

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 25/2022

PROMOSSA DA JULIET S.P.A NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI  
SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA LA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

G.E. Dott. Matteo De Nes

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Tecnico incaricato : Geom. Calogero Vella  
Iscritto al n.ro 1944 del Collegio dei Geometri della Provincia di Agrigento  
Iscritto al N.227 all'Albo del Tribunale di Agrigento

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

**A - UNITA' 1** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento ubicato al piano terra e al piano primo della Via Puerto Rico n.ro 41 di Contrada Marina di Palma, frazione balneare del Comune di Palma di Montechiaro.

Identificato catastalmente con il foglio di mappa 44, particella 274, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita euro 303,68.

Proprietaria è [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

L'appartamento confina a nord/ovest con la Via Puerto Rico, a sud/ovest con la Via Toledo, a sud/est con altra palazzina identificata con la particella 231 e a nord/est con un vicoletto privo di denominazione.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di compravendita trascritti in loro favore.

**B - UNITA' 2** - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento ubicato al piano secondo della Via Puerto Rico n.ro 41 di Contrada Marina di Palma, frazione balneare del Comune di Palma di Montechiaro.

Identificato catastalmente con il foglio di mappa 44, particella 274, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita euro 202,45.

Proprietaria è [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

L'appartamento confina a nord/ovest con la Via Puerto Rico, a sud/ovest con la Via Toledo, a sud/est con altra palazzina identificata con la particella 231 e a nord/est con un vicoletto privo di denominazione.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di compravendita trascritti in loro favore.

## 2. DESCRIZIONE

Nello stato dei luoghi, il lotto è composto nella seguente maniera:

- appartamento al piano terra (unità A);
- appartamento al piano primo (unità A);
- unità immobiliare al grezzo al piano primo (unità A);
- appartamento al piano secondo (unità B).

Urbanisticamente, il lotto è composto nella seguente maniera:

- appartamento al piano terra (unità A);
- appartamento al piano primo (unità A);
- appartamento al piano secondo (unità B);
- tetto di copertura (corpo tecnico).

Catastalmente, il lotto è composto nella seguente maniera:

- appartamento al piano terra e primo (unità A);
- appartamento al piano secondo (unità B).

L'accesso ai luoghi, che ne ha permesso di rilevare le caratteristiche costruttive e dimensionali è stato effettuato il giorno 19 dicembre 2025.

Dal civico numero 41 della Via Puerto Rico, attraverso un vano scala condominiale comune, si accede alle quattro unità immobiliari che compongono la piccola palazzina.

La costruzione del fabbricato è iniziata negli anni '70 ed è stata ultimata poco tempo addietro.

La struttura portante è realizzata in muratura mista, con pilastri in conglomerato cementizio armato e muratura in conci di tufo, mentre, i solai sono in latero - cemento.

Gli infissi esterni sono in gran parte con persiane, ante in alluminio e vetro camera, mentre, le porte interne sono in gran parte in legno tamburato.

Il prospetto esterno del fabbricato è al grezzo, con il cemento (intonaco rustico) a vista, solamente la porzione del piano terra prospiciente su Via Puerto Rico e su Via Toledo è tinteggiata di colore arancione.

Il portone condominiale d'ingresso alla palazzina è ubicato sulla Via Puerto Rico.

#### **UNITA' "A" - Piano Terra**

L'appartamento al piano terra è composto da disimpegno, cucina/pranzo, tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza coperta.

Al netto delle aree scoperte (terrazza) e del vano scala condominiale, la superficie utile interna è pari a mq 70,30, mentre, la superficie lorda è pari a mq 84,35. L'altezza utile interna è di m 3,20.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è discreto.

##### Caratteristiche strutturali

|                     |                                                |                    |
|---------------------|------------------------------------------------|--------------------|
| Strutture verticali | materiale : pilastri in c.c.a. – conci di tufo | - condizioni buone |
| Solai               | tipologia : latero / cemento                   | - condizioni buone |

##### Componenti edilizie e costruttive

|                         |                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni         | tipologia : doppia anta battente con vetro camera, materiale alluminio di colore marrone e marrone effetto legno, con persiane - condizioni buone     |
| Infissi interni         | tipologia : ad anta a battente, materiale legno tamburato di colore scuro – condizioni sufficienti                                                    |
| Pareti esterne          | materiale: mattoni forati e conci di tufo, rivestiti da cemento (intonaco rustico), in minima parte tinteggiate – condizioni scarse perché incompleto |
| Pavimentazione          | materiale: ceramica e scaglette di marmo – condizioni sufficienti                                                                                     |
| Rivestim. pareti wc e k | materiale: parte in gres porcellanato e parte tinteggiatura – condizioni sufficienti                                                                  |
| Porta d'ingresso        | materiale : porta in legno massello – condizione buone                                                                                                |

##### Impianti

|            |                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Citofonico | tipologia : audio - condizioni buone, conformità non disponibile                                |
| Elettrico  | tipologia : cavi sottotraccia - condizioni buone, conformità non disponibile                    |
| Fognatura  | tipologia : mista, rete di smaltimento in tubazione in PVC, recapito collettore o rete comunale |
| Idrico     | tipologia : con tubazione sottotraccia - alimentazione : da rete comunale                       |
| Termico    | manca l'impianto di riscaldamento                                                               |

#### **UNITA' "A" - Piano Primo**

##### **Abitazione**

L'abitazione è composta da cucina / soggiorno, due camerette una delle quali priva di finestre, bagno, terrazza coperta e balcone.

Al netto delle aree scoperte (terrazza e balcone), la superficie utile interna è pari a mq 33,35, mentre, la superficie lorda è pari a mq 39,10. L'altezza utile interna è di m 2,80.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento al piano primo è discreto.

##### Caratteristiche strutturali

|                     |                                                |                    |
|---------------------|------------------------------------------------|--------------------|
| Strutture verticali | materiale : pilastri in c.c.a. – conci di tufo | - condizioni buone |
| Solai               | tipologia : latero / cemento                   | - condizioni buone |
| Balconi             | materiale : soletta in c.c.a.                  | - condizioni buone |

##### Componenti edilizie e costruttive

|                         |                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni         | tipologia : doppia anta battente con vetro camera, materiale alluminio di colore marrone effetto legno con persiane - condizioni buone |
| Infissi interni         | tipologia : ad anta a battente, materiale legno tamburato colore scuro – condizioni buone                                              |
| Pareti esterne          | materiale: mattoni forati e conci di tufo, rivestiti da cemento (intonaco rustico) – condizioni scarse perché incompleto               |
| Pavimentazione          | materiale: gres – condizioni discrete                                                                                                  |
| Rivestim. pareti wc e k | materiale: parte in gres porcellanato e parte con tinteggiatura – condizioni discrete                                                  |
| Porta d'ingresso        | materiale : porta in legno massello – condizione buone                                                                                 |

##### Impianti

|            |                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------|
| Citofonico | tipologia : audio - condizioni buone, conformità non disponibile |
|------------|------------------------------------------------------------------|

|           |                                                                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elettrico | tipologia : cavi sottotraccia - condizioni buone, conformità non disponibile                    |
| Fognatura | tipologia : mista, rete di smaltimento in tubazione in PVC, recapito collettore o rete comunale |
| Idrico    | tipologia : con tubazione sottotraccia - alimentazione : da rete comunale                       |
| Termico   | manca l'impianto di riscaldamento                                                               |

#### **Unità immobiliare allo stato grezzo**

È allo stato grezzo, sono presenti pochi tramezzi e gli infissi esterni.

Al netto delle aree scoperte (balcone), la superficie utile interna è pari a mq 45,25, mentre, la superficie lorda è pari a mq 52,90. L'altezza utile interna è di m 2,80.

Lo stato di manutenzione è scarso, perché è incompleto.

#### Caratteristiche strutturali

|                     |                                                |                    |
|---------------------|------------------------------------------------|--------------------|
| Strutture verticali | materiale : pilastri in c.c.a. – conci di tufo | - condizioni buone |
| Solai               | tipologia : latero / cemento                   | - condizioni buone |
| Balconi             | materiale : soletta in c.c.a.                  | - condizioni buone |

#### Componenti edilizie e costruttive

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni         | tipologia : in gran parte con doppia anta battente con vetro camera, materiale alluminio di colore marrone con persiane. I due grandi infissi prospicienti sulla Via Toledo hanno il telaio in alluminio di colore bianco e vetro camera - condizioni discrete |
| Infissi interni         | è privo di infissi interni                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pareti esterne          | materiale: mattoni forati e conci di tufo, rivestiti da cemento al grezzo – condizioni scarse perché incompleto                                                                                                                                                |
| Pavimentazione          | è privo di pavimentazione                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rivestim. pareti wc e k | è privo di rivestimento                                                                                                                                                                                                                                        |
| Porta d'ingresso        | materiale : porta in legno – condizione scarse                                                                                                                                                                                                                 |

#### Impianti

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| Citofonico | manca l'impianto citofonico       |
| Elettrico  | manca l'impianto elettrico        |
| Fognatura  | manca l'impianto fognario         |
| Idrico     | manca l'impianto idrico           |
| Termico    | manca l'impianto di riscaldamento |

#### **UNITA' "B" – Piano Secondo**

L'appartamento al piano secondo è composto da cucina/pranzo, soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

Al netto delle aree scoperte (balconi), la superficie utile interna è pari a mq 87,20, mentre, la superficie lorda è pari a mq 102,45. L'altezza utile interna è variabile dai ml 2,75 ai ml 3,70.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è discreto.

#### Caratteristiche strutturali

|                     |                                                |                    |
|---------------------|------------------------------------------------|--------------------|
| Strutture verticali | materiale : pilastri in c.c.a. – conci di tufo | - condizioni buone |
| Solai               | tipologia : latero / cemento                   | - condizioni buone |
| Balconi             | materiale : soletta in c.c.a.                  | - condizioni buone |

#### Componenti edilizie e costruttive

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni         | tipologia : doppia anta battente con vetro camera, materiale alluminio di colore marrone effetto legno, con persiane. I due grandi infissi prospicienti sulla Via Toledo hanno il telaio in alluminio di colore bianco e vetro camera - condizioni discrete |
| Infissi interni         | tipologia : ad anta a battente, materiale legno di colore chiaro – condizioni buone                                                                                                                                                                         |
| Pareti esterne          | materiale: mattoni forati, rivestiti da intonaco al grezzo - condizioni buone                                                                                                                                                                               |
| Pavimentazione          | materiale: ceramica – condizioni discrete                                                                                                                                                                                                                   |
| Rivestim. pareti wc e k | materiale: parte in gres porcellanato e parte tinteggiatura – condizioni discrete                                                                                                                                                                           |



|                  |                                                                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Porta d'ingresso | materiale : porta in legno massello – condizione buone                                          |
| <b>Impianti</b>  |                                                                                                 |
| Citofonico       | tipologia : audio - condizioni buone, conformità non disponibile                                |
| Elettrico        | tipologia : cavi sottotraccia - condizioni buone, conformità non disponibile                    |
| Fognatura        | tipologia : mista, rete di smaltimento in tubazione in PVC, recapito collettore o rete comunale |
| Idrico           | tipologia : con tubazione sottotraccia - alimentazione : da rete comunale                       |
| Termico          | tipologia : stufa alimentata a pellet                                                           |

#### **Caratteristiche della zona**

La palazzina è ubicata nella frazione marina del Comune di Palma di Montechiaro, denominata Contrada Marina di Palma. Tale contrada è ubicata a sud rispetto al centro abitato di Palma di Montechiaro dal quale dista circa quattro chilometri. Si tratta di una zona balneare, la cui espansione è avvenuta in gran parte tra gli anni '60 e '70, caratterizzata dalla presenza di seconde case, qualche attività commerciale, piccole strutture ricettive e qualche stabilimento balneare. Il quartiere è molto vario, ci sono tante gradevoli abitazioni in villa, piccole palazzine molto panoramiche ed anche strade anguste con palazzine troppo vicine, poco panoramiche e poco gradevoli. E' abitato anche nei mesi invernali.

### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **3.1 – UNITA' 1**

**Appartamento ubicato al piano terra e al piano primo della Via Puerto Rico n.ro 41 di Palma di Montechiaro.**

È identificato catastalmente con il foglio di mappa 44, particella 274, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita euro 303,68 (vedi allegato n.ro 3.1).

Intestatario catastale, è [REDACTED]

La planimetria catastale attuale è stata depositata in catasto in data 10.11.2021, con pratica protocollo numero 67355.1/2021 (vedi allegato n.ro 2.1).

#### **3.2 – UNITA' 2**

**Appartamento ubicato al piano secondo della Via Puerto Rico n.ro 41 di Palma di Montechiaro.**

È identificato catastalmente con il foglio di mappa 44, particella 274, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita euro 202,45 (vedi allegato n.ro 3.2).

Intestatario catastale, è [REDACTED]

La planimetria catastale attuale è stata depositata in catasto in data 10.11.2021, con pratica protocollo numero 67355.1/2021 (vedi allegato n.ro 2.2).

### **4. STATO DI POSSESSO**

[REDACTED] ha acquistato il terreno dove oggi sorge la palazzina, con atto di compravendita del 25.07.1973 rogato dal Notaio Giovanni Incardona di Palma di Montechiaro, da potere dei sig.ri [REDACTED]. Sul terreno ha edificato il fabbricato.

[REDACTED] è residente nella palazzina in questione, ubicata nella Via Puerto Rico n.ro 41.

Con contratto di comodato d'uso registrato all'Agenzia delle Entrate in data 18 settembre 2018, [REDACTED] nella qualità di proprietaria, ha concesso in comodato al figlio [REDACTED], l'intera palazzina, identificata allora con il foglio 44, p.lla 274, sub 1 (oggi sub 2 e 3), composta da piano terra, primo e secondo. La durata del comodato scade il 17.09.2027.

### **5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO**

#### **5.1 UNITA' 1**

È annotato in catasto con il foglio di mappa 44, particella 274, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita euro 303,68 (vedi allegato n.ro 3.2).

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nella Via Puerto Rico n.ro 41 della Contrada di Marina di Palma del Comune di Palma di Montechiaro, ubicato ai piani terra e primo.

Confina a nord/ovest con la Via Puerto Rico, a sud/ovest con la Via Toledo, a sud/est in aderenza con altra palazzina identificata con la particella 231 e a nord/est con un vicoletto privo di denominazione.

#### Piano Terra

È composto da disimpegno, cucina/pranzo, tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza coperta.

È fornita di Concessione Edilizia in Sanatoria n.ro 1252 del 14 luglio 2004 (vedi allegato n.ro 8) ed è privo del certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi è un po' diverso rispetto alla planimetria allegata alla predetta Concessione Edilizia in Sanatoria, nonché, rispetto alla planimetria catastale.

Tali difformità sono descritte dettagliatamente in seguito al paragrafo 10.

#### Piano Primo

È frazionato in due unità immobiliari, un appartamento ed una unità immobiliare al grezzo.

È fornito di Concessione Edilizia n.ro 92 del 23 settembre 2004 (vedi allegato n.ro 8) ed è privo del certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata alla predetta Concessione Edilizia, nonché, alla planimetria catastale.

Tali difformità sono descritte dettagliatamente in seguito al paragrafo 10.

### **5.2 UNITA' 2**

È annotato in catasto con il foglio di mappa 44, particella 274, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 202,45(vedi allegato n.ro 3.2).

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nella Via Puerto Rico n.ro 41 della Contrada di Marina di Palma del Comune di Palma di Montechiaro, al piano secondo.

È composto da quattro vani, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

È fornito di Concessione Edilizia n.ro 92 del 23 settembre 2004 (vedi allegato n.ro 8) ed è privo del certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata alla predetta Concessione Edilizia, nonché, alla planimetria catastale.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Attuale proprietaria dei beni A e B è [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato il terreno dove oggi sorge la palazzina, giust'atto di compravendita del 25.07.1973 rogato dal Notaio Giovanni Incardona di Palma di Montechiaro, da potere dei sig. [REDACTED]

### **7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI**

Lo scrivente, in data 16.01.2025 e 20.01.2025 ha aggiornato le visure ipotecarie (allegato n.ro 4) delle unità immobiliari, dalle quali, non sono emerse trascrizioni di pignoramento diversi da quello originante dalla presente procedura espropriativa.

#### **7.1 Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- |                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Domande pregiudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| 2. Atti di asservimento urbanistico:                           | nessuno |
| 3. Convenzioni matrimoniali:                                   | nessuna |
| 4. Altre limitazioni d'uso:                                    | nessuna |
| 5. Vincoli storico –artistici:                                 | nessuno |

#### **7.2 Oneri e vincoli giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Lo scrivente ha esaminato la documentazione in atti, compreso la certificazione notarile, ed in data 16.01.2025, 20.01.2025 e 28.01.205 ha aggiornato l'ispezione ipotecaria (allegato n.ro 4) a carico di entrambe le unità immobiliari e .....

Atto amministrativo Concessione Edilizia in Sanatoria n.ro 1252 del 14.07.2004;

Atto amministrativo Concessione Edilizia n.ro 92 del 23.09.2004.

Atto esecutivo cautelare trascritto il 07.03.2022 ai n.ri 3952/3405, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.02.2022, Tribunale di Agrigento, repertorio 294, a favore di SIENA NPL 2018 srl, con sede in Roma, cod. fisc. 14535321005 e contro [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta il 30.12.2006 ai n.ri 35133/8574, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.12.2006 rogato dal Notaio Pusateri di Agrigento, repertorio 119027/26315, a favore della Banca antoniana popolare veneta societa' per azioni con sede in Padova, cod. fisc. 026916800280 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecaro di euro 280.000,00 ed un capitale di euro 140.000,00, della durata di 20 anni.

## **8. VERIFICA L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

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

## **9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

## **10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

### **10.1 Pratica edilizia**

A seguito della richiesta di accesso agli atti, effettuata dallo scrivente a mezzo PEC in data 23 dicembre 2024 ed assunta in data 24 dicembre 2024 con il protocollo 40812, il Comune di Palma di Montechiaro con nota del 08 gennaio 2025, ha trasmesso i titoli edilizi e gli elaborati, in virtù dei quali è stato realizzato il fabbricato, e più precisamente:

- 1 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.ro 1252 del 14.07.2004;
- 2 - Concessione Edilizia n.ro 92 del 23.09.2004.

Il piano terra è stato realizzato abusivamente e a seguito della domanda di condono edilizio n.ro 6398 del 30.03.1987 presentata [REDACTED] è stata riconosciuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n.ro 1252 del 14.07.2004.

Il piano primo ed il piano secondo e sottotetto (quest'ultimo corpo tecnico) sono stati realizzati a seguito della Concessione Edilizia n.ro 92 del 23.09.2004.

Tanto premesso, la costruzione del piano terra è iniziata in data antecedente il 30.03.1987, mentre, la costruzione dei piani primo e secondo è successivamente al 23.09.2004.

### **10.2 Conformità urbanistico edilizia**

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo e dal confronto tra lo stato di fatto (allegato n.ro 7) e i documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica ed Edilizia (allegato n.ro 8) del Comune di Palma di Montechiaro, emergono le seguenti difformità:

Piano Terra

- è stato demolito il tramezzo che separa la zona pranzo-cucina dal retrostante disimpegno;
- è stato realizzato un piccolo locale di deposito sotto la rampa della scala.

Piano Primo

- è stata chiusa la veranda a sud/est, prospiciente sulla Via Toledo ed anche il balcone prospiciente sulla Via Puerto Rico;
- è stato realizzato un frazionamento in due unità immobiliari;
- è stata realizzata una veranda aperta al posto di parte della cucina e del bagno;
- la divisione degli ambienti interni è difforme.

Piano Secondo

- è stata chiusa la veranda a sud/est, prospiciente sulla Via Toledo ed anche il balcone prospiciente sulla Via Puerto Rico;
- il solaio di copertura del piano secondo, previsto con pannelli in cartongesso non è stato realizzato, pertanto, il volume del sottotetto (corpo tecnico) è un tutt'uno con l'abitazione;
- la divisione degli ambienti interni è difforme.

Per tali difformità, non risulta alcuna autorizzazione urbanistica.

### Interventi non sanabili

Gli ampliamenti realizzati al piano primo ed al piano secondo, attraverso la chiusura della veranda a sud/est, prospiciente sulla Via Toledo e del balcone prospiciente sulla Via Puerto Rico non sono sanabili, pertanto, va ripristinato lo stato dei luoghi originario, attraverso la demolizione dei soli muri perimetrali esterni. Non è necessaria la demolizione dei solai, infatti, vanno ripristinate le terrazze regolarmente autorizzate.

Va ripristinato anche il corpo tecnico di copertura.

### Interventi sanabili

La diversa distribuzione degli ambienti interni di tutte le unità immobiliari, il frazionamento in due unità e la veranda aperta al posto di parte della cucina e del bagno al piano primo, sono sanabili con pratica PDC (Permesso di Costruire) IN SANATORIA ai sensi dell'art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. n.ro 16/2016 della Regione Siciliana, previo pagamento di sanzione, nonché, con pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria.

#### Planimetrie dello stato dei luoghi con evidenziati in rosso gli abusi da demolire



Piano Primo – L'abuso ha una superficie lorda di mq 26,50

Piano Secondo – L'abuso ha una superficie lorda di mq 26,50

### 10.3 Conformità catastale

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo del 19 dicembre 2024 e dal confronto tra planimetria depositata in catasto (allegato n.ro 2) e lo stato di fatto (allegato n.ro 7) sono emerse alcune difformità, e più precisamente:

Piano Terra

- è rappresentato il tramezzo demolito che separa la zona pranzo-cucina dal retrostante disimpegno;
- non è rappresentato il piccolo locale di deposito realizzato sotto una rampa della scala;
- il senso di salita della scala è rappresentato al contrario (non è un abuso ma un errore nella rappresentazione grafica).

Piano Primo

- è rappresentato un unico grande ambiente privo di tramezzi, pertanto, la divisione degli ambienti interni è completamente difforme;
- non è rappresentata la chiusura di gran parte della veranda a sud/est, prospiciente sulla Via Toledo e la chiusura del balcone prospiciente sulla Via Puerto Rico.



#### Piano Secondo

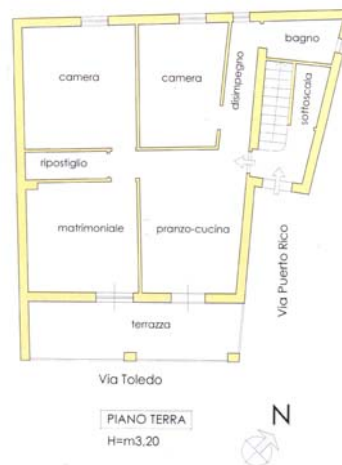
- non è rappresentata la chiusura di gran parte della veranda a sud/est, prospiciente sulla Via Toledo e la chiusura del balcone prospiciente sulla Via Puerto Rico.
- le altezze utili interne non corrispondono a quelle reali perché manca il solaio di separazione tra l'appartamento ed il sottotetto (corpo tecnico), infatti, in planimetria è indicata l'altezza costante di ml 3,00, mentre, nella realtà il tetto è spiovente e le altezze variano da ml 2,75 a ml 3,70.
- la divisione degli ambienti interni è diversa.

Tanto premesso, lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali.

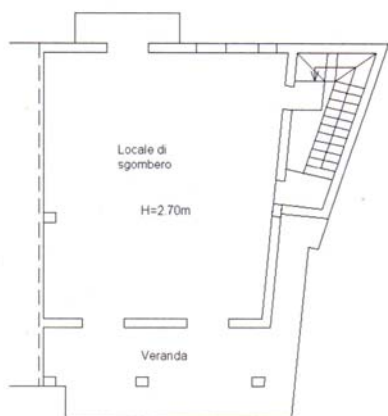
#### Confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto



Planimetria catastale del Piano Terra "UNITA' A"



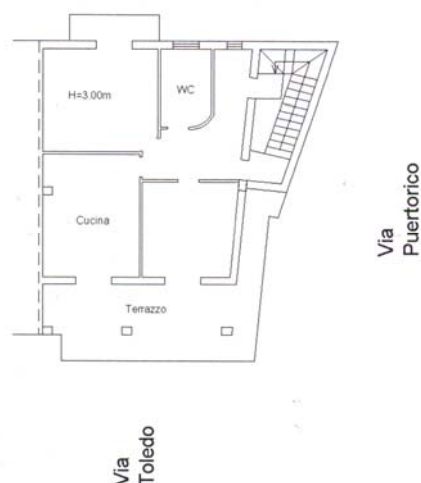
Planimetria dello stato di fatto del Piano Terra "UNITA' A"



Planimetria catastale del Piano Primo "UNITA' A"



Planimetria dello stato di fatto del Piano Primo "UNITA' A"



Planimetria catastale del Piano Secondo

Planimetria dello stato di fatto del Piano Secondo "UNITA' B"

#### 10.4 Costo da sostenere per la regolarizzazione delle difformità

##### Costo degli interventi di muratura

- Realizzazione di controsoffitto per la separazione del piano secondo dal volume tecnico (sottotetto) euro 5.000,00
- Demolizione ampliamento al piano primo e al piano secondo euro 20.000,00

##### Costi per la regolarizzazione urbanistica

- Competenze professionali Pratica Permesso di Costruire euro 2.000,00
- Direzione dei Lavori opere di muratura euro 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da versare al Comune euro 1.000,00
- Diritti esame pratica da versare al Comune euro 100,00

##### I costi per la regolarizzazione catastale sono i seguenti:

- Competenze professionali euro 1.600,00
- Versamenti catastali euro 280,00
- Il costo complessivo è pari ad euro 30.980,00

#### 10.5 Dichiarazione di Agibilità

La Dichiarazione di Agibilità non è stata richiesta, pertanto, è mancante.

#### 10.6 Destinazione urbanistica

Il fabbricato ricade nella zona "B2" del vigente Piano di Fabbricazione.

#### 10.7 Certificazione energetica

Come si evince dall'atto di provenienza, nonché, dalle ricerche effettuate nel sito del Catasto Energetico dei Fabbricati, per l'appartamento non è stato mai redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. Alla luce della normativa vigente è obbligatorio il controllo di efficienza energetica per gli impianti di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10kw, quale quello in esame, e per gli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile o nominale di 12 kw. Da una verifica presso la banca dati, per l'impianto in oggetto non risulta registrato nel Catasto Unico Regionale (C.U.R.) il rapporto di efficienza energetica conforme ai modelli di cui al D.M. 10.02.2014, insieme al relativo bollino. Pertanto. L'impianto è da considerarsi non regolarmente dichiarato. Alla data del sopralluogo il libretto d'uso e manutenzione degli impianti riportante gli estremi di registrazione, allegato obbligatorio per l'emissione dell'APE, non era infatti, presente e, pertanto, non è stato possibile redigere l'attestato.

## 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non è presente alcun amministratore condominiale e trattandosi di edificio con poche unità immobiliari non c'è l'obbligo di nominarlo.

## 12. VALUTAZIONE CESPITI

### Criteri di stima

#### Stima sintetica comparativa parametrica (OMI)

Per quanto riguarda i cespiti **A** e **B** in questione, il valore viene determinato principalmente dai valori estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) del Comune di Palma di Montechiaro, per unità di civile abitazione di tipo economico in condizioni normali, avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.) con riferimento ai valori medi di unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da fonti di informazione.

All'interno della forbice tra valore minimo e valore massimo si determinerà il prezzo attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite da valutare. Una considerazione a parte merita l'unità immobiliare ubicata al piano primo, allo stato grezzo, e quindi, non contemplata nelle quotazioni OMI.

Le porzioni abusive del piano primo e secondo, riguardanti l'aumento di volume, vanno demolite, pertanto, ai fini della valutazione, vengono considerate come terrazza.

#### Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate, Banca Dati quotazioni immobiliari (vedi allegato n.ro 9).
- Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro
- Tecnici del luogo

### 12.1 Stima sintetica comparativa parametrica

#### Calcolo superficie commerciale **UNITA' A – Piano Terra**

| Destinazione  | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|---------------|------------------|--------------|------------------------|
| pranzo-cucina | 18,95            | 1,00         | 18,95                  |
| disimpegno    | 1,05             | 1,00         | 1,05                   |
| matrimoniale  | 16,35            | 1,00         | 16,35                  |
| ripostiglio   | 3,20             | 1,00         | 3,20                   |
| camera        | 18,45            | 1,00         | 18,45                  |
| disimpegno    | 5,30             | 1,00         | 5,30                   |
| camera        | 13,10            | 1,00         | 13,10                  |
| bagno         | 5,05             | 1,00         | 5,05                   |
| terrazza      | 14,00            | 0,35         | 4,90                   |

#### Calcolo superficie commerciale **UNITA' A – Piano Primo - Abitazione**

| Destinazione     | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|------------------|------------------|--------------|------------------------|
| cucina-soggiorno | 18,05            | 1,00         | 18,05                  |
| camera           | 8,30             | 1,00         | 8,30                   |
| camera           | 7,70             | 1,00         | 7,70                   |
| bagno            | 5,05             | 1,00         | 5,05                   |
| terrazza         | 9,05             | 0,35         | 3,16                   |
| balcone          | 5,35             | 0,25         | 1,33                   |

#### Calcolo superficie commerciale **UNITA' A – Piano Primo – Locale al grezzo**

| Destinazione | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|--------------|------------------|--------------|------------------------|
|--------------|------------------|--------------|------------------------|

|                                       |       |      |       |
|---------------------------------------|-------|------|-------|
| locale al grezzo                      | 13,40 | 1,00 | 13,40 |
| locale al grezzo                      | 10,75 | 1,00 | 10,75 |
| locale al grezzo                      | 2,65  | 1,00 | 2,65  |
| balcone                               | 7,10  | 0,25 | 1,77  |
| terrazza scaturente dalla demolizione | 26,50 | 0,35 | 9,28  |

Calcolo superficie commerciale **UNITA' B – Piano Secondo**

| Destinazione                          | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|---------------------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| cucina-pranzo                         | 36,30            | 1,00         | 36,30                  |
| ripostiglio                           | 2,95             | 1,00         | 2,95                   |
| matrimoniale                          | 18,95            | 1,00         | 18,95                  |
| camera                                | 17,30            | 1,00         | 17,30                  |
| balcone                               | 7,10             | 0,25         | 1,77                   |
| balcone                               | 5,35             | 0,25         | 1,33                   |
| terrazza scaturente dalla demolizione | 26,50            | 0,35         | 9,28                   |

\*Per calcolo della superficie commerciale si intende, in base ad usi e consuetudini, per superficie commerciale la superficie del bene al lordo dei muri esterni ed interni nella misura del 100%, dei muri contigui ad altri immobili nella misura del 50%. I balconi si calcolano al 25%, mentre, le terrazze si calcolano al 35%..

**Interrogazione OMI**

| Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato               |                    |                       |      |                  |                                |     |                  |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1                  |                    |                       |      |                  |                                |     |                  |
| Provincia: AGRIGENTO                                              |                    |                       |      |                  |                                |     |                  |
| Comune: PALMA DI MONTECHIARO                                      |                    |                       |      |                  |                                |     |                  |
| Fascia/zona: Suburbana/FASCIA COSTIERA (MARINA DI PALMA-FUMALORO) |                    |                       |      |                  |                                |     |                  |
| Codice di zona: E3                                                |                    |                       |      |                  |                                |     |                  |
| Microzona catastale n.: 0                                         |                    |                       |      |                  |                                |     |                  |
| Tipologia prevalente: Ville e Villini                             |                    |                       |      |                  |                                |     |                  |
| Destinazione: Residenziale                                        |                    |                       |      |                  |                                |     |                  |
| Tipologia                                                         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|                                                                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili                                                 | NORMALE            | 750                   | 1100 | L                | 2,5                            | 3,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico                                      | NORMALE            | 650                   | 950  | L                | 2,1                            | 3   | L                |
| Ville e Villini                                                   | NORMALE            | 950                   | 1400 | L                | 2,9                            | 4,2 | L                |

**Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti – cespite A**

Secondo i criteri adottati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la tipologia del cespite è quella di "abitazione di tipo economico", perché ha una superficie modesta, inoltre, catastalmente è censito con la categoria "A/3" che identifica appunto, le "abitazioni di tipo economico".

Il codice di zona è "E3".

Le quotazioni OMI attribuiscono alle abitazioni ubicate nella zona in questione, aventi caratteristiche simili a quella in trattazione, un valore compreso tra i 650 euro/mq ed i 950 euro/mq.

Per capire, all'interno della predetta forbice, quale valore utilizzare, sono state fatte le seguenti valutazioni.

Gli elementi che spingono la valutazione verso il range più alto sono i seguenti:

- l'ubicazione prossima al mare;
- la buona esposizione e panoramicità.

Gli elementi che spingono la valutazione verso il range più basso sono i seguenti:

- le rifiniture modeste;
- le dimensioni modeste;
- i servizi carenti, soprattutto nella stagione invernale.

Tanto premesso, per tutte le unità immobiliari ad eccezione di quella allo stato grezzo, si ritiene corretto prendere come riferimento il valore medio, pari a 800,00 euro/mq

Una considerazione a parte va fatta per l'unità immobiliare allo stato grezzo al piano primo, la quale, sulla scorta delle informazioni assunte, viene valutata al di sotto del valore minimo stabilito dalle quotazioni OMI, e cioè, 500,00 euro/mq

#### Unità "A" - Piano Terra - Abitazione

| Destinazione  | Superficie commerciale | Valore unitario | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------|------------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| pranzo-cucina | 18,95                  | 800             | 1,00         | 15.160,00          |
| disimpegno    | 1,05                   | 800             | 1,00         | 840,00             |
| matrimoniale  | 16,35                  | 800             | 1,00         | 13.080,00          |
| ripostiglio   | 3,20                   | 800             | 1,00         | 2.560,00           |
| camera        | 18,45                  | 800             | 1,00         | 14.760,00          |
| disimpegno    | 5,30                   | 800             | 1,00         | 4.240,00           |
| camera        | 13,10                  | 800             | 1,00         | 10.480,00          |
| bagno         | 5,05                   | 800             | 1,00         | 4.040,00           |
| terrazza      | 4,90                   | 800             | 1,00         | 3.920,00           |
| <b>Totale</b> | <b>86,35</b>           | <b>800</b>      |              | <b>69.080,00</b>   |

#### Unità "A" - Piano Primo - Abitazione

| Destinazione     | Superficie commerciale | Valore unitario | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| cucina-soggiorno | 18,05                  | 800             | 1,00         | 14.440,00          |
| camera           | 8,30                   | 800             | 1,00         | 6.640,00           |
| camera           | 7,70                   | 800             | 1,00         | 6.160,00           |
| bagno            | 5,05                   | 800             | 1,00         | 4.040,00           |
| terrazza         | 3,16                   | 800             | 1,00         | 2.528,00           |
| balcone          | 1,33                   | 800             | 1,00         | 1.064,00           |
| <b>Totale</b>    | <b>43,59</b>           | <b>800</b>      |              | <b>34.872,00</b>   |

#### Unità "A" - Piano Primo – Unità al grezzo



| Destinazione                          | Superficie commerciale | Valore unitario | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| locale al grezzo                      | 13,40                  | 500             | 1,00         | 6.700,00           |
| locale al grezzo                      | 10,75                  | 500             | 1,00         | 5.375,00           |
| locale al grezzo                      | 2,65                   | 500             | 1,00         | 1.325,00           |
| balcone                               | 1,77                   | 500             | 1,00         | 885,00             |
| Terrazza scaturente dalla demolizione | 9,28                   | 500             | 1,00         | 4.640,00           |
| <b>Totale</b>                         | <b>37,85</b>           | <b>500</b>      |              | <b>18.925,00</b>   |

**Unità "B" - Piano Secondo - Abitazione**

| Destinazione                          | Superficie commerciale | Valore unitario | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| cucina-pranzo                         | 36,35                  | 800             | 1,00         | 29.040,00          |
| ripostiglio                           | 2,95                   | 800             | 1,00         | 2.360,00           |
| matrimoniale                          | 18,95                  | 800             | 1,00         | 15.160,00          |
| camera                                | 17,30                  | 800             | 1,00         | 13.840,00          |
| balcone                               | 1,77                   | 800             | 1,00         | 1.416,00           |
| balcone                               | 1,33                   | 800             | 1,00         | 1.064,00           |
| Terrazza scaturente dalla demolizione | 9,28                   | 800             | 1,00         | 7.424,00           |
| <b>Totale</b>                         | <b>87,93</b>           | <b>800</b>      |              | <b>70.344,00</b>   |

**12.2 Riepilogo**

Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media delle due stime.

**UNITA' A**

**Piano Terra**

euro 69.080,00

**Piano Primo – Abitazione**

euro 34.872,00

**Piano Primo – Unità al grezzo**

euro 18.925,00

**UNITA' B**

**Piano Secondo**

euro 70.344,00

Dal prezzo vanno dedotti i costi necessari per gli interventi di muratura, compreso la demolizione, nonché, i costi la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità. Il costo totale è di euro 30.380,00 e viene ripartito secondo gli interventi che riguardano ciascuna unità immobiliare.

**UNITA' A**

**Piano Terra**

(euro 69.080,00 – euro 1.245,00 pro quota) = euro 67.835,00

**Piano Primo – Abitazione**

(euro 34.872,00 – euro 1.245,00 pro quota) = euro 33.627,00

**Piano Primo – Unità al grezzo**

(euro 18.925,00 – euro 11.745,00 pro quota) = euro 7.180,00

**UNITA' B**

**Piano Secondo**

(euro 70.344,00 – euro 16.745,00 pro quota) = euro 53.599,00

**12.3 Prezzo base d'asta complessivo dei beni**

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

**UNITA' A**

Piano Terra                                      euro     67.835,00

Piano Primo – Abitazione                      euro     33.627,00

Piano Primo – Unità al grezzo                euro     7.180,00

**In cifra totale                                      euro    108.624,00**

**UNITA' B**

Piano Secondo                                    euro     53.599,00

**In cifra totale                                      euro     53.599,00**

**Il valore complessivo dell'intero lotto è di euro 162.241,00 (centosessantaduemiladuecentoquarantuno/00), pari a euro 108.624,00 + euro 53.599,00.**

Il CTU

