TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

promossa da

[redacted]

in persona della procuratrice

[redacted]

contro

[redacted]

Proc. R.G.E. n°56/2022

Giudice dell'Esecuzione
Ill.mo Dott. Matteo De Nes

ELABORATO PERITALE
relativo a: **LOTTO N°02**

Perito: Ing. Vincenzo Ragusa
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1720
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 721
C.F.: RGSVCN74P07A089G - P.IVA: 02558780843

con studio in Raffadali (Agrigento) Via Drago n°3
tel./fax: +39 0922 39453 mobile: +39 338 2451671
email: ing.vincenzoragusa@alice.it
PEC: vincenzo.ragusa@ingpec.eu

LOTTO N°02

Appartamento al secondo piano in via E. De Nicola n.2 a Palma di Montechiaro

e metà indivisa del magazzino al piano terra dello stesso fabbricato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

A. **Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di appartamento per civile abitazione al secondo piano di un fabbricato sito nel centro urbano del comune di Palma di Montechiaro fra la via Enrico De Nicola (ingresso al civico n.2) e la via Franco Basaglia (immagini dall'alto in all.7 e fotografie in all.11). Il fabbricato ha sedime di forma trapezia ed è con struttura mista in telai di conglomerato cementizio armato e muratura portante in conci di arenaria. L'edificazione è avvenuta fra il 1973 (piano terra) e la metà degli anni '80. La copertura, ad esclusione del torrino-scala, è a falde inclinate con struttura lignea e manto di tegole portoghesi (anno 2003). L'appartamento, in discreto stato di conservazione e con finiture di buon livello, è costituito da n°5 vani principali (soggiorno, cucina/pranzo e tre camere) e n°3 accessori (due servizi igienici e disimpegno). La superficie interna lorda è 142 m^2, l'altezza utile ml.3,00 (pianta quotata in all.8). All'interno del soggiorno (all.11 foto 8 e 11) è presente una scala a chiocciola in legno a pianta quadrata di lato ml.1,75 che conduce al soprastante sottotetto n.2, di fatto una mansarda che costituisce ampliamento in sopraelevazione dell'appartamento (foto in all.13). Poiché la copertura è stata autorizzata come mero corpo tecnico (cfr. C.E. n.39/2002) la scala in legno che vi conduce dovrà essere eliminata e l'apertura ml.1,75 x ml.1,75 presente nel solaio conseguentemente occlusa e sostituita da una botola con scala retrattile cm.60 x 60 che permetta la sola ispezione del sottotetto. Lungo i fronti nord ed ovest vi sono altrettanti balconi rispettivamente di 12 m^2 e 5,7 m^2. Una parte del balcone nord di 3,4 m^2 all'angolo fra la via De Nicola e la via Basaglia è stata chiusa e trasformata in veranda con infissi di alluminio e vetri. Poiché tale opera non risulta autorizzata, essa dovrà essere rimossa. Si evidenzia che le finestre presenti a sud sono luci non conformi all'art.901 c.c., in quanto prive di grata ed inferriata. L'eventuale regolarizzazione delle stesse resta a carico dell'aggiudicatario con costi che devono intendersi ricompresi nella riduzione del 15% del valore di stima. L'immobile è fornito di tutti gli impianti tecnici essenziali (elettrico, idrico e fognario) perfettamente funzionanti ed anche dell'impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da una caldaia a gas collegata alla rete del metano cittadina. La riserva idrica e la pompa ad autoclave che alimentano l'immobile sono comuni con l'appartamento posto al primo piano (lotto n.1). In particolare, detta riserva è allo stato costituita da n°2 cisterne in c.a. che si trovano interrate all'interno del terreno limitrofo posto ad est del fabbricato, costituito dalle particelle 1264 e 829 in proprietà di terzi estranei all'esecuzione (una terza cisterna ivi interrata alimenta autonomamente e con pompa separata il magazzino). Poiché dalle indagini svolte non risulta trascritto alcun titolo che autorizzi siffatta servitù, l'aggiudicatario avrà obbligo di distaccarsi dalle suddette cisterne e di installare un serbatoio in PVC avente capacità massima di 10.000 litri nello spazio del sottostante magazzino retrostante il vano scala (cfr. pianta quotata del magazzino in all.9, area campita con linee oblique di colore verde). Altrettanto dovrà fare l'aggiudicatario del lotto n.1, in modo da ricostituire all'interno del fabbricato oggetto di perizia una riserva comune di 20.000 litri. La collocazione dei nuovi serbatoi in prossimità del vano scala consentirà un agevole collegamento con la pompa unica esistente posta nel sottoscala dell'androne di ingresso. Salvo diverso accordo, il magazzino (di cui si dirà al successivo punto B) sarà alimentato con gli stessi serbatoi.
Dati identificativi catastali: unità immobiliare urbana censita al catasto dei fabbricati del comune di Palma di Montechiaro (AG), al foglio 30 particella 696 sub.3, zona censuaria: 1, categoria: A/2, classe: 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 156 m^2, superficie totale escluse le aree scoperte 150 m^2, rendita: € 383,47, indirizzo: via Enrico De Nicola, piano: 2, intestata a: [redacted]

[redacted](documenti catastali in allegati da n.1 a n.6).

Confini: l'immobile, soprastante l'appartamento partic.696 sub.2 (lotto n.1), confina a nord con la via Enrico De Nicola, ad ovest con la via Franco Basaglia, a sud con la particella 718 di proprietà del Comune di Palma di Montechiaro e ad est con la particella 1264 che insieme alla particella 829 risulta essere di proprietà [redacted]r. all.23).

B. **Piena proprietà indivisa per la quota di 500/1000** del magazzino al piano terra posto nello stesso fabbricato, ma avente ingresso dalla via Franco Basaglia. E' costituito da un unico ampio vano di 139 m^2 ed un piccolo W.C. di 2,5 m^2. La superficie interna lorda è 142 m^2, l'altezza utile ml.4,50 (pianta quotata in all.9 e fotografie in all.12). La restante metà indivisa fa parte del lotto n.1. All'interno del magazzino si trovano allo stato n°3 box di varia fattura che dovranno essere rimossi. Come già evidenziato sopra, nell'area indicata in planimetria con il colore verde dovranno essere collocati, uno ciascuno a cura e spese degli aggiudicatari dei lotti n.1 e n.2, altrettanti serbatoi idrici di 10.000 litri che alimenteranno entrambi gli appartamenti soprastanti al primo ed al secondo piano e lo stesso magazzino, per il quale è previsto il distacco dalla cisterna interrata indipendente interrata nel medesimo terreno ad est del fabbricato di cui si è già detto.

Dati identificativi catastali: unità immobiliare urbana censita al catasto dei fabbricati del comune di Palma di Montechiaro (AG), al foglio 30 particella 696 sub.1, zona censuaria: 1, categoria: C/2, classe: 4, consistenza 153 m^2, rendita: € 323,97, indirizzo: via Enrico De Nicola, piano: T, intestata a [redacted]

Confini: il magazzino, sottostante l'appartamento partic.696 sub.1 (lotto n.1), confina a nord con la via Enrico De Nicola, ad ovest con la via Franco Basaglia, a sud con la particella 718 (proprietà del Comune di Palma di Montechiaro) e ad est con la particella 1264 (proprietà [redacted]

C. E' altresì compresa nel lotto n.2 offerto in vendita la piena ed esclusiva **proprietà per la quota di 1000/1000** della porzione nord-ovest del sottotetto indicata nell'allegata planimetria come **sottotetto n.2** (pianta quotata in all.10 e fotografie in all.13), non censita in catasto e di fatto ampliamento in sopraelevazione dell'appartamento al secondo piano di cui al punto A. Tale sottotetto, collegato all'immobile sottostante tramite la scala a chiocciola di cui s'è già detto, ha una superficie interna lorda di 49 m^2 ed un'altezza massima al colmo di ml.3,75 (l'altezza minima misura, invece, ml.1,20 circa). Perfettamente rifinito, è costituito da un ampio vano-mansarda con angolo cucina e servizio igienico con doccia. Una porta-finestra con abbaino immette ad ovest su un terrazzino rettangolare di 3,5 m^2 (ml.1,40 x ml.2,50). La mansarda è il risultato della realizzazione del tetto di copertura del fabbricato, autorizzata con C.E. n.39/2002, e del suo successivo frazionamento, avvenuto abusivamente (sulle modalità ed i costi di regolarizzazione si dirà meglio più avanti). A dispetto della notevole altezza del medesimo esso deve, tuttavia, intendersi e come tale trasferirsi quale volume tecnico, così come stabilito nella C.E. n.39/2002, non abitabile ed inagibile, salva la possibilità di collocarvi impianti quali, ad esempio, caldaie, inverter per fotovoltaico, serbatoi idrici, etc.. Per questo motivo, al fine di inibire la stabile presenza di persone all'interno del sottotetto in parola (carico urbanistico) e, dunque, evitare che esso possa essere oggetto di un uso abusivo, cioè contrario a quanto previsto nel titolo abilitativo (corpo tecnico), come già detto sopra (cfr.punto A) la scala in legno che vi conduce dovrà essere eliminata e l'apertura ml.1,75 x ml.1,75 presente nel solaio conseguentemente occlusa e sostituita da una botola con scala retrattile cm.60 x cm.60 che ne consenta soltanto l'ispezione occasionale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona:	residenziale (la zona è provvista di tutti i servizi).
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.

3. STATO DI POSSESSO: occupato.

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 o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: nessuno.
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (vd. all.22)

4.2.1. Iscrizioni:
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento in data 18/07/2012 Reg. Gen. n.14635 Reg. Part. n.976, a favore di [redacted] creditore, contro [redacted] terzo datore di ipoteca, essendo debitore non datore [redacted]
Grava sulla piena proprietà dell'intero fabbricato di via E. De Nicola n.2 a Palma di Montechiaro (foglio 30 particella 696 subb.1-2-3). Contratto di mutuo del 17/07/2012 rep.31784/14913 ai rogiti del notaio [redacted] L'ipoteca risulta iscritta per la somma complessiva di € 400.000,00 (capitale € 200.000,00, interessi € 200.000,00, durata 15 anni).

4.2.2. Pignoramenti:
1) Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento del 23/03/2016 Rep. n.735 trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 01/04/2016 Reg. Gen. n.4931 Reg. Part. n.4282, a favore di [redacted] Grava sulla piena proprietà dell'intero fabbricato di via E. De Nicola n.2 a Palma di Montechiaro (foglio 30 particella 696 subb.1-2-3).
2) Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento del 21/05/2022 Rep. n.1118 trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 01/06/2022 Reg. Gen. n.9934 Reg. Part. n.8622, a favore [redacted] Grava sulla piena proprietà dell'intero fabbricato di via E. De Nicola n.2 a Palma di Montechiaro (foglio 30 particella 696 subb.1-2-3).

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Altre formalità pregiudizievoli: nessuna.

4.4. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.4.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il fabbricato di via De Nicola n.2 in cui si trovano gli immobili che costituiscono il presente lotto è stato realizzato abusivamente e per esso il Comune di Palma di Montechiaro ha rilasciato in data 09/05/2002 la C.E. in sanatoria n.902/2002 di condono ai sensi della Legge n.47/1985 (all.14).
La copertura lignea che sovrasta l'edificio è stata realizzata successivamente giusta C.E. n.39 del 30/05/2002 (all.16).

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati grafici allegati al summenzionato titolo in sanatoria emergono le seguenti difformità:

a. all'interno del magazzino sono stati realizzati n°3 box non previsti originariamente;
b. una parte del balcone nord su via De Nicola è stata chiusa con infissi a vetri (3,4 m^2).

Quanto alla copertura, la C.E. n.39/2002 esclude qualsiasi uso o agibilità del relativo sottotetto, il quale va inteso, dunque, come mero volume tecnico. Esso, tuttavia, risulta facilmente accessibile ed è stato frazionato in due porzioni, l'una di sud-est che è stata accorpata nel lotto n.1 (sottotetto n.1) e l'altra di nord-ovest che viene inclusa nel presente lotto (sottotetto n.2). La copertura, inoltre, è stata realizzata in modo difforme rispetto agli elaborati allegati alla C.E. n.39/2002, in quanto:

c. il tetto non si arresta ai muri perimetrali del fabbricato, ma sporge oltre sui lati nord ed ovest sino a coprire interamente gli aggetti esistenti;
d. gli abbaini (due sulla falda nord, uno sulla falda ovest) risultano posizionati in modo leggermente diverso;
e. la finestra-abbaino sulla falda ovest è stata trasformata in porta-finestra che immette su un piccolo terrazzino (vd. lotto n.2);
f. la relazione tecnica e la sezione A-A di progetto indicano quale altezza massima la misura di ml.3,64, ma tale dimensione, riferita al colmo della porzione di nord-ovest (dove peraltro si è rilevata un'altezza di poco maggiore, precisamente ml.3,75), non rappresenta l'altezza massima della copertura, che va rilevata al colmo della porzione di sud-est dove si misura, per via grafica, ml.4,20 circa (sul posto ml.4,30, da considerarsi praticamente conforme, poiché trattasi di misura al grezzo in quanto il locale è privo di massetto e pavimentazione).

Conclusioni:

Precisato che le difformità rilevate non pregiudicano, secondo il parere dello scrivente, il requisito di legittimità urbanistico-edilizia ai fini della commerciabilità dei beni oggetto di perizia, si ritiene comunque necessario regolarizzare gli immobili come segue:

1) demolizione dei tre box all'interno del magazzino; costo complessivo stimato dell'intervento € 3.000,00 incluso IVA, compreso il trasporto in discarica dei materiali di risulta e dismessi ed i diritti di conferimento; tali costi devono essere ripartiti al 50% con l'aggiudicatario del lotto n.2; essi vanno, quindi, imputati al presente lotto n.1 in ragione della metà, cioè **€ 1.500,00 IVA inclusa**;
2) smontaggio della veranda in alluminio e vetri sul balcone nord; costo stimato dell'intervento **€ 1.000,00 incluso IVA**, comprese le opere provvisionali (eventuale

ponteggio o cestello), il trasporto in discarica degli elementi dismessi ed i diritti di conferimento;

3) eliminazione della scala in legno di accesso al sottotetto n.2 ed occlusione dell'apertura residua tramite solaio con botola di ispezione fornita di scala retrattile; costo stimato dell'intervento **€ 2.000,00 incluso IVA**, compresi il trasporto in discarica dei materiali dismessi ed i diritti di conferimento;
4) redazione e presentazione al Comune di Palma di Montechiaro di CILA tardiva per frazionamento del volume tecnico sottotetto; contestualmente, si rappresenteranno le altre difformità presenti (prolungamento del tetto sugli aggetti, abbaini, etc.) e si redigerà, come per legge, l'elaborato tecnico della copertura (art.4 Decreto Ass. Reg. Salute del 05/09/2012); costo complessivo stimato della pratica, inclusi compenso per il tecnico e sanzioni, € 3.000,00 incluso IVA; tale costo deve essere ripartito al 50% con l'aggiudicatario del lotto n.2; esso viene, quindi, imputato al presente lotto n.2 in ragione della metà, cioè **€ 1.500,00 IVA inclusa**;
5) redazione dei calcoli strutturali di verifica della copertura e presentazione del relativo progetto al Genio Civile per ottenerne il nulla-osta al mantenimento (nel fascicolo visionato presso l'U.T.C. e dalla lettura del titolo non risulta alcuna autorizzazione sismica); costo complessivo stimato della pratica, spese tecniche, diritti, tutto incluso, € 5.000,00 compresa IVA; tale costo deve essere ripartito al 50% con l'aggiudicatario del lotto n.1; esso viene, quindi, imputato al presente lotto n.2 in ragione della metà, cioè **€ 2.500,00 IVA inclusa**.

4.4.2. Costi di regolarizzazione e/o sanatoria edilizia:

Alla luce di quanto sopra indicato, i costi di regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente in **€ 8.500,00**.

Nel caso di eccezioni da parte del Comune di Palma di Montechiaro o dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento in merito alla sanabilità della copertura quale oggi si trova (incluso il frazionamento del sottotetto), nel caso in cui dovessero risultare necessarie opere di adeguamento di ogni genere (strutturali, edili, linea-vita, etc.) o, di contro, in caso di demolizione della copertura (anche in ipotesi di revoca o annullamento della concessione edilizia n.39/2002 a suo tempo rilasciata per la costruzione del tetto), i relativi costi devono ritenersi annoverati nella riduzione del 15% del valore di stima.

4.4.3. Conformità catastale:

Allo stato, l'u.i.u. partic.696 sub.1 (magazzino a P.T.) risulta mancante di planimetria catastale. Ad essa va abbinata, tramite semplice istanza di correzione che non comporta costo alcuno, la planimetria dell'u.i.u. partic.696 sub. intero (all.4), soppressa all'atto dell'accatastamento delle unità immobiliari partic.696 sub.2 e partic.696 sub.3 per consentire la numerazione coerente dei subalterni esistenti sulla particella 696 dal n.1 in avanti.

Per il resto, una volta effettuate le opere di riduzione in pristino indicate in precedenza gli immobili torneranno ad essere conformi alle planimetrie depositate agli atti del catasto. I costi per possibili pratiche di variazione dovute alla necessità di correggere errori grafici presenti o altre incoerenze e per l'eventuale costituzione della scala di accesso comune quale b.c.n.c. rimangono a carico dell'aggiudicatario del presente lotto (*pro quota* con l'aggiudicatario del lotto.2) e devono considerarsi inclusi nella detrazione del 15% del valore di stima.

4.4.4. Costi di regolarizzazione catastale:

Per quanto sopra, non ve ne sono.

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**

Come già evidenziato all'inizio, in atto l'appartamento ed il magazzino fruiscono delle riserve idriche interrate nel limitrofo terreno ad est del fabbricato. Poiché tale terreno (particelle 1264 e 829 del foglio 30) è di proprietà di terzi estranei alla procedura e non risulta trascritto alcun titolo che autorizzi siffatta servitù, l'aggiudicatario del presente lotto avrà obbligo di distaccarsi dalle suddette cisterne e di installare un serbatoio in PVC avente capacità massima di 10.000 litri nella zona del magazzino retrostante il vano scala (cfr. pianta quotata del magazzino, area campita con linee oblique di colore verde). Altrettanto dovrà fare l'aggiudicatario del lotto n.1, in modo da ricostituire all'interno del fabbricato oggetto di perizia una riserva comune di 20.000 litri. La collocazione dei nuovi serbatoi in prossimità del vano scala consentirà un agevole collegamento con la pompa ad autoclave esistente posta nel sottoscala dell'androne di ingresso. Salvo diverso accordo, il magazzino sarà alimentato con gli stessi serbatoi. I costi che l'aggiudicatario del lotto n.2 dovrà sostenere per l'acquisto di un serbatoio verticale in polietilene atossico da 10.000 litri, la collocazione del medesimo nel magazzino, l'acquisto di tubazioni, valvole e raccordi, eventuali opere edili connesse (perforazioni, attraversamenti, sigillature, etc.), il collegamento con l'autoclave esistente ed i compensi per il tecnico idraulico e per l'operaio edile sono stimati in complessivi **€ 5.000,00 incluso IVA**.
L'androne e la scala di accesso sono beni comuni a tutti gli immobili presenti nel fabbricato, compreso l'intero volume tecnico sottotetto. E' facoltà dell'aggiudicatario ripristinare l'apertura, allo stato occlusa, che metteva in comunicazione il magazzino con la scala.
Il muro del magazzino pignorato a confinare con la particella 1264 è in comunione con il suo proprietario [redacted] come si evince dalla nota di trascrizione dell'atto di vendita del 31.08.1982 (all.23).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

6.1. Attuale proprietario:
dal 14/01/1983 ad oggi

[redacted] per l'intera quota del diritto di piena proprietà (1000/1000), giusto atto di compravendita del **14/01/1983** Rep. n.22265 ai rogiti del notaio [redacted] che risulta trascritto nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 25/01/1983 Reg. Gen. n.1729 Reg. Part. n.1557 (all.21).
In virtù di tale atto, l'esecutata ha acquistato quale bene personale, escludendolo dalla comunione legale con [redacted] vi è trascrizione contro), il solo magazzino a piano terra con l'area libera sovrastante. Successivamente, sono stati realizzati i piani primo e secondo, oggetto insieme al piano terra della C.E. in sanatoria n.902/2002, nonché la copertura giusta C.E. n.39/2002.

6.2. Precedenti proprietari:
dal 28 aprile 1975 fino al 14/01/1983

[redacted] nsieme per l'intera quota del diritto di piena proprietà (1000/1000), giusto atto di compravendita dello stesso notaio [redacted] del 28/04/1975, registrato al n°562.

7. PRATICHE EDILIZIE:

1) Concessione edilizia in sanatoria n.902 del 09/05/2002 (all.14) rilasciata ai sensi della Legge n.47/85 all[redacted]er condonare l'edificazione abusiva del magazzino a piano terra (foglio 30 particella 696 sub.1) e degli appartamenti a primo e secondo piano (particella 696 rispettivamente sub.2 e sub.3). Risulta trascritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 24/05/2002 Reg. Gen. n.9350 Reg. Part. n.8287 (all.15).
2) Concessione edilizia n.39 del 30/05/2002 (all.16) rilasciata alla medesima ditta per la realizzazione del tetto di copertura. Risulta trascritta nel Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Agrigento con nota del 14/06/2002 Reg. Gen. n.10708 Reg. Part. n.9494 (all.17).

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Secondo l'attestato urbanistico rilasciato dall'U.T.C. in data 10/04.2024 (all.18), a norma del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Palma di Montechiaro approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto del Dirigente Generale n.107/DRU dell'8 febbraio 2007, pubblicato sulla G.U.R.S. 20/04/2007, n.17, parte prima, il fabbricato ricade in zona Br – aree urbane da riqualificare, nella quale l'attività edilizia è disciplinata, in particolare, dall'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (all.19-20).

Descrizione dell'immobile di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione al secondo piano di un fabbricato sito nel centro urbano del comune di Palma di Montechiaro fra la via Enrico De Nicola (ingresso al civico n.2) e la via Franco Basaglia. Il fabbricato ha sedime di forma trapezia ed è con struttura mista in telai di conglomerato cementizio armato e muratura portante in conci di arenaria L'edificazione è avvenuta fra il 1973 (piano terra) e la metà degli anni '80. La copertura, ad esclusione del torrino-scala, è a falde inclinate con struttura lignea e manto di tegole portoghesi (anno 2003). L'appartamento, in discreto stato di conservazione e con finiture di buon livello, è costituito da n°5 vani principali (soggiorno, cucina/pranzo e tre camere) e n°3 accessori (due servizi igienici e disimpegno). La superficie interna lorda è 142 m^2, l'altezza utile ml.3,00. All'interno del soggiorno è presente una scala a chiocciola in legno a pianta quadrata di lato ml.1,75 che conduce al soprastante sottotetto n.2, di fatto una mansarda che costituisce ampliamento in sopraelevazione dell'appartamento. Poiché la copertura è stata autorizzata come mero corpo tecnico (cfr. C.E. n.39/2002) la scala in legno che vi conduce dovrà essere eliminata e l'apertura ml.1,75 x ml.1,75 presente nel solaio conseguentemente occlusa e sostituita da una botola con scala retrattile cm.60 x 60 che permetta la sola ispezione del sottotetto. Lungo i fronti nord ed ovest vi sono altrettanti balconi rispettivamente di 12 m^2 e 5,7 m^2. Una parte del balcone nord di 3,4 m^2 all'angolo fra la via De Nicola e la via Basaglia è stata chiusa e trasformata in veranda con infissi di alluminio e vetri. Poiché tale opera non risulta autorizzata, essa dovrà essere rimossa. L'immobile è fornito di tutti gli impianti tecnici essenziali (elettrico, idrico e fognario) perfettamente funzionanti ed anche dell'impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da una caldaia a gas collegata alla rete del metano cittadina. La riserva idrica andrà collocata all'interno del magazzino (immobile B) con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Dati identificativi catastali: unità immobiliare urbana censita al catasto dei fabbricati del comune di Palma di Montechiaro (AG), al foglio 30 particella 696 sub.3, zona censuaria: 1, categoria: A/2, classe: 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 156 m^2, superficie totale escluse le aree scoperte 150 m^2, rendita: € 383,47, indirizzo: via Enrico De Nicola, piano: 2, intestata a: [redacted]

Confini: l'immobile, soprastante l'appartamento partic.696 sub.2 (lotto n.1), confina a nord con la via Enrico De Nicola, ad ovest con la via Franco Basaglia, a sud con la particella 718 (proprietà del Comune di Palma di Montechiaro) e ad est con la particella 1264 (propriet[redacted]

Requisiti di risparmio energetico: l'immobile risulta privo di APE (attestato di prestazione energetica). La parte esecutata non ha fornito alcun libretto di impianto e di manutenzione periodica aggiornato, per cui non si è potuto sopperire alla suddetta mancanza. Gli oneri per la redazione ed il deposito dell'APE rimangono, quindi, a totale carico dell'aggiudicatario, incluse le spese da sostenere per la compilazione *ex novo* del libretto di impianto. Tali costi sono ricompresi nella detrazione del 15% sul valore di stima.

Descrizione dell'immobile di cui al punto **B**

Piena proprietà indivisa per la quota di 500/1000 del magazzino al piano terra posto nello stesso fabbricato, ma avente ingresso dalla via Franco Basaglia. E' costituito da un unico ampio vano di 139 m^2 ed un piccolo W.C. di 2,5 m^2. La superficie interna lorda è 142 m^2, l'altezza utile ml.4,50. La restante metà indivisa fa parte del lotto n.1. All'interno del magazzino si trovano allo stato n°3 box di varia fattura che dovranno essere rimossi. Nell'area evidenziata in planimetria con il colore verde dovranno essere collocati, uno ciascuno a cura e spese degli aggiudicatari dei lotti n.1 e n.2, altrettanti serbatoi idrici di 10.000 litri che alimenteranno entrambi gli appartamenti soprastanti al primo ed al secondo piano e lo stesso magazzino.

Dati identificativi catastali: unità immobiliare urbana censita al catasto dei fabbricati del comune di Palma di Montechiaro (AG), al foglio 30 particella 696 sub.1, zona censuaria: 1, categoria: C/2, classe: 4, consistenza 153 m^2, rendita: € 323,97, indirizzo: via Enrico De Nicola, piano: T, intestata [redacted]

Confini: il magazzino, sottostante l'appartamento partic.696 sub.1 (lotto n.1), confina a nord con la via Enrico De Nicola, ad ovest con la via Franco Basaglia, a sud con la particella 718 (proprietà del Comune di Palma di Montechiaro) e ad est con la particella 1264 (proprietà[redacted]

Descrizione del volume tecnico sottotetto di cui al punto **C**

E' altresì compresa nel lotto n.2 offerto in vendita la piena ed esclusiva **proprietà per la quota di 1000/1000** della porzione nord-ovest del sottotetto indicata nell'allegata planimetria come **sottotetto n.2**, non censita in catasto e di fatto ampliamento in sopraelevazione dell'appartamento al secondo piano di cui al punto A. Tale sottotetto, collegato all'immobile sottostante tramite la scala a chiocciola di cui s'è già detto, ha una superficie interna lorda di 49 m^2 ed un'altezza massima al colmo di ml.3,75 (l'altezza minima misura, invece, ml.1,20 circa). Perfettamente rifinito, è costituito da un ampio vano-mansarda con angolo cucina e servizio igienico con doccia. Una porta-finestra con abbaino immette ad ovest su un terrazzino rettangolare di 3,5 m^2 (ml.1,40 x ml.2,50). La mansarda è il risultato della realizzazione del tetto di copertura del fabbricato, autorizzata con C.E. n.39/2002, e del suo successivo frazionamento, avvenuto abusivamente (sulle modalità ed i costi di regolarizzazione si è riferito sopra). A dispetto della notevole altezza del medesimo esso deve, tuttavia, intendersi e come tale trasferirsi quale volume tecnico, così come stabilito nella C.E. n.39/2002, non abitabile ed inagibile, salva la possibilità di collocarvi impianti quali, ad esempio, caldaie, inverter per fotovoltaico, serbatoi idrici, etc.. Per questo motivo, al fine di inibire la stabile presenza di persone all'interno del sottotetto in parola (carico urbanistico) e, dunque, evitare che esso possa essere oggetto di un uso abusivo, cioè contrario a quanto previsto nel titolo abilitativo (corpo tecnico), come già detto sopra (cfr.punto A) la scala in legno che vi conduce dovrà essere eliminata e l'apertura ml.1,75 x ml.1,75 presente nel solaio conseguentemente occlusa e sostituita da una botola con scala retrattile cm.60 x cm.60 che ne consenta soltanto l'ispezione occasionale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: plinti; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
Strutture verticali:	materiale: pilastri in c.a. e muratura portante in conci di arenaria; condizioni: sufficienti.
Travi:	materiale: c.a.; condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio misto in latero-cemento; condizioni: sufficienti.
Copertura:	tipologia: a tetto con struttura portante in legno; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	per l'appartamento: tipologia: persiane; materiale: alluminio; condizioni: discrete; per il magazzino: tipologia: a battente; materiale: ferro; condizioni: sufficienti.
Porte interne:	tipologia: a battente e a scomparsa; materiale: legno (con e senza vetri); condizioni: buone.
Pareti esterne:	tipologia: tompagnatura in conci di arenaria rivestiti di intonaco; coibentazione: assente; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione interna:	per l'appartamento: materiali: klinker e parquet; condizioni: buone; per il magazzino: materiale: marmette; condizioni: mediocri.
Rivestimento pareti:	presente nei servizi igienici e nella cucina; materiale: piastrelle; condizioni: buone.
Portone di ingresso:	per l'appartamento: tipologia: porta a battente blindata ad una anta; condizioni: buone; per il magazzino: tipologia: portone; materiale: ferro; condizioni: sufficienti.

Accessori: ***nessuno.***

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

Il procedimento di stima adottato al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dell'appartamento al primo piano (per l'intera quota di 1000/1000) e del magazzino a piano terra (per la quota indivisa di 500/1000) oggetto di perizia è del tipo comparativo diretto, sintetico, monoparametrico, riferito all'unità di consistenza data dal metro quadrato di superficie interna lorda.

Il confronto con beni simili a quelli oggetto della presente valutazione sia per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, etc.) sia per quanto attiene le caratteristiche estrinseche (ubicazione territoriale, contesto urbano e socio-economico, collegamenti, etc.) ha permesso di definire quanto segue:

A. Appartamento al 2° piano (fg.30 particella 696 sub.3)

Il più probabile valore di mercato unitario è di € 650,00/mq (coincidente con il valore medio delle abitazioni di tipo civile secondo le quotazioni OMI relative al primo semestre 2025). La consistenza utile ai fini commerciali è la superficie interna lorda pari a 142 mq. Quindi, il più probabile valore di mercato dell'intero appartamento al primo piano è di:

€ 650,00/mq x 142 mq = **€ 92.300,00.**

B. Metà indivisa del magazzino al piano terra (fg.30 particella 696 sub.1)

Il più probabile valore di mercato unitario è di € 385,00/mq (coincidente con il valore medio secondo le quotazioni OMI relative al primo semestre 2025). La consistenza utile ai fini commerciali è la superficie interna lorda pari a 142 mq. Ne discende che il più probabile valore di mercato dell'intero magazzino è di € 385,00/mq x 142 mq = € 54.670,00 e, quindi, la metà indivisa dello stesso immobile da considerare nella stima del lotto vale:

€ 54.670,00 : 2 = **€ 27.335,00.**

C. Sottotetto n.1 (lato sud-est)

Trattasi di volume tecnico, pertanto privo di valore economico.

8.2. Fonti di informazione

Società di intermediazione immobiliare presenti in zona e osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento al secondo piano in via E. De Nicola n.2 a Palma di Montechiaro.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla Superficie Interna Lorda (S.I.L.):

Destinazione	Superficie utile equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
residenziale	142 mq	€ 650,00/mq	€ 92.300,00
- Valore corpo:			€ 92.300,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 92.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 92.300,00**

B. Metà indivisa di magazzino a piano terra sito in via F. Basaglia a Palma di Montechiaro.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla Superficie Interna Lorda (S.I.L.):

Destinazione	Superficie utile	Valore unitario	Valore complessivo
deposito	142 mq	€ 385,00/mq	€ 54.670,00
- Valore corpo:			€ 54.670,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 54.670,00
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 27.335,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. Int. Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento piano 1°**	**142,00**	**€ 92.300,00**	**€ 92.300,00**
B	**Magazzino piano T**	**142,00**	**€ 54.670,00**	**€ 27.335,00**
			TOT.	**€ 119.635,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (a detrarre)

Riduzione del valore di stima del 15% per assenza di garanzia per vizi, per eventuali adeguamenti o demolizioni, per redazione APE e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 17.945,25**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 8.500,00**
Spese di adeguamento riserva idrica	**€ 5.000,00**
Oneri notarili e provvigioni per mediatori a carico dell'acquirente:	**Nessuno**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni sopra indicate:	**€ 88.189,75**

Raffadali 17.11.2025

L'esperto

Dott. Ing. Vincenzo Ragusa

[FIRMATO DIGITALMENTE]

(seguono n°23 allegati con distinta)

Firmato digitalmente da
VINCENZO RAGUSA
SerialNumber = TINIT-RGSVCN74P07A089G
C = IT

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

ALL. 1) Visura catastale storica dell'unità immobiliare urbana distinta al catasto dei fabbricati del comune di Palma di Montechiaro al foglio 30 particella 696 sub.3.

ALL. 2) Planimetria catastale dell'u.i.u. distinta al catasto dei fabbricati del comune di Palma di Montechiaro al foglio 30 particella 696 sub.3.

ALL. 3) Visura catastale storica dell'unità immobiliare urbana distinta al catasto dei fabbricati del comune di Palma di Montechiaro al foglio 30 particella 696 sub.1.

ALL. 4) Planimetria catastale dell'u.i.u. distinta al catasto dei fabbricati del comune di Palma di Montechiaro al foglio 30 particella 696 sub. intero soppresso, da associare al sub.1.

ALL. 5) Mappa catastale (estratto).

ALL. 6) Visura storica al catasto dei terreni del comune di Palma di Montechiaro della particella distinta al foglio 30 mappale 696 (ente urbano).

ALL. 7) Immagini dall'alto tratte da Google Earth.

ALL. 8) Pianta quotata dell'appartamento al secondo piano (scala 1:100).

ALL. 9) Pianta quotata del magazzino al piano terra (scala 1:100).

ALL. 10) Pianta quotata del sottotetto n.2 (scala 1:100).

ALL. 11) Immagini fotografiche del fabbricato e dell'appartamento.

ALL. 12) Immagini fotografiche del magazzino.

ALL. 13) Immagini fotografiche del sottotetto n.2.

ALL. 14) Concessione edilizia in sanatoria n.902 del 09.05.2002 con relativi elaborati grafici.

ALL. 15) Nota di trascrizione della C.E. n.902/2002 nei pubblici registri immobiliari.

ALL. 16) Concessione edilizia n.39 del 30.05.2002 con relativi elaborati grafici e documenti vari.

ALL. 17) Nota di trascrizione della C.E. n.39/2002 nei pubblici registri immobiliari.

ALL. 18) Attestato urbanistico n.3 del 10.04.2024 rilasciato dall'U.T.C. di Canicattì.

ALL. 19) Estratto dalla tavola grafica di zonizzazione del vigente P.R.G. di Palma di Montechiaro.

ALL. 20) Estratto dalle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. di Palma di Montechiaro.

ALL. 21) Titolo di proprietà dell'esecutata e relativa nota di trascrizione.

ALL. 22) Elenco sintetico delle formalità a favore e contro l'esecutata con le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di perizia.

ALL. 23) Documenti sulle particelle confinanti.