

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Popolare Sant'Angelo SCPA**  
contro  
**Omissis e Omissis**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Favara

N. Gen. Rep. **000062/13**+riunito al R.G.Es. 142-2015

**Giudice Dr. Domenica Maria Spano'**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. MNCNGL65S16B6020 - P.Iva 01743510842*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123*  
*telefono: 0922879488*

*fax: 0922879488*  
*email: angelo.monachello@virgilio.it*



**Beni in Favara (Agrigento) Via Benigno Zaccagnini n°7  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Favara (Agrigento) in Via Benigno Zaccagnini n°7.

Composto da un ingresso-disimpegno che da accesso a tre camere da letto, un soggiorno, due w.c., una cucina pranzo, un ripostiglio, un grande salone, una veranda ed una terrazza panoramica con annesso ripostiglio esterno. **(dalla foto n°01 alla foto n°10)**

posto al piano sesto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **258,8**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 500/1000 e Omissis nata a xxxxxxxxxxxx il

xx/xx/xxxx (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 500/1000 foglio **45** mappale

**2360** subalterno **32**, categoria A/2, classe 4, superficie catastale totale:250 mq. Totale

escluse aree scoperte 230 mq., composto da vani 10 vani, posto al piano sesto, - rendita: €. 568,10. Coerenze: a Nord con la part.Illa 2360, a sud con viale IV Novembre, ad ovest con

via Kennedy ed ad Est con via Zaccagnini.

Note: Variazione del 24/07/2017-protocollo n. AG0080336 in atti dal 26/07/2017  
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI  
INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.11350.1/2017) **(allegato n°30)**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare e foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10)**

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona B2 dell'abitato del Comune di Favara. La zona, è servita da servizi pubblici quali: luce elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

A circa 6 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dallo Scorrimento veloce Caltanissetta-Agrigento.

Nelle immediate vicinanze troviamo diversi istituti scolastici sia scuola media inferiore, scuole di secondo grado. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale.

Il bene in perizia, è un appartamento posto al sesto piano con terrazza da cui si gode una spettacolare vista panoramica. L'appartamento è libero da tre lati fa parte di un complesso edilizio edificato negli anni "70. L'intero fabbricato, si presenta in ottime condizioni manutentive ed è dotato di ascensore.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), farmacie (ottimo), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (sufficiente), teatro (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: centro Storico di Favara.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (6 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Omissis e Omissis in qualità di proprietari del bene. L'appartamento alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava occupato dagli stessi esecutati.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna**

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



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

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO EMILIANO SPA CON SEDE IN REGGIO EMILIA, (C.F.) 00766790356, contro Omissis**, nato a a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e **Omissis** nata a xxxx a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a firma di Tribunale di Reggio Emilia in data 30/07/2010 ai nn. 2782; iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 04/07/2012 ai nn. 13756/926  
importo ipoteca: euro 70.000,00  
importo capitale: euro 46.155,27

Riferito limitatamente a: Abitazione, ubicata a Favara, via Benigno Zaccagnini n°7 distinto in catasto al foglio 45 part.IIa 2360 sub 32 ex sub 30 per la quota di 1000/1000 e terreno agricolo ubicato a Favara (AG) contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.IIa 1034 per la quota di 1/5.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca Popolare Sant'Angelo SCPA, con sede a Licata (c.f.) 00089160840 contro Omissis, nato a a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/03/2013 ai nn. 648 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 02/04/2013 ai nn. 6626/5489. **(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Abitazione, ubicata a Favara, via Benigno Zaccagnini n°7 distinto in catasto al foglio 45 part.IIa 2360 sub 32 (ex sub 30) per la quota di 500/1000, terreno ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano" distinto in catasto al foglio 44 particella 1114 per la quota di 250/1000 e terreno agricolo ubicato a Favara (AG) contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.IIa 1034 per la quota di 500/1000.

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca Popolare Sant'Angelo SCPA, con sede a Licata (c.f.) 00089160840 contro Omissis, nato a a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Omissis nata a xxxx a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 02/07/2015 ai nn. 2012 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/07/2015 ai nn. 12207/9671

**-(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Abitazione, ubicata a Favara, via Benigno Zaccagnini n°7 distinto in catasto al foglio 45 part.IIa 2360 sub 32 ex sub 30 per la quota di 1000/1000, terreno ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano" distinto in catasto al foglio 44 particella 1114 per la quota di 250/1000 e terreno agricolo ubicato a Favara (AG) contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.IIa 1034 per la quota di 1000/1000.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Ampliamento in orizzontale dell'abitazione "porzione B" (allegato n. 34) su tutti i lati dell'edificio con strutture portanti in parziale difformità alla L.E. n. 129 del 1968** Regularizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'Art. 34 del D.P.R. 380 del 2001 ex art. 12 della Legge Nazionale n. 47/85.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali superfici planimetriche dell'immobile; infatti, da un



confronto fra la documentazione allegata al titolo abilitativo agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che tutti gli ambienti prospicienti la terrazza sono stati ampliati nella superficie per un totale di circa mq. 34,38 (**foto porzione b**) ed un totale di mc. 113,45 e sono stati coperti con una struttura in c.a., guaina bituminosa e piastrelle ingelive, generando un ampliamento in orizzontale di tutti i locali con vista della terrazza. (**vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°32 e planimetria delle difformità n°34**).

Si fa presente inoltre che opere eseguite in parziale difformità dalla concessione e/o licenza la cui demolizione determina un pregiudizio della parte di immobile eseguito in conformità, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, nel nostro caso i locali adibiti a ripostiglio, cucina, wc, studio, letto e soggiorno realizzati in difformità alla concessione verranno sanati come quanto sopra descritto, visto che l'immobile composto da sei elevazioni fuori terra potrebbe subire dei notevoli danni di stabilità, in caso di demolizione

Si fa presente che il calcolo degli oneri e delle sanzioni è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Favara, riferito limitatamente a porzione difforme del piano sesto dell'edificio ubicato a Favara in via Zaccagnini, distinto in catasto al foglio 45 particella 2360 sub 32.

Spese tecniche, sanzione pari al Doppio del costo di produzione, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il Costo di costruzione; Versamento per diritti di esame pratica; Valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione: € 30.000,00

Oneri totali: € 30.000,00

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Favara (AG) via Benigno Zaccagnini n°7, distinto in catasto al foglio 45 part.lla 2360 sub 32 ex sub 30.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Riduzione per demolizione di porzione di fabbricato a piano sesto (Porzioni A, C) costruiti in difformità al N.O. per esecuzione lavori edili n. 129/68, vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°35.**

Regolarizzabili mediante Demolizione delle Opere Abusive (vedi Computo metrico estimativo allegato n°34 e 35 e foto Porzione A, C)

*Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra il N.O. n.129-68 e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince:*

*1- l'ampliamento di una porzione di fabbricato individuato in planimetria come **porzione "A"**, posto a piano sesto occupante una superficie di circa mq. 25,78 ed un volume complessivo di mc. 85,07 circa.*

*2- l'ampliamento in orizzontale di locale esterno adibito a ripostiglio, individuato nella planimetria redatta come **porzione "C"** occupante una superficie di circa mq. 3,94 ed un volume complessivo di mc. 13,00 circa. **Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e non sono sanabili, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso (vedi foto Porzione A, C).***

**Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Favara (AG) via Benigno Zaccagnini n°7, distinto in catasto al foglio 45 part.lla 2360 sub 32 ex sub 30.**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Ampliamento in orizzontale, diversa distribuzione degli spazi interni e Variazione Toponomastica**



**regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica DOCFA" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento**

Per la stesura della Perizia di Stima è stato necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'Appartamento ubicato a Favara in via Zaccagnini, posto a piano sesto, *individuato in Catasto fabbricati al fg. 45 part.lla 2360 sub 30 oggi sub 32.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate consistono nella *regolarizzazione Catastale* per l'ampliamento in orizzontale sul terrazzo della stessa ditta, e la diversa distribuzione dei vani interni rispetto alla planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento per la Dichiarazione di Variazione Ampliamento. L'Agenzia delle Entrate di Agrigento a seguito della presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 26-07-2017 prot. n. AG0080336 cod. di riscontro 000A4P3XO, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbriato Urbano- per AMPLIAMENTO, Diversa Distribuzione Spazi interni, VARIAZIONE TOPONOMASTICA, per l'unità immobiliare censita al fg. 45 part.lla 2360 sub 32 p.6., CAT. A02, Cl. 04, Cons. 10 mq. Sup.Cat. 250, Rendita 568,10 (**allegato n°27, 28**)

Riferito limitatamente a: Appartamento, ubicato a Favara (AG) via Benigno Zaccagnini n°7, distinto in catasto al foglio 45 part.lla 2360 sub 32 ex sub 30.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 1.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

*Omissis, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.)XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 500/1000 e Omissis nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.)XXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 500/1000, proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Francesco Sena Notaio in Aragona in data 29/04/1977 ai nn. 6158 di rep., n.1280 di raccolta trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 27/05/1977 ai nn. 8606/7924* (**allegato n°21**)

Riferito limitatamente a: Abitazione, ubicata a Favara (AG) via Benigno Zaccagnini n°7, distinto in catasto al foglio 45 part.lla 2360 sub 32 ex sub 30.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**L.E. n°142/67** per lavori di realizzazione di un Edificio per civile abitazione in viale IV Novembre. intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX. Licenza Edilizia presentata in data 10/02/1967- n. prot. 1520, avente L.E. 142 del 09-05-1967.

L'ufficio Tecnico del Comune di Favara in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 28-04-2017 prot. n°18571, rilasciava le copie della DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELLA SOPRA CITATA PRATICA, in loro possesso. (**allegato n°12, 13, 14**)

Riferito limitatamente a: Edificio per Civile Abitazione, ubicato a Favara, oggi via Benigno Zaccagnini n°7.

**L.E. n°129/68 rilasciata il 27-07-1968** per lavori di realizzazione della Sopraelevazione del Piano Attico nell'Edificio per civile abitazione in viale IV Novembre.

Intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX. Licenza Edilizia l'Agibilità è stata rilasciata in data 23/08/1969- n. prot. 10632, rilasciata dall'Ufficiale Sanitario il 15-09-1969.



L'ufficio Tecnico del Comune di Favara in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 03-10-2017 prot. n°41675, rilasciava giusta Attestazione nella quale si da atto che la pratica in oggetto alla richiesta del CTU è sfornita di elaborati architettonici e relazione tecnica, si allegano pertanto solo i documenti esistenti". **(allegato n°15, 16, 17, 18, 19 e 20)**

Riferito limitatamente a: Edificio per Civile Abitazione, ubicato a Favara, oggi via Benigno Zaccagnini n°7.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato a Favara (Agrigento) Via Benigno Zaccagnini n°7.

Composto da un ingresso disimpegno che da accesso a tre camere da letto, un soggiorno, due w.c., una cucina pranzo, un ripostiglio, un grande salone, una veranda ed una terrazza panoramica con annesso ripostiglio esterno.**(dalla foto n°01 alla foto n°10)**

posto al piano sesto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **258,8**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a Omissis, nato a a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Omissis nata a xxxx a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 500/1000 foglio 45 mappale 2360 subalterno 32, categoria A/2, classe 4, superficie catastale totale:250 mq. Totale escluse aree scoperte 230 mq., composto da vani 10 vani, posto al piano sesto, - rendita: €. 568,10.

Coerenze: a Nord con la part.Illa 2360, a sud con viale IV Novembre, ad ovest con via Kennedy ed ad Est con via Zaccagnini.

Note: Variazione del 24/07/2017-protocollo n. AG0080336 in atti dal 26/07/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.11350.1/2017) **(allegato n°30)**

**L'edificio è stato costruito nel 1969, ristrutturato nel 1980**

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 7, ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.

**(allegati dal n°24 al 26, dopo l'avvenuta regolarizzazione catastale effettuata dal ctu dal n°27 al 31)**

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adozione del Commissario Regionale n°17 del 14-03-84; Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 973 del 18-07-87; Pubblicazione del D.A. n. 973 del 18-07-87 nella G.U.R.S. n°44 del 10-10-87.

L'immobile è identificato nella zona "B.2"-zona circostante il nucleo antico (allegato n°10 e 11)

Norme tecniche ed indici: La zona B, che costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento, si suddivide nelle sub - zone B1 - B2 - B3.

La sub-zona B2 è costituita da insediamenti prevalentemente abitativi realizzati in assenza di strumenti urbanistici e di licenze e/o concessioni edilizie. Le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono analoghe a quelle attuali, con esclusione di attività nocive moleste ed inquinanti.

#### **EDIFICAZIONE DELLA SUB - ZONA B2**

Per la sub-zona B2 il PRG/83 ha reperito le aree occorrenti per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M.214/68, nella misura ridotta prevista anche dalla L.R. 29/02/1980n.70 ed altresì provveduto alla strutturazione della rete stradale fondamentale.

Le costruzioni abusive, potranno essere definiti nella giacitura, planimetria, altimetria e volumetria esistenti solo dopo che i proprietari abbiano posto in essere le prescrizioni della legislazione nazionale vigente, o che sarà emanata, fino all'ottenimento della concessione in sanatoria. Successivamente all'ottenimento della sanatoria le predette costruzioni possono essere adeguate nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici riportati nella seguente parte del presente articolo. Per le costruzioni legittime e le aree libere valgono le seguenti prescrizioni:

Modalità di intervento:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione



- Nuove costruzioni su aree libere
- Sistemazione di aree per l'attività all'aperto.

Strumenti attuativi:

- Singola concessione.

**Parametri urbanistici:**

**IF** Indice di fabbricabilità futura 1,56 mq/mq o maggiori edificazioni consentite ai sensi della L.R. 26/05/73 n. 21 art.28

**N.** Numero massimo dei piani: piano terra + due piani o piano seminterrato + due piani.

**H max** Altezza massima:

10,50 mt. in caso di piano terra + due piani

14,50 in caso di piano seminterrato + piano terra + due piani

17,70 in caso di due piani seminterrati + piano terra + due piani.

**Rapporto distanza altezza** 1/2.

**Allineamenti** in prosecuzione di quelli preesistenti o secondo le prescrizioni di piano riportate nelle tavole 1/2000.

Le porzioni di superficie fondiaria che eventualmente resterebbero libere per il rispetto degli allineamenti saranno computate agli effetti della edificabilità. Le costruzioni esistenti che hanno allineamenti diversi da quelli indicati nel piano, dovranno a questi uniformarsi in caso di demolizione e ricostruzione. Ai sensi dell'art. 9 del D.A. di approvazione i limiti di altezza sono adeguati a quelli consentiti per la zona B1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale netta	231,24	1,00	231,24
	Sup. reale lorda	258,80	1,00	258,80
	Volume reale	740,41	1,00	740,41
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>258,80</b>		<b>258,80</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>231,24</b>		<b>231,24</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>740,41</b>		<b>740,41</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Fondazioni:*

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

*Copertura:*

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

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

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

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

*Scale:*

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

*Manto di copertura:*

materiale: tegole, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: piastrelle ingelive, condizioni: buone.



<i>Plafoni:</i>	materiale: gesso decorato, condizioni: ottime.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: climatizzatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. <b>Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) di durata annuale (Allegato n°33)</b> Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di prestazione energetica, previsto dal Decreto Legge n°63/2013 che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza <b>dell'impianto di riscaldamento</b> . L'attestato di prestazione energetica comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici; la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile; la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio; i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge; le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la <b>classe "E"</b> di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: <b>PEG = 82,59 KWh/m2 *anno</b> ID 470101 del 18-09-2017.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## **Accessori:**

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**



Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-MEDIIMMOBILIARE di xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx;

-xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Agente Immobiliare;

-VERO AFFARE di xxxxxxxxxxxx geom. Antonino & C., **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

**Mediatori Locali.**

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto dell'appartamento dalla n°01 alla n°10)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona B.2 del Comune di Favara), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 170.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 170.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 170.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°32)**

Per quanto riguarda l'appartamento in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 650,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	258,80	€ 650,00	€ 168.219,99
- Valore corpo:			<b>€ 168.219,99</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 168.219,99</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 168.219,99</b>



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	258,8	€ 169.110,00	€ 169.110,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 25.366,50
- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione dei locali abusivi, vedi Computo Metrico Estimativo	
(allegato n°34 e 35).	€ 2.419,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 30.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta vendibile nella sua interezza.	

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 141.324,47
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 111.324,47

Relazione lotto 001 creata in data 30/12/2017  
Codice documento: E002-13-000062-001



**Beni in Favara (Agrigento)**

**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno parte agricolo ed in gran parte artigianale industriale ubicato in territorio di Favara (Agrigento) c.da Burgilamone. Superficie complessiva di circa mq **5000**.  
Identificato al catasto terreni: intestato a Omissis, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni e Omissis nata a XXXXXXXXXXXX XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà in regime di comunione dei beni foglio **53** mappale **1034** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.50.00, - reddito agrario: euro 7,75, - reddito domenicale: euro 27,11.  
Coerenze: a Nord con la particella 1184, a sud con strada vicinale, ad ovest con la part.lla 1218 e 254 ed ad Est con la part.lla 1024.  
Note: Istrumento (Atto Pubblico) del 05/05/1997 voltura in atti del 05/10/1999 Repertorio n. 21014 Rogante Nipote Maria sede: Favara Registrazione: UR Sede Agrigento n.1547 del 20/05/1997 (n.3656.1 /1997) **(allegato n°37)**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:  
(satellitare A e B)**

La zona, ove è ubicato il bene oggetto del presente procedimento, si trova in collina è servita a monte dalla strada Esa Chimento che collega la periferia sud di Favara con Villaggio Mosè. Spostandosi verso nord come si evince dal satellitare con l'individuazione del percorso, troviamo la periferia del paese ove insistono abitazioni del tipo unifamiliare. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Il bene è ubicato nella zona esterna verso sud a circa 1 Km dal paese in contrada Burgilamone. La zona è servita nelle immediate vicinanze da una strada pubblica, tuttavia per accedere al fondo è necessario attraversare una strada vicinale. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona E1 e in gran parte in zona D2 dell'attuale Piano Regolatore Generale.

Il terreno a monte è lambito dalla strada provinciale che conduce a Villaggio Mosè. Nella parte più a nord troviamo la periferia sud dove insistono fabbricati unifamiliari. Da notizie apprese presso il Comune di Favara il terreno si trova in collina a circa 200 metri s.l.m., i terreni in questa zona sono tendenzialmente argillosi. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie (allegati alla presente relazione). Nel materiale cartaceo sono riprodotte le foto a colori, consultabili anche nel cd-rom, allegati alla perizia ed a disposizione del Giudice e delle parti.

Caratteristiche zona: di espansione mista artigianale/industriale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: centro Storico di Favara.  
Collegamenti pubblici (km): tangenziale (6 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna**

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

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

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

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

**4.2.1. Iscrizioni:**



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO EMILIANO SPA CON SEDE IN REGGIO EMILIA , (C.F.) 00766790356**, contro Omissis, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Omissis nata a XXXXXXXXXXXX XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a firma di Tribunale di Reggio Emilia in data 30/07/2010 ai nn. 2782, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 04/07/2012 ai nn. 13756/926  
importo ipoteca: euro 70.000,00  
importo capitale: euro 46.155,27  
Riferito limitatamente a: Abitazione, ubicata a Favara (AG) via Benigno Zaccagnini n°7 distinto in catasto al foglio 45 part.Illa 2360 sub 32 ex sub 30 per la quota di 1000/1000 e terreno agricolo ubicato a Favara (AG) contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.Illa 1034 per la quota di 1/5.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca Popolare Sant'Angelo SCPA, con sede a Licata (c.f.) 00089160840 contro Omissis, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Omissis nata a XXXXXXXXXXXX XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/03/2013 ai nn. 648 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 02/04/2013 ai nn. 6626/5489

**-(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Abitazione, ubicata a Favara (AG) via Benigno Zaccagnini n°7 distinto in catasto al foglio 45 part.Illa 2360 sub 32 ex sub 30 per la quota di 1000/1000, terreno ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano" distinto in catasto al foglio 44 particella 1114 per la quota di 250/1000 e terreno agricolo ubicato a Favara (AG) contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.Illa 1034 per la quota di 1000/1000.

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca Popolare Sant'Angelo SCPA, con sede a Licata (c.f.) 00089160840 contro Omissis, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/03/2013 ai nn. 648 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 02/04/2013 ai nn. 6626/5489

**-(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Abitazione, ubicata a Favara (AG) via Benigno Zaccagnini n°7 distinto in catasto al foglio 45 part.Illa 2360 sub 32 (ex sub 30) per la quota di 500/1000, terreno ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano" distinto in catasto al foglio 44 particella 1114 per la quota di 250/1000 e terreno agricolo ubicato a Favara (AG) contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.Illa 1034 per la quota di 500/1000.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

Riferito limitatamente a: Terreno, ubicato a Favara contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.Illa 1034 (ex 1030).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

Riferito limitatamente a: Terreno, ubicato a Favara (AG) contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.Illa 1034 (ex 1030).

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:*

**€ 0,00**



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Omissis, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 500/1000 e Omissis nata a XXXXXXXXXXXX XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 500/1000. Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Maria Nipote Notaio in Favara in data 05/05/1997 ai nn. 21014 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/05/1997 ai nn. 8338/7475 **(allegato n°22)**

Riferito limitatamente a: Terreno, ubicato a Favara, contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.IIa 1034 (ex 1030).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno parte agricolo ed in gran parte artigianale industriale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno parte agricolo ed in gran parte artigianale industriale ubicato in territorio di Favara (Agrigento) c.da Burgilamone .

Superficie complessiva di circa mq **5000**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Omissis, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà in regime di comunione dei beni e Omissis nata a XXXXXXXXXXXX XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà in regime di comunione dei beni foglio 53 mappale 1034 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.50.00, - reddito agrario: euro 7,75, - reddito dominicale: euro 27,11.

Coerenze: a Nord con la particella 1184, a sud con strada vicinale, ad ovest con la part.IIa 1218 e 254 ed ad Est con la part.IIa 1024.

Note: Istrumento (Atto Pubblico) del 05/05/1997 voltura in atti del 05/10/1999 Repertorio n. 21014 Rogante Nipote Maria sede: Favara Registrazione: UR Sede Agrigento n.1547 del 20/05/1997 (n.3656.1 /1997) **(allegato n°37)**

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono assenti

**(allegati n°36 e 37)**

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adozione del Commissario Regionale n°17 del 14-03-84; Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 973 del 18-07-87; Pubblicazione del D.A. n. 973 del 18-07-87 nella G.U.R.S. n°44 del 10-10-87.

L'immobile è identificato nella zona "E.1"-agricole in gran parte a "D.2" aree destinate ad attività artigianali **(allegato n°10, 11 e 11/a)**

Norme tecniche ed indici: **ZONA E**

**LA PARTE DEL TERRITORIO E' DESTINATA AD USO AGRICOLO** La zona E e'

suddivisa nelle sub-zone E1 ed E2.

Nella sub-zona E1 sono consentite:

a) Impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole, con:

**IF** indice di fabbricabilità non maggiore a 0,06 mq/mq

**H max** altezza massima ml. 7,50



**distacco tra fabbricati** non inferiori a ml. 10,00

**distacco dai confini** non inferiori a ml. 10,00

**superficie minima** del lotto mq. 5000;

b) Manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro, sopraelevazione ed ampliamenti degli edifici esistenti;

c) Edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo, con:

**IF** indice di fabbricabilità non maggiore a 0,009 mq/mq

**H max** altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50

**numero dei piani:** terra + un piano o piano seminterrato + piano terra

**distacco tra fabbricati** minimo ml. 10,00

**distacco dai confini** minimo ml. 10,00

**superficie minima del lotto** 10.000 mq, oltre alla edificabilità della lettera a);

#### **ZONA D**

Le parti del territorio destinate ad impianti riservate ad attività produttive industriali ed artigianali. Sono vietati gli insediamenti di attività lavorativa moleste dannose e inquinanti che non diano sufficienti garanzie di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti in materia.

Per ognuno di tale intervento dovrà essere presentata un'impegnativa trascritta nella quale sia specificato:

- 1) ambito territoriale complessivo interessato all'attività produttiva;
- 2) le attività che si intendano svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- 3) il numero degli addetti previsti, compresi quelli eventualmente esistenti, ed il numero massimo raggiungibile;
- 4) la descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalla lavorazione prevista;
- 5) la specificazione di come si intende procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con descrizione degli impianti di abbattimento e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme anti-inquinamento vigente in materia; 6) l'approvvigionamento idrico.

Tale zona è suddivisa nella sub-zona D1 - D2 - D3 - D4.

**SUB-ZONA D1** La sub-zona D1 è localizzata nella contrada Renella e Renazzo.

L'edificazione in detta sub-zona deve essere effettuata con le seguenti prescrizioni:

Destinazione d'uso: - Industria manifatturiera; - Industrie delle costruzioni ed impianti ed artigianato produttivo.

Strumenti attuativi: 1) Singole concessioni per gli interventi negli edifici esistenti; 2) Prescrizioni esecutive (art. 2 L.R. 71/78) o Piani particolareggiati o Piani per gli insediamenti produttivi (art. 18 L.R. 71/78) o lottizzazione convenzionate estesi almeno 10.000 mq.

Parametri urbanistici:

**IF** Indice di densità fondiaria 0,40 mq/mq di cui non più del 20% per uso residenziale.

**N** Numero massimo dei piani: PT o PS + PT per gli edif. industriali veri e propri e PT + un piano o PT + PSI + un piano per edifici residenziali.

**H max** Altezza massima ml. 14,00.

**Attrezzamento** in misura non inferiore alle prescrizioni del D.M. 02/04/1968.

Sono consentite maggiori altezze per apparecchiature ed in-stallazioni necessari ai processi produttivi.

**SUB-ZONA D2** La sub-zona D2 è localizzata nella contrada S. Benedetto. Per essa valgono le norme di cui al precedente art. 46, salvo la permanenza delle destinazioni residenziali nell'ambito delle costruzioni esistenti, subordinatamente alle procedure previste al riguardo dalla legislazione vigente o di future emanazioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricolo ed in gran parte artigianale e industriale	Sup. reale lorda	5.000,00	1,00	5.000,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>5.000,00</b>		<b>5.000,00</b>

Giudice Dr. Domenica Maria Spano'  
Perito: Geom. Angelo Monachello



Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei **fondi agricoli** utilizzato è quello **sintetico comparativo** sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi. Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. I terreni oggetto della consulenza fanno parte della regione agraria **N. 5**, comprendente i comuni di Comuni di: AGRIGENTO, CATTOLICA ERACLEA, **FAVARA**, PORTO EMPEDOCLE, MONTALLEGRO, REALMONTE, SICULIANA. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2010 ed in pubblicazione dall'05-08-2010. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio Tecnico di Favara,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-MEDIIMMOBILIARE di XXXXXXXXXXXXXXXX;

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Agente Immobiliare;

-VERO AFFARE di XXXXXXXXXXXX geom. XXXXXXXX & C., **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

**Mediatori Locali.**

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno parte agricolo ed in gran parte artigianale industriale

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1



(foto dalla n°1 alla n°2)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un area edificabile ricadente in gran parte in zona industriale e artigianale.

- Valore corpo:	€ 75.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 75.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 75.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°36 e 37)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni artigianali/industriale €15,00 al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
agricolo ed in gran parte artigianale e industriale	5.000,00	€ 15,00	€ 75.000,00
- Valore corpo:			€ 75.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 75.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 75.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>terreno parte agricolo ed A in gran parte artigianale industriale</b>	5000	€ 75.000,00	€ 75.000,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta vendibile nella sua interezza.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 63.750,00



**Beni in Favara (Agrigento)**

**Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 250/1000 di terreno edificabile ricadente in gran parte su strada di piano ubicato in territorio di Favara (Agrigento) c.da Poggio Falso Stefano. Superficie complessiva di circa mq **568**.

Identificato al catasto terreni: intestato a Omissis, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/8 bene personale, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/8 bene personale, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/8 bene personale ; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/8 bene personale , XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/8 bene personale . foglio **44** mappale **1114** qualità mandorleto, classe 1, superficie catastale 00.05.68, - reddito agrario: euro 3,23, - reddito dominicale: euro 5,13.

Coerenze: a Nord con le particelle 1113, 997, 1000 e 666, a sud con la part.lla 979, ad ovest strada ed ad Est con la part.lla 991.

Note: FRAZIONAMENTO DEL 16/05/2012 protocollo n.AG0131019 IN ATTI DAL 16/05/2012 presentato il 16/05/2012 (N.131019.1/2012) **allegato n°40**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare e foto n°1, 2, 3, 4)**

La zona, ove è ubicato il bene oggetto del presente procedimento, è servita dalla strada comunale via Berlinguer che conduce in contrada Poggio Falso Stefano, oggi periferia est di Favara. Spostandoci verso sud troviamo la periferia sud-ovest del paese ove insistono abitazioni del tipo unifamiliare. La zona si trova in collina. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Trattasi di un'area edificabile, ubicata nel territorio di Favara in via Berlinguer. Il bene ricade in parte in zona C1, parte in zona C3 e in gran parte su strada di piano, dell'attuale Piano Regolatore del Comune di Favara. La suddetta area è posta in zona periferica d'espansione.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: supermercato (insufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), farmacie (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente), spazi verdi (insufficiente), teatro (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: centro Storico di Favara.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (6 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna**

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

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

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

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



4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO EMILIANO SPA CON SEDE IN REGGIO EMILIA , (C.F.) 00766790356**, contro **Omissis**, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e OmissisXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a firma di Tribunale di Reggio Emilia in data 30/07/2010 ai nn. 2782 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Emilia in data 04/07/2012 ai nn. 13756/926  
importo ipoteca: euro 70.000,00  
importo capitale: euro 46.155,27  
Riferito limitatamente a: Abitazione, ubicata a Favara (AG) via Benigno Zaccagnini n°7 distinto in catasto al foglio 45 part.IIIa 2360 sub 32 ex sub 30 per la quota di 1000/1000 e terreno agricolo ubicato a Favara (AG) contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.IIIa 1034 per la quota di 1/5.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca Popolare Sant'Angelo SCPA, con sede a Licata (c.f.) 00089160840 contro Omissis, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Omissis nata a XXXXXXXXXXXXXXXX XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/03/2013 ai nn. 648 di rep. trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 02/04/2013 ai nn. 6626/5489  
**-(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Abitazione, ubicata a Favara (AG) via Benigno Zaccagnini n°7 distinto in catasto al foglio 45 part.IIIa 2360 sub 32 ex sub 30 per la quota di 1000/1000, terreno ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano" distinto in catasto al foglio 44 particella 1114 per la quota di 250/1000 e terreno agricolo ubicato a Favara (AG) contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.IIIa 1034 per la quota di 1000/1000

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Banca Popolare Sant'Angelo SCPA, con sede a Licata (c.f.) 00089160840 contro Omissis, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/03/2013 ai nn. 648 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 02/04/2013 ai nn. 6626/5489  
**-(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Abitazione, ubicata a Favara (AG) via Benigno Zaccagnini n°7 distinto in catasto al foglio 45 part.IIIa 2360 sub 32 (ex sub 30) per la quota di 500/1000, terreno ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano" distinto in catasto al foglio 44 particella 1114 per la quota di 250/1000 e terreno agricolo ubicato a Favara (AG) contrada "Burgilamone", distinto in catasto al foglio 53 part.IIIa 1034 per la quota di 500/1000.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

**Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

Riferito limitatamente a: terreno edificabile ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano", distinto in catasto al foglio 44 part.IIIa 1114.

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.**

Riferito limitatamente a: terreno edificabile ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano", distinto in catasto al foglio 44 part.IIIa 1114.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

<i>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</i>	<b>€ 0,00</b>
<i>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:</i>	<b>€ 0,00</b>
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</i>	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**Omissis**, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.)XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/8, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/8, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/8; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/8, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/8. Proprietari dal 26/09/2012 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Maria Nipote Notaio in Favara in data 26/09/2012 ai nn. 42456 di rep. 17834 di raccolta, registrato ad Agrigento in data 13/10/2012 ai nn. 5446 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 24/10/2012 ai nn. 20645/17668

**(allegato n°23)**

Riferito limitatamente a: terreno edificabile ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano", distinto in catasto al foglio 44 part.IIIa 1114

**6.2 Precedenti proprietari:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 100/1000; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 100/1000; XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 200/1000; XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 67/1000; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 200/1000; XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 67/1000; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.)XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 200/1000, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.)XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 66/1000. Proprietari dal 27/06/2006 al 26/06/2012 in forza di denuncia di successione a firma di XXXXXXXXXXXXXXXX in data 27/06/2006 registrato ad Agrigento in data 13/08/2007 ai nn. 859 vol. 18.

**(allegato atto di divisione n°23)**

Riferito limitatamente a: terreno edificabile ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano", distinto in catasto al foglio 44 part.IIIa 1114

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 5/10 e usufruttuaria di 1/3; XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il 10/08/1954 (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 5/10 e usufruttuaria di 1/3; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 5/10 e usufruttuaria di 1/3; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 5/10 e usufruttuaria di 1/3; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (c.f.) XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 5/10 e usufruttuaria di 1/3.da data antecedente il ventennio al 27/06/2006 in forza di denuncia di successione a firma di XXXXXXXXXXXXXXXX in data 17/08/1975, registrata ad Agrigento in data 25/11/1975 ai nn. 32 vol. 482 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12/05/1976 ai nn. 7927/7206

**(allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: terreno edificabile ubicato a Favara contrada "Poggio Falso Stefano", distinto in catasto al foglio 44 part.IIIa 1114



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno edificabile ricadente in gran parte su strada di piano di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di terreno edificabile ricadente in gran parte su strada di piano ubicato in territorio di Favara (Agrigento) c.da Poggio Falso Stefano .

Superficie complessiva di circa mq **568**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Omissis, nato a xxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 2/8 bene personale, xxxxxxxx, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 2/8 bene personale, xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 2/8 bene personale ; xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/8 bene personale, xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx (c.f.) xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/8 bene personale . foglio 44 mappale 1114 qualità mandorleto, classe 1, superficie catastale 00.05.68, - reddito agrario: euro 3,23, - reddito domenicale: euro 5,13.

Coerenze: a Nord con le particelle 1113, 997, 1000 e 666, a sud con la part.Illa 979, ad ovest strada ed ad Est con la part.Illa 991.

Note: FRAZIONAMENTO DEL 16/05/2012 protocollo n.AG0131019 IN ATTI DAL 16/05/2012 presentato il 16/05/2012 (N.131019.1/2012) **allegato n°40**

**Il terreno ha una forma irregolare.**

(allegati n°39 e 40)

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adozione del Commissario Regionale n°17 del 14-03-84; Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 973 del 18-07-87; Pubblicazione del D.A. n. 973 del 18-07-87 nella G.U.R.S. n°44 del 10-10-87.

L'immobile è identificato nella zona "C" (**allegato n°10 , 11 e 11/b**)

Norme tecniche ed indici: **ZONA C**

La zona C, che costituisce nel suo complesso parte di zona poco edificata e parte di zona del tutto ineditata, si identifica in quella di espansione degli edifici residenziali stabili e stagionali e di quelli turistico - alberghiere e si suddivide nelle sub-zone: C1 - C2 - C3 - C4 e queste, attraverso il tracciato di strade di piano e i limiti di edificabilità, in isolati.

Le sub-zone **C1** e **C2** sono destinate a residenze permanenti. Il 50% della edificabilità prevista per le suddette sub-zone è destinata ad edilizia economico - popolare (edilizia sovvenzionata, convenzionale, agevolata) ed il restante 50% ad edilizia di iniziativa privata. In sede di strumenti attuativi, predisposti sia per iniziativa comunale che per iniziativa privata (prescrizioni esecutivi, piani particolareggiati, piani di lottizzazione ect ) vengono localizzati i lotti destinati all'edilizia economico - popolare e quelli di iniziativa privata. Nel caso di aree catastalmente frazionate precedentemente alla data di redazione dello strumento urbanistico con particelle la cui superficie è non superiore a mq. 200, è consentita la deroga alla destinazione del 50% della edificabilità per edilizia economica e popolare, fermo restando il rispetto di tutte le altre norme e dei parametri urbanistici ed edilizi delle sub-zone C1 e C2.

La sub-zona **C3** è destinata a residenze stagionali isolate, di iniziativa privata.

La sub-zona **C4** è destinata preferenzialmente a residenze speciali turistiche (agriturismo) e ad attrezzature di uso pubblico a servizio del turismo (alberghi, ristoranti, dancing ect) di iniziativa privata.

La sub-zona **C1** è localizzata nei settori a nord ed est del centro abitato.

La destinazione di uso è residenziale ed per attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto.

La edificazione nella sub-zona **C1** è subordinata alle seguenti norme: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione

Nuove costruzioni su aree libere, anche provenienti da demolizioni, Sistemazioni di aree per



attività all'aperto. Singole concessioni per interventi negli edifici esistenti, Prescrizioni esecutive (art. 2 L.R. 71/78)

Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate estese ad interi isolati la cui superficie complessiva non deve essere inferiore a mq. 10.000.

Negli strumenti attuativi il 50% dei volumi presenti deve essere destinato ad edilizia economico - popolare e per le relative aree lo strumento attuativo vale come piano della edilizia economica e popolare (PEEP) ex legge 18/04/1962 n. 167, che sarà redatto dal Comune nelle aree allo scopo destinate nelle lottizzazioni. Nell'ambito di detti PEEP potrà essere riservata la aliquota del 40% dell' area complessiva destinata a residenza da assegnare, con diritto di superficie, agli aventi titolo ai sensi dell' art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865, e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari (art. 17 L.R. 71/78).

Gli interventi di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia economica popolare, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell' art. 16 della legge 05/08/1978 n. 457, e cioè:

ogni singola costruzione non dovrà superare la superficie di mq. 95 oltre a mq.18 per autorimesse (art. 17 L.R. 71/78).

**IF** Indice di fabbricabilità fondiario 1,25 mq/mq.

**N** Numero massimo dei piani: piano terra -tre piani o piano seminterrato + piano terra + tre piani.

**H max** Altezza massima: 13,60 mt. in caso di piano terra + tre piani

17,60 mt in caso di piano seminterrato + piano terra + tre piani.

Attrezzamento degli isolati nella misura prevista dal D.M. 02/04/1968.

I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo, nel rispetto delle norme del D.M. 02/04/1968 e di quelle del REC.

La sub-zona C2 è localizzata nei settori ovest e sud del centro abitato. Per la sub-zona C2 è valida la medesima normativa della sub-zona C1 (art. 41) con la sola eccezione del numero dei piani e dell' altezza massima che in questo caso sono fissati nel seguente modo:

**N** Numero massimo dei piani: piano terra + due piani o piano seminterrato + piano terra + due piani.

**H max** Altezza massima: 10,50 mt in caso di piano terra + due piani; 14,20 mt nel caso di seminterrato + piano terra + due piani.

Deleto ai sensi del D.A. di approvazione del P.R.G. del 13/07/87.

La sub-zona C4 è costituita dagli edifici rurali aventi speciali tipologie tradizionali (masserie, bagli ect) individuati nelle tavole 1:2000 e 1:10.000 del P.R.G./83, destinate a residenze speciali turistiche (agriturismo) e ad attrezzature di uso pubblico a servizio del turismo (alberghi, ristoranti, dancing), in aggiunta alla tradizionale funzione rurale, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 71/78. L'edificazione in detta zona deve essere effettuata con le seguenti prescrizioni: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, fino ad un massimo del 30% del volume preesistente e comunque per non più di 300 mc. e col rispetto delle caratteristiche formulati nella preesistente

Singole concessioni

Gli eventuali interventi di ristrutturazione di complessi edilizi presenti nella campagna e classificati dal piano adottato come zona territoriale omogenea "C4" nonché quelli riguardanti la villa del Marchese Cafisi in Contrada Fontana d'Angelo e la villa Mendola devono tendere al restauro conservativo nel rispetto delle caratteristiche architettoniche costruttive e tipologiche nei detti complessi edilizi stessi.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>terreno edificabile parte zona C1 parte zona C3 ed in gran parte strada di piano</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>568,00</i>	<i>1,00</i>	<i>568,00</i>
	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>568,00</i>		<i>568,00</i>

**Accessori:**

Giudice Dr. Domenica Maria Spano'  
Perito: Geom. Angelo Monachello



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

ufficio tecnico di Favara,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-MEDIIMMOBILIARE di Pecoraro Michelangelo;

-Sammarco Michele Agente Immobiliare;

- VERO AFFARE di CUSCHERA geom. Antonino & C., **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

**Mediatori Locali.**

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno edificabile ricadente in gran parte su strada di piano

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

**(foto dalla n°1 alla n°4)**

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno edificabile parte zona C1 parte zona C3 ed in gran parte strada di piano.

- Valore corpo:	<b>€ 11.500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 11.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 2.875,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

**(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°39 e 40)**

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni edificabili in gran parte ricadente in strade di piano **€ 20,00** al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno edificabile parte zona C1 parte zona C3 ed in gran parte strada di piano	568,00	€ 20,00	€ 11.360,00
- Valore corpo:			<b>€ 11.360,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 11.360,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 2.840,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>terreno edificabile</b>			
	<b>A ricadente in gran parte su strada di piano</b>	568	€ 11.430,00	<b>€ 2.857,50</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 428,63**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta vendibile nella sua interezza.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 2.428,88**

Relazione lotto 003 creata in data 30/12/2017  
Codice documento: E002-13-000062-003

il perito  
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Domenica Maria Spano'  
Perito: Geom. Angelo Monachello

