGENTO

CONCESSIONE EDILIZIA N. 06/05

(ai sensi del capo IV della legge 28/02/1985 n. 47
e legge regionale 10.08.1985 n.37

I L DIRIGENTE DELL'UFF. TECN. (3° Dip . Urbanistica)

Vista la domanda presentata dal Sig. nato a
C.F. in data **22/03/1986** prot. **1751** N° Progressivo **0169391704**

diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria delle opere di :

-realizzazione di un fabbricato ad una elevazione costituente unità immobiliare adibita a civile abitazione

eseguito in questo comune sito in "**C.da Canfuto**" riportato in N.C.E.U. al foglio n° **12** particella n.**309**

Accertato che il richiedente, come risulta dalla documentazione trasmessa aveva titolo per ottenere la predetta concessione "in sanatoria" nella qualità di **Proprietario**;

Vista la copia dell' **ATTO DI COMPRAVENDITA** rogato dal Notaio Tornabene Benvenuto da Bivona il 03/09/1991 n°12782/3907 dal quale risulta che il titolo di proprietà viene trasferito al sig.. nato a
C.F. in regime di comunione dei beni con la moglie sig.ra

Visto il progetto e gli atti allegati allo stesso, presentati in numero di tre copie;

Viste le leggi 17 agosto 1949, n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni;

Viste le leggi regionali 27/12/78 n. 71, 10/08/85 n. 37, 30/04/91 n. 15 e 31/05/94 n. 17 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Visto il parere espresso dall' Ufficio Urbanistica in data **12/10/2004**;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data **22/11/2004**;

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

Visto il certificato di idoneità sismica , depositato il **18/01/2005** presso l'Ufficio Tecnico di Bivona;

Visti i pareri prescritti all'articolo n.32 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 espressi e di seguito elencati:

- *NULLA-OSTA vincolo idrogeologico rilasciato dall' Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Agrigento in data 15/01/2005 prot. 9770*

Preso atto che è stato assolto all'obbligo del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione, così come determinate dall'U.T.C. ;

Considerato che per bene risulta presentata richiesta di accatastamento come da documentazione prodotta e conservata agli atti;

Tutto ciò premesso,

C O N C E D E

sotto l'osservanza delle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive, la cui inosservanza è sanzionata penalmente dall'art. 20 lett. a) della legge 28/02/1985 n. 47, con obbligo di rapporto all'Autorità giudiziaria.

ART. 1
(oggetto della concessione)

Al sig. nato a
C.F. è data la concessione edilizia in sanatoria alle condizioni appresso indicate e salvo i diritti dei terzi , per l'immobile indicato in premessa ed in conformità agli elaborati progettuali che si allegano come parte integrante del presente atto con destinazione **Civile Abitazione** .

ART. 2
(partecipazione agli oneri dell'intervento)

Trattandosi di opere ultimate dopo il 1° settembre 1967 e prima del 30 gennaio 1977 in forza dell'art. 37 della 28 febbraio 1985, n 47, e della legge reionale 10 agosto 1985, n. 37, sono dovuti i contributi di concessione commisurati ai soli oneri di urbanizzazione, nella misura del 50%

Vista la deliberazione Consiliare n.40 del 1979 con la quale sono state stabilite l'incidenza e la modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione, in applicazione agli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 ;

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

Preso atto che è stato corrisposto il contributo di concessione, per l' importo come determinato dall'Ufficio Urbanistica, mediante

- versamento della somma di **€ 365,91** quale intero contributo oneri urbanizzazione;

(versamento CC.12333928 intestato alla Tesoreria Comunale n in data 08/11/2004)

ART. 3

(prescrizioni particolari)

La presente è rilasciata per il grado di finitura e di consistenza dell'immobile riferito agli elaborati di progetto allegati alla presente, qualsivoglia intervento sullo stesso, dovrà essere preventivamente autorizzato in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.
La ditta inoltre dovrà attenersi alla seguenti prescrizioni particolari:

il fabbricato dovrà essere dotato di adeguato impianto di smaltimento delle acque nere che sarà verificato in fase di rilascio di certificato di abitabilità.

---

25 GEN. 2005

IL Dirigente
Arch. Felice Contissa

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi 14 FEB. 2005 l'originale della presente concessione edilizia con quattro allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

DICHIARANTE .....

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

COMUNE DI BIVONA
(AGRIGENTO)

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
(ai sensi della legge 47/85 e della L.R. 37/85)

Domanda di sanatoria progressivo. N° 0169391704 per immobile di civile abitazione sito in c.da "CANFUTO" in N.C.E.U. al foglio 12 part. 309 .

COMMITTENTE

Allegati:

- ⊙ RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
- O ELABORATI GRAFICI:
  - Stralcio Catastale sc. 1: 2000
  - Stralcio Planimetrico sc. 1:500
  - Stralcio P.R.G. sc. 1:2000
  - Piante, Sezioni e Prospetti sc. 1:100
- O CERTIFICATO DI IDONEITA' SISMICA

Il Committente

Il Professionista

(Arch. Antonina Barone)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO - Arch. Antonina Barone - BIVONA - N. 157 dell'Albo

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

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1. Premessa

Il sig. , in qualità comproprietario del fabbricato sito in c.da "Canfuto" riportato in N.C.E.U. al Fg. 12 part.lla 309, al fine di produrre i documenti necessari per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria di detto fabbricato, incaricava la sottoscritta Barone Antonina, architetto, regolarmente iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Agrigento al n.157, di produrre gli elaborati relativi alla pratica di sanatoria edilizia.

La sottoscritta, avendo effettuato il sopralluogo ed eseguito gli accertamenti e le misurazioni del caso, redige la presente relazione descrittiva.

2. DATI GENERALI DELL'IMMOBILE

L'opera abusiva, per la quale si chiede la concessione in sanatoria a norma dell'art. 35 della legge n. 47 del 28/02/1985, è stata realizzata, in assenza della concessione edilizia, dal sig. in qualità di proprietario e titolare della domanda di sanatoria Progr. N° 0169391704 presenta il 22/11/1986 prot. 1751. L'abuso commesso rientra nella tipologia di cui al n.3 della tabella delle prescrizioni allegata alla legge n. 47/85.

L'opera stessa è ubicata nel comune di Bivona in C.da "Canfuto", foglio 12 part. n. 309 del N.C.E.U.

Essa ricade nella zona "E" (centro storico) del piano regolatore generale.

L'abuso edilizio è stato commesso nel periodo compreso tra il 02.09.1967 e il 29.01.1977, essendo stato ultimato entro l'anno 1974, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, allegata alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

L'opera è stata realizzata per un uso residenziale

La costruzione abusiva riguarda l'intero fabbricato ad una sola elevazione la cui superficie coperta è di circa mq 100 ed un volume (v/p) di mc 310.

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

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

3. CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE E DI DESTINAZIONE D'USO

3a. Strutture portante

Il fabbricato in pianta di forma quadrata di lato ml 10,00 ha struttura portante in c.a. realizzata con l'esecuzione di telai costituiti da travi e pilastri opportunamente ancorati ad una fondazione anch'essa in c.a. formante un graticcio reticolare. Il solaio piano di copertura è del tipo in latero-cemento formato da travetti prefabbricati e tavelle in laterizio forati.

3b. Grado di finitura

- i muri perimetrali sono stati realizzati in conci di tufo mentre la tramezzatura interna è stata eseguita con laterizi forati;
- le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco del tipo a tonachina,;
- i pavimenti sono in segati di marmo;
- gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono in lamiera zincata ;
- la porta di accesso in ferro;
- i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni;

L'edificio è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico collegato alla rete comunale, e di impianto fognario, le cui acque provenienti dagli scarichi interni recapitano in un pozzo nero, ubicato nell'area di pertinenza del fabbricato.

4. CONSISTENZA

Nel fabbricato trovano posto due camere da letto , un vano cucina un bagno, un ripostiglio, ed una veranda.

La superficie complessiva (Sc) dell'unità immobiliare è di mq 78,63.

Tale superficie è stata determinata a norma dell'art. 51 della legge n° 47/85 in conformità ai parametri di cui al D.M. 10 maggio 1977.

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

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

5. COMPUTO DELLE SUPERFICI

5a. Superficie Utile (Su)

Cucina	4,00 x 3,60	=	mq	14,40
Letto	3,80 x 3,90	=	mq	14,82
Letto	4,00 x 4,25	=	mq	17,00
Bagno	2,00 x 1,14 + 1,30 x 1,30	=	mq	3,97
Ripostiglio	2,90 x 2,70 + 0,70 x 1,20	=	mq	8,67
Disimpegno	3,90 x 1,30	=	mq	5,07
		sommano	mq	64,06

5b. Superficie non residenziale (Snr)

Veranda	5,43 x 3,11 + 4,60 x 1,60	=	mq	24,29

5c. Superficie Complessiva (Sc)

Il calcolo della superficie complessiva abusiva è dato da: Sc = Su + 60% Snr

Per cui: Sc = mq 64,06 + (mq 24,29 x 0,60) = mq 64,06 + mq 14,57 = mq 78,65.

Per tutte le maggiori deduzioni e delucidazioni si rimanda ai disegni allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente.

Bivona, lì

Il Professionista

(Arch. Antonina Barone)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO - Arch. Antonina Barone - BIVONA - N. 157 dell'Albo - Sez. A

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

COMUNE DI BIVONA
(AGRIGENTO)

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
(ai sensi della legge 47/85 e della L.R. 37/85)

Domanda di sanatoria progressivo. N° 0169391704 per immobile di civile abitazione sito in c.da "CANFUTO" in N.C.E.U. al foglio 12 part. 309 .

COMMITTENTE

Allegati:

- O RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
- O ELABORATI GRAFICI:
  - Stralcio Catastale sc. 1: 2000
  - Stralcio Planimetrico sc. 1:500
  - Stralcio P.R.G. sc. 1:2000
  - Piante, Sezioni e Prospetti sc. 1:100
- O CERTIFICATO DI IDONEITA' SISMICA

Il Committente

Il Professionista

(Arch. Antonina Barone)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO
Arch. Antonina Barone
BIVONA
N. 157 dell'Albo

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

COROGRAFIA TOPOGRAFICA

FOGLIO 266 QUADR. - I - N.E.

Scala 1.25.000

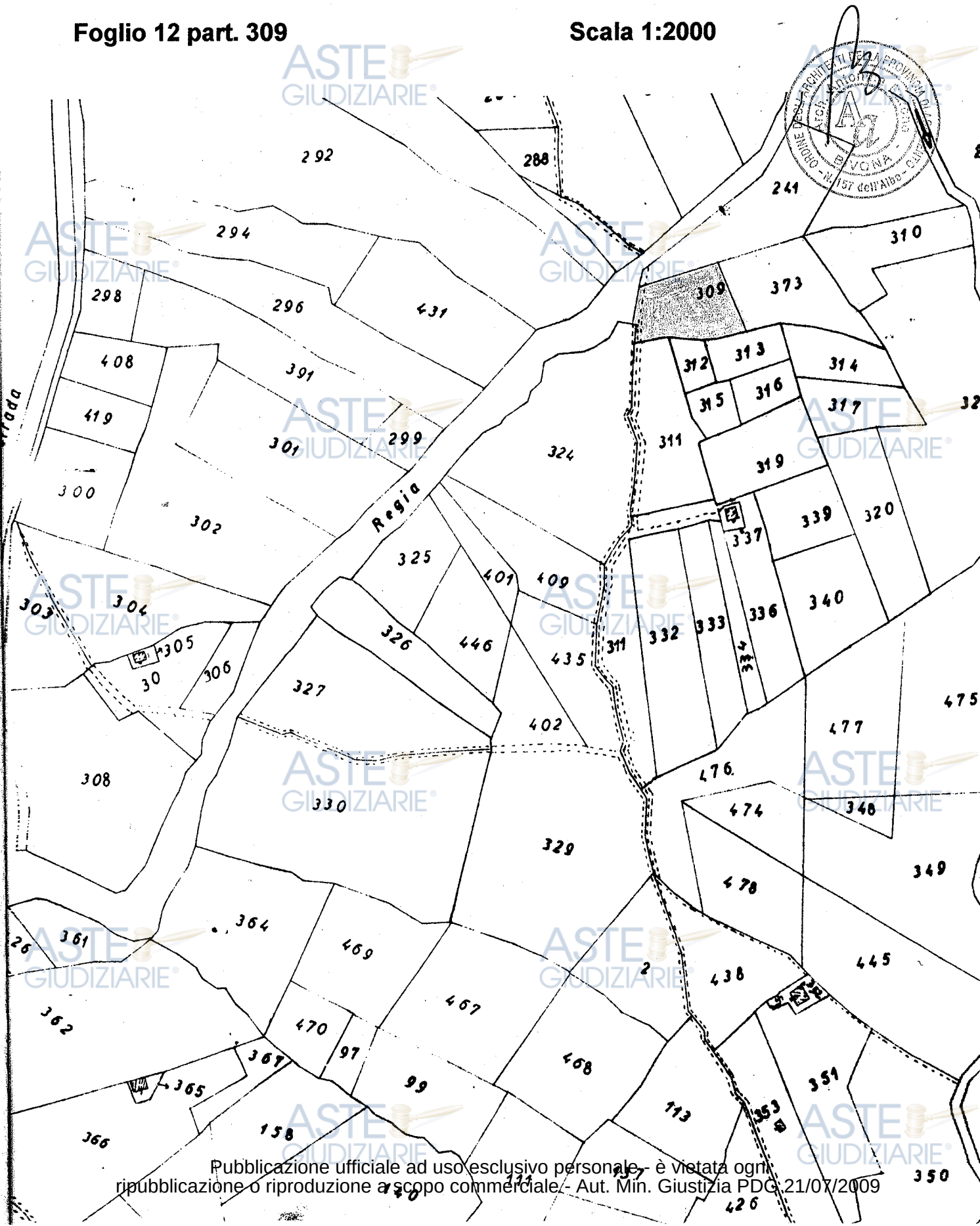
Area in esame

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

STRALCIO CATASTALE

Comune di Bivona

Foglio 12 part. 309 **Scala 1:2000**



Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

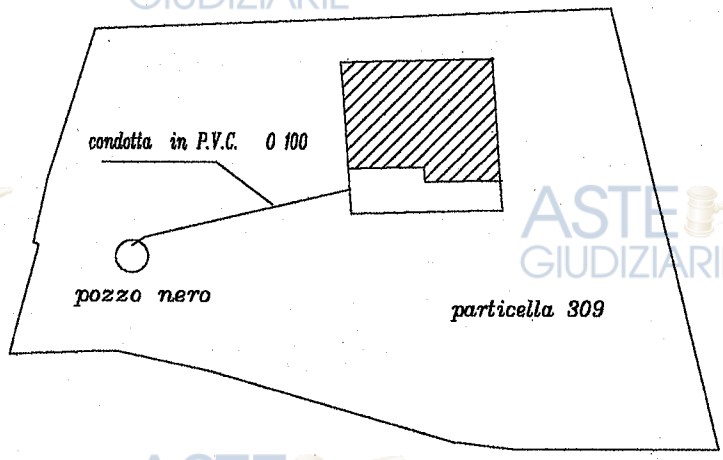
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

Comune di Bivona

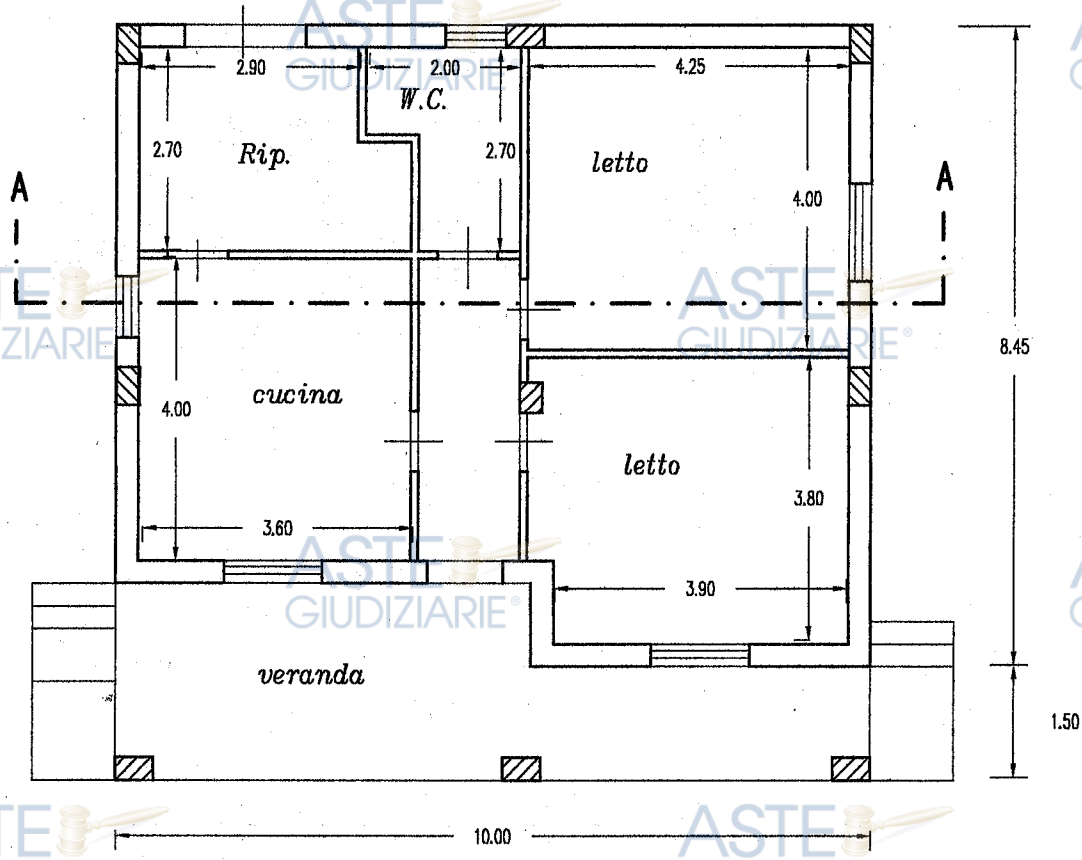
stralcio planimetrico foglio 12 part. 309

scala 1:500



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

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

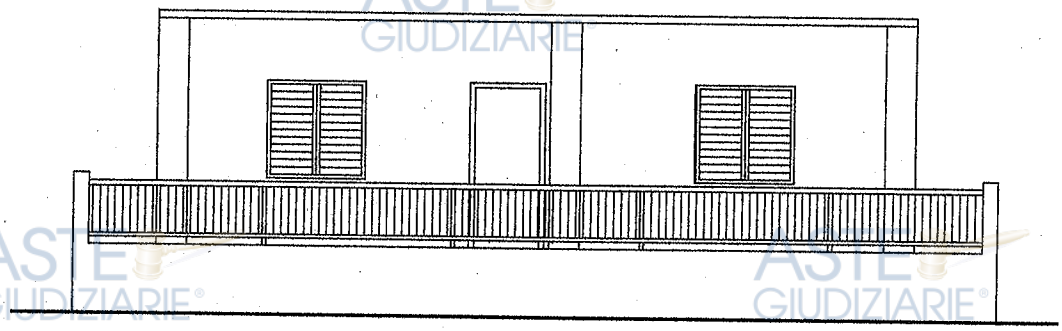


piano terra

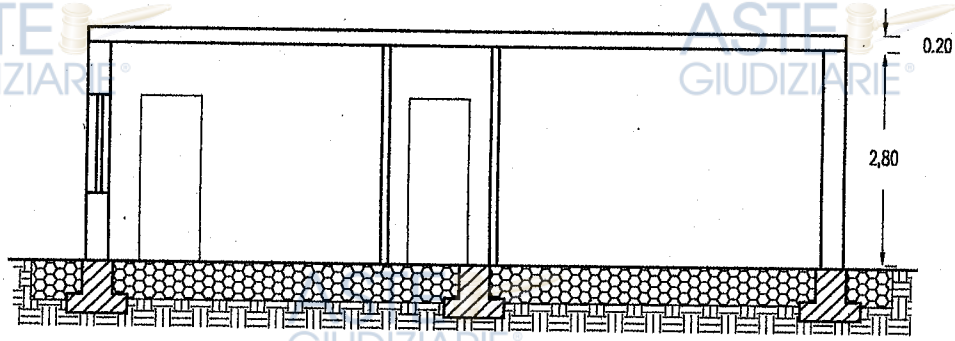
scala 1:100

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

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024



prospetto sud



sezione A–A

scala 1:100

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

REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA
CORPO FORESTALE
ISPETTORATO RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE
AGRIGENTO
Via G.Scavo n. 2 tel. 0922480111-fax 0922596160
e-mail irfag.foreste @regione.Sicilia.it
U.O.B. n. 3 "Tecnico-Amministrativa"

Rif. a prot. _____

Del _____

Prot. **9770** Pos. **VII-5/10**

Agrigento, 15 DIC. 2004

Oggetto: Ditta – Nulla-Osta per conseguimento sanatoria (art. 23 L.R. 37/85) per costruzione edilizia ricadente nella **I zona** del Vincolo Idrogeologico in **Loc. "Canfuto"**, **agro di Bivona**, identificata in catasto nella part. nr. **309** del Fg. di mappa nr. **12.**

ALLA DITTA

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
92010 BIVONA

e p.c. AL COMANDO DISTACCAMENTO FORESTALE DI
92020 S. STEFANO Q.

Con riferimento all'istanza prodotta dalla Ditta in oggetto, tendente ad attenere il N.O. di Vincolo Idrogeologico per conseguimento sanatoria edilizia,

- **Visti** gli elaborati tecnici a firma dell'Arch. Barone Antonina;
- **Vista** la Relazione Geologica a firma del Dr. Geol. Castellano Vincenzo;
- **Visto** il rapporto informativo stilato da Funzionario di quest'Ufficio, in seguito a sopralluogo tecnico di rito,

considerato che dalla suddetta documentazione si evince che l'opera realizzata **non ha pregiudicato né pregiudica l'assetto idrogeologico della zona, questo Ispettorato, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 16/96, esprime**

NULLA - OSTA

ai soli fini del Vincolo Idrogeologico, per la sanatoria del fabbricato di cui all'allegato progetto del quale si restituisce copia vistata, a prescindere da ogni valutazione in ordine alla caratteristiche costruttive dell'edificio, alla sua stabilità ed a condizione che vengano acquisiti gli eventuali pareri e/o autorizzazioni da parte di altri organi competenti.

IL DIRIGENTE U.O.B. III
(Dr. Maria LICATA)

VISTO:
L' ISPETTORE RIPARTIMENTALE
(Dr. Renzo MARINO)

Ispettorato Ripartimentale delle Foreste - Agrigento

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

Prot. n. 318
Data 18 GEN. 2005

CERTIFICATO DI IDONEITÀ SISMICA AI SENSI DELL'ARTICOLO 35, LEGGE N. 47/85, DELL'ARTICOLO 4 DELLA LEGGE 68/88 E DELL'ART. 39 39 COMMA 17 DELLA LEGGE 724/94.

Il sottoscritto Architetto Barone Antonina, regolarmente iscritto all'albo professionale degli Architetti della provincia di Agrigento, al n° 157, con Studio Tecnico in Bivona Via Porta Palermo n° 86. ad espletamento dell'incarico conferitogli dalla Sig. ed ivi residente in per la redazione del certificato di Idoneità Sismica, relativa ad una costruzione abusiva di cui lo stesso è proprietario assieme alla moglie Sig.ra ha effettuato in data 20/09/2004 un sopralluogo per la diretta visione dell'opera edilizia da certificare.

Non avendo potuto acquisire, nel contempo, gli elaborati previsti al punto A1 di cui all'art. 2 del D.M. 15 maggio 1985, ha proceduto al rilievo dimensionale dell'opera, in tutte le sue parti, rilievo che gli è servito da supporto per le calcolazioni di verifica.

In ordine alle operazioni eseguite durante la ricognizione emerge, in sintesi, quanto segue:

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

- L'edificio, oggetto della presente certificazione, è stato realizzato, come dichiarato dal precedente proprietario sig. nonché titolare della domanda di sanatoria, N° Progressivo 0169391704, acclarata al protocollo generale al n.1751 del 22/03/86, nell'anno 1974, e pertanto dopo la dichiarazione di sismicità della zona, classificata di seconda categoria dal Decreto Interministeriale del 10 marzo 1969 .

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

Il fabbricato è ubicato in agro del Comune di Bivona, in C/da Canfuto riportato in N.C.E.U. al F.g 12 part.lla 309.

L'edificio, ad una sola elevazione, dalla pianta di forma quadrata, di lato ml 10, ha un volume complessivo (v/p) che ascende a mc 310.

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata in c.a., con pilastri e travi, collegati in maniera da formare maglie chiuse.

La struttura risulta formata da sei telai piani, ognuna formata da tre pilastri e due travi.

I pilastri e le travi tutti si sezione costante, hanno rispettivamente dimensioni cm 30x40 cm e cm 30x50.

I solai sono del tipo in travetti prefabbricati e laterizi forati.

La muratura di tompagnamento è in conci di tufo.

Le fondazioni sono del tipo diretto a travi rovesce, formanti un reticolo a maglie ortogonali, , secondo le informazione fornite dallo stesso proprietario, hanno forma a T rovescia. L'altezza complessiva delle travi è di cm 70 e base di appoggio sul terreno cm 80

Dalla relazione geologica e geotecnica redatta dal geologo dott. Castellano Vincenzo realativo al fabbricato in questione si evince che il terreno fondale dell'edificio è costituito da argille marnose con buone caratteristiche meccaniche a partire già da una profondità di mt 0.80 dalle indagini eseguite si ritiene di potere assumere, per una fondazione di tipo diretto una tensione ammissibile del terreno il valore di 1,50 kg/mq, valore nettamente superiore alla tensione massima di esercizio verificata alla base delle fondazioni e pari a **0,80 kg/cmq.**

CONTROLLO DEI MATERIALI

Comune di Bivona - AG - Protocollo N 0003273 del 26-04-2024

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

esercizio verificata alla base delle fondazioni e pari a **0,80 kg/cmq.**

CONTROLLO DEI MATERIALI

Al fine di accertare le caratteristiche di resistenza dei materiali impiegati non essendo disponibili i certificati di prova sui materiali impiegati, si è proceduto, per quanto riguarda il conglomerato cementizio, a delle prove sclerometriche, in un numero ritenuto sufficiente per esprimere un giudizio valido sulla resistenza caratteristica del calcestruzzo impiegato, pervenendo a un valore di -**Rbk- 270** kg/cmq.

Mentre per gli acciai, costituiti da ferri tondi lisci, in mancanza di prove di laboratorio si è assunto nel calcolo di verifica il valore di i **Õamm di 1200 kg/cmq**

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Architetto Barone Antonina, dopo avere determinato la geometria della struttura, procedendo, per la struttura in vista, al diretto rilevamento della stessa, e per quella non in vista, basandosi sia su saggi che su informazioni fornite direttamente dal proprietario, ha eseguito, conformemente a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia, gli allegati calcoli di verifica, assumendo, il valore di tensione ammissibile -Õamm- di **1200 Kg/cmq** per le armature metalliche e il valore di resistenza caratteristica -Rbk- di **250 Kg/cmq** per il calcestruzzo.

Dal raffronto con gli esecutivi derivanti dal calcolo si evidenzia che le armature effettivamente riscontrate nei punti sopraddetti, sono maggiori di quelle rilevate dal calcolo.

Per quanto è stato possibile accertare, il terreno di fondazione è in grado di mantenersi in condizione di stabilità sotto l'azione dei carichi trasmessi dall'intero

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

sull'idoneità dell'opera, eseguire prove di carico.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Lo scrivente alla luce di quanto sin qui esposto,

CONSIDERATO CHE:

- le caratteristiche del terreno di fondazione sono compatibili con i carichi trasmessi dal manufatto;
- non sono presenti segni di dissesto;
- la struttura, per quanto rilevabile, è rispondente agli elaborati progettuali;
- l'esito delle prove eseguite sui materiali hanno confermato l'ammissibilità delle sollecitazioni assunte nei calcoli di verifica;
- le tensioni di esercizio, risultano tutte inferiori ai valori ammissibili;

C E R T I F I C A

Che la costruzione di cui trattasi è stata edificata nel rispetto della normativa vigente ed in modo idoneo, e che la stessa possa essere definita stabile in tutte le sue parti, sotto le azioni che su di essa devono considerarsi indotte da quanto prescritto dalla normativa tecnica vigente in materia (L. 64/74 e succ. integr.).

Si dichiara inoltre, che copia dei predetti calcoli di verifica, è depositata presso lo studio del sottoscritto verificatore.

Bivona, li

IL TECNICO

(Arch. Antonina Barone)

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

COMUNE DI BIVONA
PROVINCIA DI AGRIGENTO
Dipartimento Gestione del Territorio

CONCESSIONE EDILIZIA N. 30/09
(Art. 1 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL DIRIGENTE

Vista la domanda di concessione edilizia, presentata in data 5.03.2009, dal Sig. cod. fisc. , con allegato progetto, redatto dall'Ing. Giuseppe Carubia, per l'esecuzione di opere di completamento del tetto di copertura con struttura in legno, nel fabbricato sito in Contrada Canfuto, identificato al N.C.E.U. al foglio n.12 particella n. 309;

Viste le leggi 17 agosto 1949 n.1150; 6 agosto 1967 n. 765; 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Viste le leggi regionali 27/12/1978 n. 71; 10/08/1985 n. 37; 30/04/1991 n. 15; e 31/05/1994 n. 17;

Visto il parere del Dirigente Sanitario di 1° livello – Servizio di Igiene Pubblica – Distretto di Bivona – Azienda USL n.1, espresso a norma dell'art. 220 del T.C. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265;

Omesso il parere della Commissione Edilizia Comunale, le cui sedute sono state deserte per tre volte consecutive, ed in particolare il 27.04.2009, l'11.05.2009 ed il 18.05.2009, di cui ai verbali nn. 13, 14 e 15;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonchè dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n.236;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122;

Vista la legge 5 marzo 1990, n, 46;

Vista la legge 19 marzo 1990 n.55 e successive integrazioni e modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1991 n.10 e le relative norme attuative;

Vista la concessione edilizia n.06/05, rilasciata in data 14.02.2005, ai sensi della Legge 47/1985, alla Ditta

Visto l'atto di compravendita Rep. n. 2979 del 14.02.2005 relativo al trasferimento dell'immobile in oggetto da

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione ricade nei casi di concessione gratuita a norma dell'art.9 della legge 28 gennaio 1977, n.10, lettera e;

CONCEDE

Comune di Bivona AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

All Sig.

cod. fisc. , di eseguire le opere di completamento del tetto di copertura con struttura in legno, nel fabbricato sito in C.da Canfuto, distinto al N.C.E.U. al foglio n.12, particella n.309, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato che si allega quale parte integrante del presente atto, nonchè alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione pena la decadenza della concessione stessa.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori; se non ultimati nel termine stabilito, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

1) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2) I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
3) In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime e semprechè non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n.1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett. c) della legge 5 agosto 1978 n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
4) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086; al D.M. 27 luglio 1985 (G.U. 17 maggio 1986, n. 113 S.O.) ed alla circolare del Ministero dei lavori Pubblici 1° settembre 1987, n. 29010 (G.U. 11 settembre 1987, n.212) e in particolare:
a) il costruttore dovrà presentare denuncia al competente Ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato:
b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso il competente Ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.
5) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
6) Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.
7) Unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere presentato originale (o fotocopia sottoscritta dal legale rappresentante ed accompagnata dal documento di identità dello stesso) del certificato, in corso di validità, rilasciato dall'INPS, dall'INAIL e dalla Cassa Edle dimostrante la regolarità contributiva dell'Impresa esecutrice dei lavori. In mancanza di tale produzione i lavori non potranno avere inizio.
7) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
8) In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
9) La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.
10) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
11) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
12) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.
Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio tecnico del Comune, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenga necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
13) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito continuo.

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a striscie bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

14) Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi deglo artt. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n.10/91 (quali l'istallazione dell'impianto tecnico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.

15) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; I relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite,a norma del regolamento, previo benestare dell'U.T.C., che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.

16) Nel corso della costruzione dovranno adattarsi tutte le cautele (nell'osservaza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e cumunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.

17) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, con la prova dell'avvenuto accatastamento ai sensi dell'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e il relativo certificato di abitabilità o agibilità verrà rilasciato solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalla leggi vigenti, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n.46.

18) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza cosi delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28/02/1985, n. 47.

19) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.

20) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.

21) E' fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:

a) al D.M. 16 maggio 1987, n.246, recante "norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonchè tutte le norme vigenti relative al servizio antincendio;

b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n.285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";

c) alla legge 9 gennaio 1989, n.13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n.62 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

d) alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n.59 del 12 marzo 1990) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11, se e in quanto applicabili.

e) alla legge 19 marzo 1990, n. 55 (G.U. n.120 del 25 maggio 1990 recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale", e successive modificazione e integrazioni; In particolare l'art. 7 comma 1° prevede che la P.A. prima di rilasciare le concessioni previste dall'art.3 (fra cui anche le concessioni edilizie), deve acquisire apposita certificazione antimafia c/o la Prefettura competente, quando, sempre ai sensi dell'art. 3 della stessa legge n. 55/90, il richiedente presenti la domanda di concessione ad edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriali, comunque denominate.

22) La presente concessione riguarda esclusivamente le competenze sindacale, rimanendo l'obbligo, per il titolare della concessione, dell'acquisizione dei pareri o nulla-osta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, di cui lo stesso concessionario è tenuto a produrne copia prima dell'inizio dei lavori.

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

PRESCRIZIONI SPECIALI

Nessuna.

Bivona, 20 MAG. 2009

Il Dirigente
Arch. F. Contissa

(Ai soli fini della Trascrizione, la presente copia viene trasmessa priva di allegati)

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

COMUNE DI BIVONA

PROVINCIA DI AGRIGENTO

Azienda USL n°1 Agrigento
Distretto di Bivona
Servizio di Igiene Pubblica
Il Dirigente Sanitario di 1° livello
Dott.ssa Carmela Giglio

19 MAG. 2009

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Oggetto: Autorizzazione edilizia ai sensi della dell'art.5 L.R.37/85 per la realizzazione di un tetto di copertura in un fabbricato sito in Bivona C.da Canfuto snc

COMUNE DI BIVONA
Provincia di Agrigento
Verbale n. ..... della Commissione Edilizia
Esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale.
Bivona, li .....

Studio Tecnico Ing. Giuseppe Carubia

Via Roma n.57 - Bivona

Bivona

COMUNE DI BIVONA * AG * UFFICIO TECNICO *

Il dirigente U.T.C.
Dip. Gestione del Territorio
Arch. Felice Contiss

20 MAG. 2009

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

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

PREMESSE

La presente relazione attiene la richiesta di Autorizzazione edilizia ai sensi dell'art.5 della L.R. n.37/85 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione di un tetto di copertura non abitabile, con struttura in legno, con tipologia a padiglione.

Ne fa richiesta il Sig. , il quale ne ha titolo in quanto proprietario (vedi titolo allegato).

CONSISTENZA STRUTTURALE

L'immobile oggetto di intervento, p.lla n.309 del Foglio n.12, preesiste ed aveva ottenuto la concessione edilizia n.06/05.

La tipologia strutturale del fabbricato esistente è tipica degli edifici di campagna di un solo piano fuori terra con struttura in c.a.; la destinazione d'uso è di civile abitazione; la copertura è solaio di copertura piano; l'interno del fabbricato versa in cattivo stato di coibentazione per le condizioni vetuste della copertura; pertanto al fine di proteggere la struttura interna dalle infiltrazioni di acqua, nonchè per meglio coibentare l'abitazione dal caldo estivo e dal freddo invernale, si vuole procedere alla realizzazione del tetto di copertura a falde, con tipologia a padiglione.

La struttura sarà in legno con travi principali, travicelli ed assito con perline in legno sp. cm.2 con giunto a coda di rondine.

Il manto di copertura sarà costituito da uno strato impermeabilizzante in guaina bituminosa, dalle onduline sottocoppo e dalle tegole tipo portoghese.

Il tetto avrà la funzione di isolare l'abitazione e proteggerla dagli agenti atmosferici.

L'accesso al sottotetto sarà consentico dalla scala esistente ed attraverso ¼ di tetto che rimarrà a terrazzo non coperto (v. disegni).

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

Inoltre nella scala preesistente e nella parte della copertura che rimarrà a terrazzo, saranno effettuati i seguenti interventi:

- Posa pavimentati con piastrele in monocottura antiscivolo per esterni;
- Posa di ringhiera nel terrazzo;
- Posa di ringhiera nella scala;

Il tetto avrà la funzione di isolare l'abitazione e proteggerla dagli agenti atmosferici.

L'accesso al sottotetto sarà consentico dalla scala esistente ed attraverso ¼ di tetto che rimarrà a terrazzo non coperto (v. disegni).

DATI URBANISTICI

Premesso che le opere da realizzare consistono nel completamento del fabbricato preesistente con il tetto di copertura "riportato" ad altezza di cordolo in gronda, oltre ad interventi di finitura per mettere in sicurezza la scala ed il terrazzo.

L'intervento di cui sopra non comporta aumento di volume, né aumento di superficie, né cambio di destinazione d'uso; inoltre non è in contrasto con le norme urbanistiche vigenti.

Bivona

Il tecnico

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

STUDIO TECNICO - ING. G. CARUBIA
VIA ROMA 57 - 92010 BIVONA (AG)
Tel./Fax 0922.986.147 - 339.3491082 - email gcarubia2@virgilio.it

COMUNE DI BIVONA (AG)

Oggetto PROGETTO DI UN TETTO DI COPERTURA

Committente

ELABORATI		SCALA
1	PLANIMETRIA PRG	1:500
2	ESTRATTO CATASTALE	1:1000
3	PIANTA	1:100
4	PROSPETTI	1:100
5	SEZIONE	1:100
6		1:100

PROTOCOLLI

COMUNE DI BIVONA
Provincia di Agrigento
Verbale n. .....
Esaminato dalla Commissione Edilizia
Comunale
nella seduta del .....

19 MAG. 2009

Tav. N° 1

Data

Progettazione e Direzione Lavori

ING. G. CARUBIA

Timbro e firma

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI AGRIGENTO
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento
Dott. Ing. Giuseppe Carubia

COMUNE DI BIVONA
UFFICIO TECNICO

Il dirigente U.T.C.
Dip. Gestione del Territorio
Arch. Salvatore Cusumano

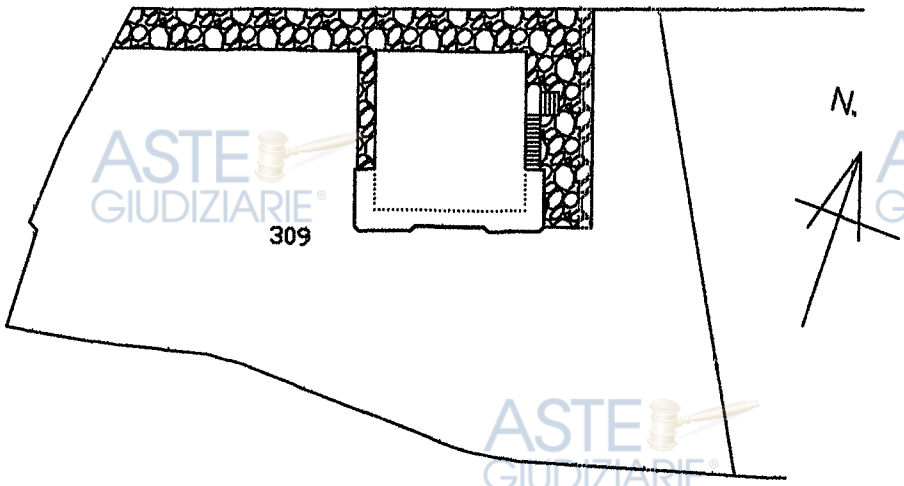
20 MAG. 2009

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

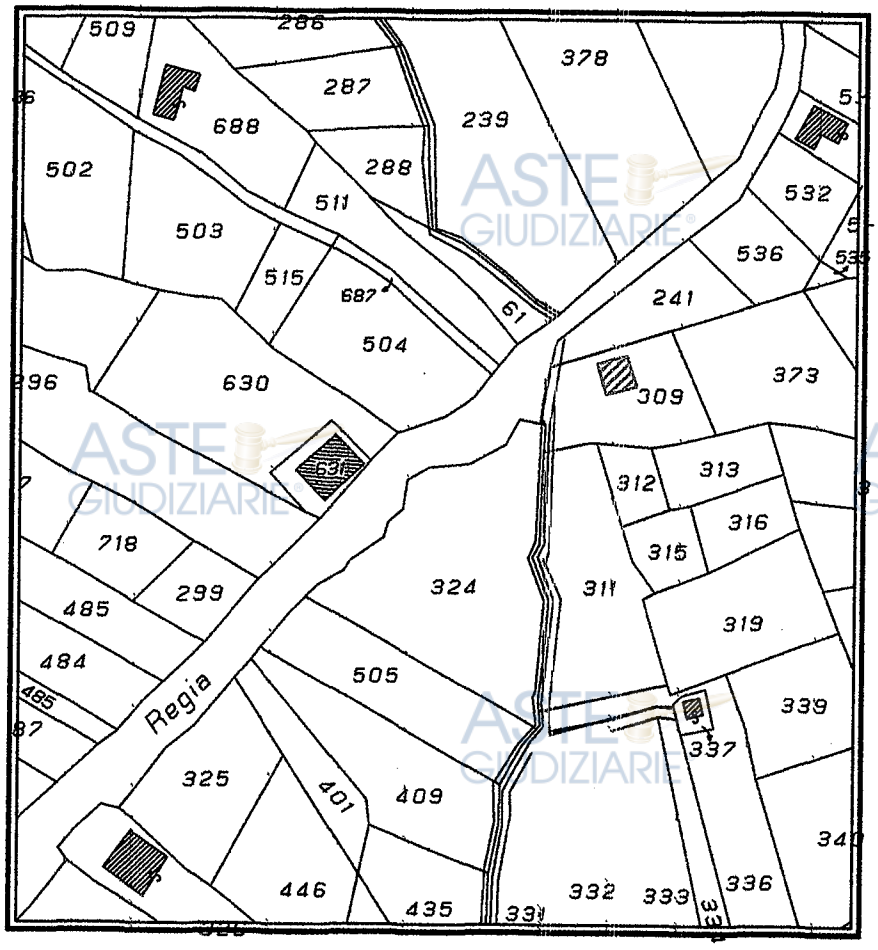
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003278 del 26-04-2024

Comune di Bivona
foglio 12 particella 309
Planimetria generale

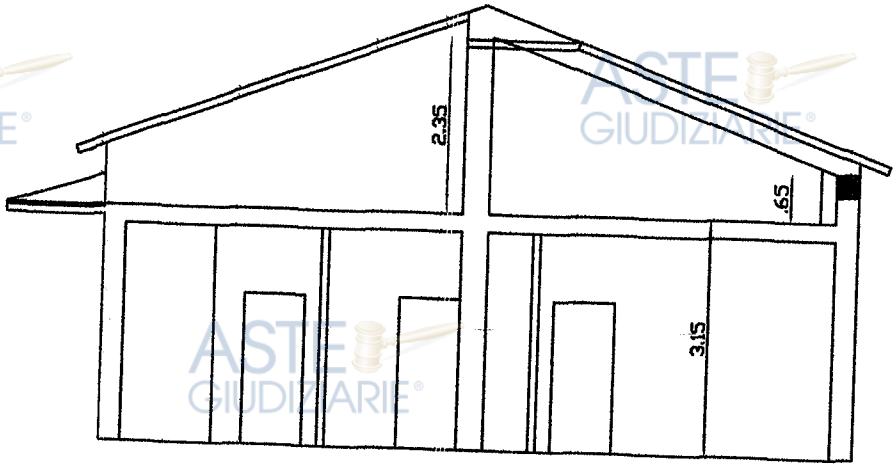


foglio 12 particella 309
Estratto Catastale

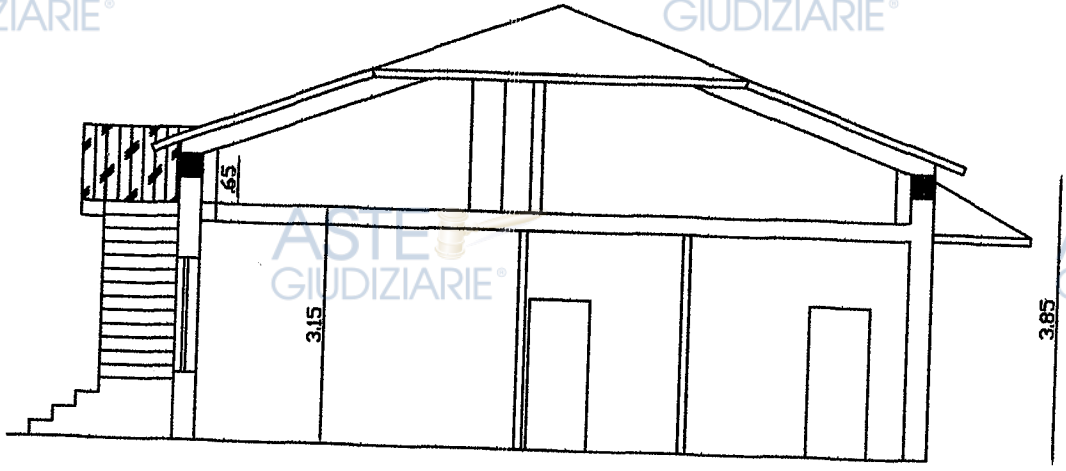


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024



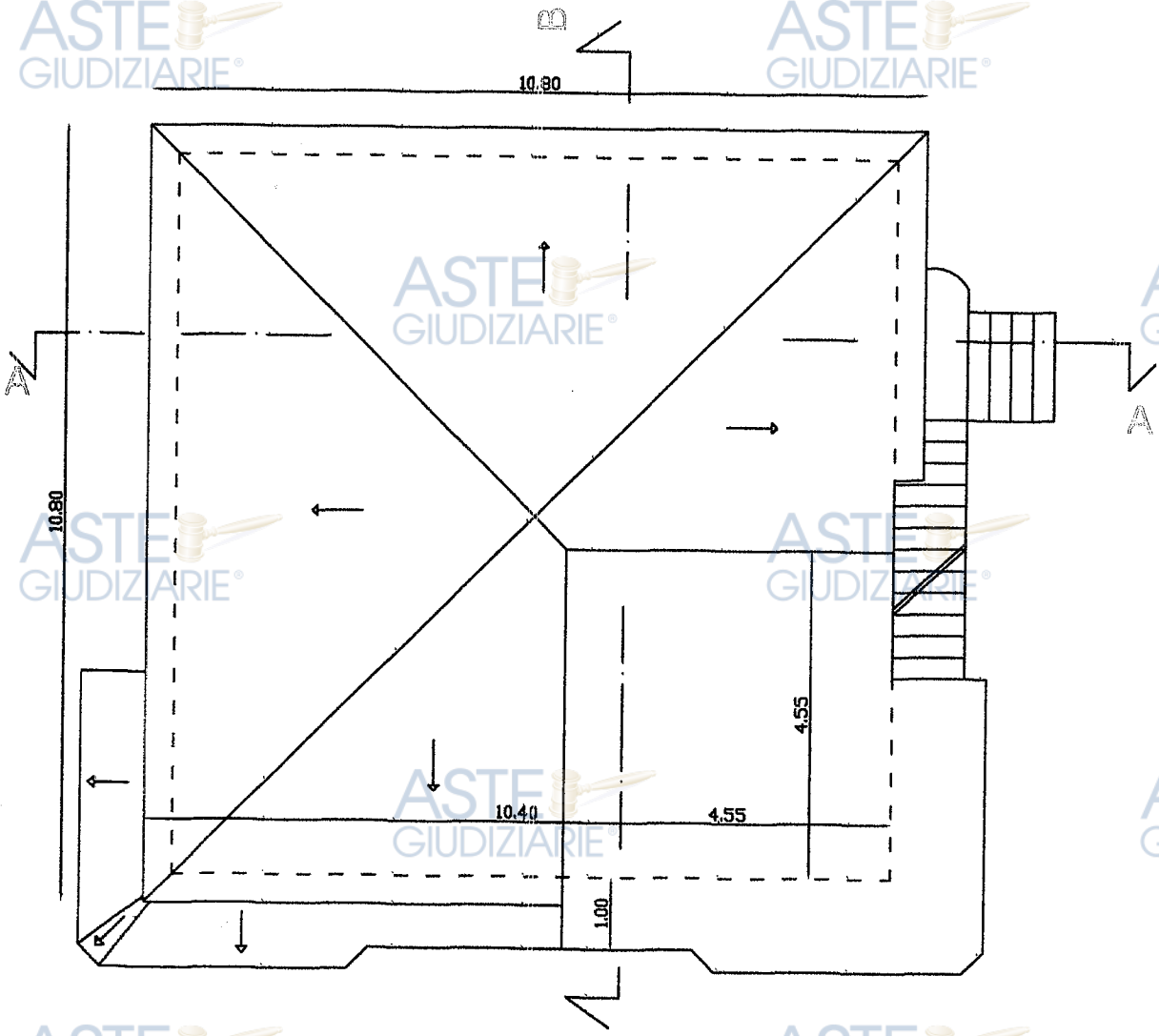
sezione B-B



sezione A-A

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

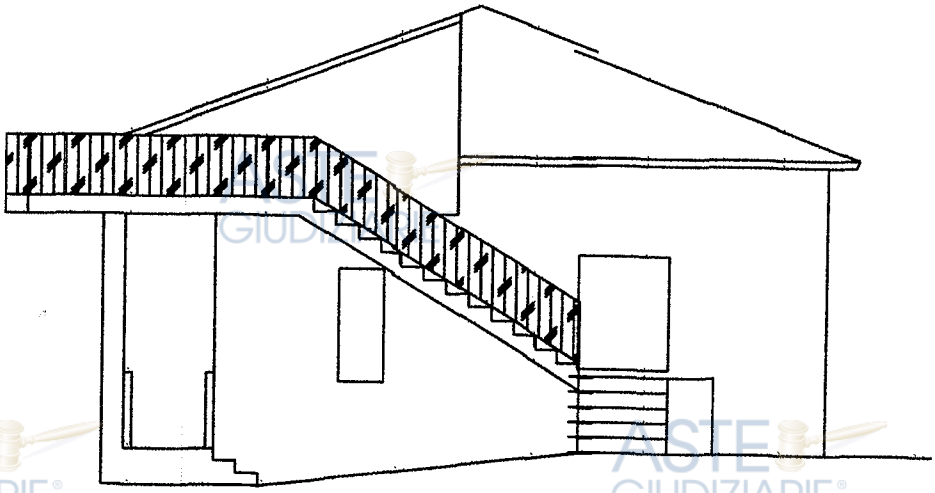
Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024



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

prospetto ovest

prospetto est



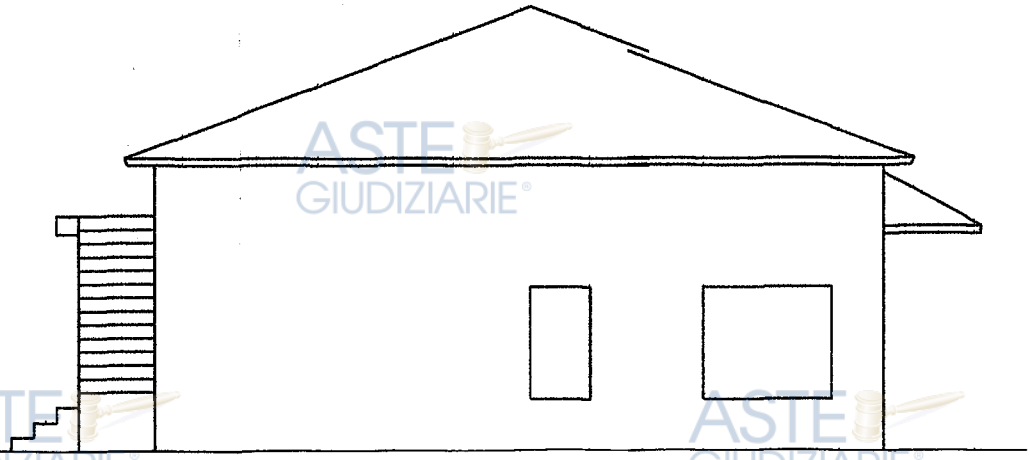
Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

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

Comune di Bivona - AG - Protocollo N. 0003273 del 26-04-2024

prospetto sud

prospetto nord



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