

---

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

**Esecuzione Forzata**

contro

Sede legale: Viale Regina Margherita n.63  
Sede operativa: Via Lucrezia Romana 41/47 (00178) Roma

N. Gen. Rep. **000148/24**

**Giudice Dr. Domenica Spanò**  
**Custode Giudiziario Avv. Simone Landri**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. CRCNLR72H64A089M*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7*  
*telefono: 092223829*  
*cellulare: 3492179119*  
*fax: 092223829*  
*email: laura.caraccioli@libero.it*



**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via S. Tenente Palma n.74  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via S. Tenente Palma n.74.

Composto da un appartamento al secondo piano senza ascensore adibito a civile abitazione ,in piena proprietà dell'esecutato in quota 1000/1000 , esteso mq 121,00 sito nel territorio di Palma di Montechiaro nella via S. Tenente Palma n. 74, facente parte di un edificio di 3 elevazioni fuori terra di volume circa mc. 1318 .

La scala di accesso ai piani superiori risulta allo stato grezzo con la presenza di un corrimano precario in legno.

Esternamente ci sono parti prive dello strato di rifinitura dell'intonaco ed in particolare nella parte Sud che si affaccia in un'area che costeggia una via da denominare opposta alla via S. Tenente Palma.

La struttura portante è costituita da telai in c.a. con travi e pilastri a sezione rettangolare, le fondazioni sono del tipo rovesce con sezione ad "L" e a "T",  
i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento con travetti prefabbricati il cui interasse è di cm 50,  
lo spessore dei solai è di cm. 20 (16+4).

il fabbricato, sito in un'area densamente abitata, ricade in zona sismica di terza categoria a bassa sismicità S=6) e rispetta il punto C3 del D.M. 16/01/1996.

Il piano posa delle fondazioni è ad una profondità di m 1.50,  
il terreno sottostante è costituito da calcari di base.

La disposizione interna dell'appartamento risulta moderna e razionale e si presenta rifinito in tutte le sue parti.

E' composto da una grande cucina abitabile adiacente ad un grande salone , tre camere da letto, 2 bagni e due ripostigli.

La pavimentazione è di gres porcellanato con parti decorate, le pareti dei servizi igienico sanitario sono rivestite con piastrelle di ceramica , gli infissi esterni in alluminio con taglio termico e quelli interni in legno massello tamburato.  
I vani ricevono aria e luce direttamente dall'esterno.

Sul balcone posto a Nord prospiciente la via S. Tenente Palma adiacente alla cucina, è stata realizzata una veranda in alluminio e vetri estesa circa mq 4,20 x 1,20 , dove all'interno è presente un piano cottura, un lavabo dei ripiani in marmo e dei pensili in legno, tale struttura risulta priva della " Licenza di costruzione" ma regolarizzabile con Cila in sanatoria. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **121**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 30 mappale 2013 subalterno 7, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 121 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 2, - rendita: € 352,48.

Coerenze: A Ovest con part. 943 , a Est con part. 699 e a Sud con stessa ditta

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica commerciale-mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Curatore/Custode: Avv. Simone Landri  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

**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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di [REDACTED]

**CON SEDE IN CANICATTI, contro [REDACTED] nata ad Agrigento il**

, a firma di Notaio Antonino Pusateri da Agrigento in data 22/09/2015  
ai nn. 135960/38439 in data 26/10/2015 ai nn. 18420/1243

importo ipoteca: € 75.000,00

importo capitale: e 50.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Società  
Cooperativa con sede in Canicatti contro [REDACTED] nata ad Agrigento il  
a firma di Tribunale di Agrigento in data 08/07/2024 ai nn. 2005/2024  
in data 15/07/2024 ai nn. 13668/11886

**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: Diversa distribuzione degli spazi  
interni regolarizzabili mediante CILA in Sanatoria

Cila in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni: € 1.000,00

Diritti di segreteria per diversa distribuzione: € 100,00

Spese tecniche per presentazione di Cila: € 800,00

Oneri totali: € 1.900,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Allaccio della fognatura alla rete  
comunale regolarizzabili mediante Richiesta autorizzazione allo scarico

Costi richiesta autorizzazione allo scarico fognario: € 250,00

Spese tecniche comprese relazione sulla conformità L.R. 27/86: € 250,00

Oneri totali: € 500,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Importo conguaglio oblazione e  
oneri concessori per la domanda di sanatoria n.2335/95**regolarizzabili mediante  
Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Importo per conguaglio oblazione: € 4.450,31

oneri concessori: € 2.557,08

Oneri totali: € 7.007,39

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **E' presente sia nell'elaborato  
planimetrico depositato in Comune che nella planimetria catastale la presenza  
di una veranda nel balcone posto a Sud.**

**Dal sopralluogo effettuato si è constatato che tale veranda non è stata mai  
realizzata, mentre è stata realizzata una veranda sul balcone posta a Nord.**  
regolarizzabili mediante Cila in Sanatoria art 20 L.R. 04 / 2003

Cila in Sanatoria art 20 L.R. 04 / 2003 per veranda di mq 5,04: € 126,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Spese tecniche: € 800,00

Oneri totali: € 1.026,00



4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Aggiornamento planimetrico regolarizzabili mediante Presentazione pratica DOCFA

Aggiornamento planimetrico: € 70,00

Spese Tecniche: € 800,00

Oneri totali: € 870,00

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:**

██████████ nata ad ██████████ proprietario dal 10/07/2012 ad oggi in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Antonino Pusateri di Agrigento in data 10/07/2012 ai nn. 131169/34871 in data 10/08/2012 ai nn. 16180/13780

6.2 **Precedenti proprietari:**

██████████ nata a Palma di Montechiaro il 14/09/1951 proprietario dal 25/09/1974 al 10/07/2012 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giovanni Incardona di Plama di Montechiaro in data 25/09/1974 ai nn. 13711 in data 10/10/1974 ai nn. 18639/17986 Pervenute alla Sig.ra ██████████ per averle costruite su appezzamento di terreno censito al catasto al Foglio 30 p.lla 2011 ( ex 243) -2012 ( ex 944-1703- 115) - 2013

Riferito limitatamente a: L'atto di compravendita riguarda l'appezzamento di terreno foglio 30 p.lla 115 da potere della Sig. ██████████ nata a Palma il 27/06/1892 e ██████████ nato a Palma il 17/02/1903

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Concessione Edilizia in Sanatoria** per lavori di per l'esecuzione di lavori abusivi di un appartamento posto al secondo piano in via Sottotenente Palma n.74 intestata a ██████████ ██████████ Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 27/02/1995- n. prot. 2335 la pratica non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. Certificato di Idoneità statica** presentata in data 18/10/2007

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via S. Tenente Palma n.74.



Composto da un appartamento al secondo piano senza ascensore adibito a civile abitazione ,in piena proprietà dell'esecutato in quota 1000/1000 , esteso mq 121,00 sito nel territorio di Palma di Montechiaro nella via S. Tenente Palma n. 74, facente parte di un edificio di 3 elevazioni fuori terra di volume circa mc. 1318 .

La scala di accesso ai piani superiori risulta allo stato grezzo con la presenza di un corrimano precario in legno.

Esternamente ci sono parti prive dello strato di rifinitura dell'intonaco ed in particolare nella parte Sud che si affaccia in un'area che costeggia una via da denominare opposta alla via S. Tenente Palma.

La struttura portante è costituita da telai in c.a. con travi e pilastri a sezione rettangolare, le fondazioni sono del tipo rovesce con sezione ad "L" e a "T",  
i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento con travetti prefabbricati il cui interasse è di cm 50,  
lo spessore dei solai è di cm. 20 (16+4).

il fabbricato, sito in un'area densamente abitata, ricade in zona sismica di terza categoria a bassa sismicità S=6) e rispetta il punto C3 del D.M. 16/01/1996.

Il piano posa delle fondazioni è ad una profondità di m 1.50,  
il terreno sottostante è costituito da calcari di base.

La disposizione interna dell'appartamento risulta moderna e razionale e si presenta rifinito in tutte le sue parti.

E' composto da una grande cucina abitabile adiacente ad un grande salone , tre camere da letto, 2 bagni e due ripostigli.

La pavimentazione è di gres porcellanato con parti decorate, le pareti dei servizi igienico sanitario sono rivestite con piastrelle di ceramica , gli infissi esterni in alluminio con taglio termico e quelli interni in legno massello tamburato.

I vani ricevono aria e luce direttamente dall'esterno.

Sul balcone posto a Nord prospiciente la via S. Tenente Palma adiacente alla cucina, è stata realizzata una veranda in alluminio e vetri estesa circa mq 4,20 x 1,20 , dove all'interno è presente un piano cottura, un lavabo dei ripiani in marmo e dei pensili in legno, tale struttura risulta priva della " Licenza di costruzione" ma regolarizzabile con Cila in sanatoria. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **121**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 30 mappale 2013 subalterno 7, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 121 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 2, - rendita: € 352,48.

Coerenze: A Ovest con part. 943 , a Est con part. 699 e a Sud con stessa ditta

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 74 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Adeguato al D. Dir. n- 107/ DRU dell'8/02/2007 l'immobile è identificato nella zona Br- Aree urbane da riqualificare



Norme tecniche ed indici: Il suddetto terreno ricade all'interno del Paesaggio Locale "31a" Paesaggio fluviale e aree di interesse archeologico, livello di tutela 1, di cui al Piano Paesaggistico Provinciale approvato con D.A. n. 64/GAB del 30 Settembre 2021

Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,50 mc/mq;

Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5,00 mc/mq;

distanza delle costruzioni dai confini del lotto m. 10,00 o in aderenza, dalle strade m.5,00;

l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 10,50 ;

Distanza minima pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a m. 10,00;

| Destinazione               | Parametro               | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| Magazzino con area esterna | Sup. reale lorda        | 121,00                     | 1,00         | 121,00                |
|                            | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>121,00</b>              |              | <b>121,00</b>         |

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Fondazioni:*

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

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: battuto di cemento, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: pessime.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

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

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

*Infissi interni:*

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

*Rivestimento:*

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

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.

*Condizionamento:*

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone.

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima



Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato ( $p^\circ$ ) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: **tenuto conto del decurtamento dei costi necessari per il completamento della scala di ingresso che risulta a grezzo e la fornitura e posa in opera del corrimano, si arriva ad un valore a mq pari a € 850,00/mq.**

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 121 mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^\circ \times S = \text{Euro } 850,00/\text{mq} \times 121 \text{ mq} = \text{euro } 102.850,00$$

## 8.2. Fonti di informazione

ufficio tecnico di Comune di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione                          | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | valore complessivo  |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| Magazzino con area esterna            | 121,00                    | € 850,00        | € 102.850,00        |
| - Valore corpo:                       |                           |                 | <b>€ 102.850,00</b> |
| - Valore accessori:                   |                           |                 | <b>€ 0,00</b>       |
| - Valore complessivo intero:          |                           |                 | <b>€ 102.850,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: |                           |                 | <b>€ 102.850,00</b> |

### Riepilogo:

| ID       | Immobile            | Superficie<br>lorda | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>appartamento</b> | 121                 | € 102.850,00                     | <b>€ 102.850,00</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:

**€ 15.427,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 11.303,39**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

## 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:

**€ 87.422,50**

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:

**€ 76.119,11**



Relazione lotto 001 creata in data 13.11.2025  
Codice documento: E002-24-000148-001

---

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Curatore/Custode: Avv. Simone Landri  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via S. Tenente Palma n.78  
Lotto 002**

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

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via S. Tenente Palma n.78.

Composto da magazzino allo stato grezzo esteso mq 44,00 + area esterna estesa circa mq 20,00 in piena proprietà dell'esecutato in quota 1000/1000 , sito nel territorio di Palma di Montechiaro nella via S. Tenente Palma n. 78 posto al piano terra facente parte di un edificio di 3 elevazioni fuori terra di volume di circa mc. 1318 .

Esternamente ci sono parti prive dello strato di rifinitura dell'intonaco ed in particolare nella parte Sud che si affaccia in un'area che costeggia una strada da denominare opposta alla via Sottotenente Palma.

La struttura portante è costituita da telai in c.a. con travi e pilastri a sezione rettangolare, le fondazioni sono del tipo rovesce con sezione ad "L" e a "T", i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento con travetti prefabbricati il cui interasse è di cm 50, lo spessore dei solai è di cm. 20 (16+4).

il fabbricato, sito in un'area densamente abitata, ricade in zona sismica di terza categoria a bassa sismicità S=6) e rispetta il punto C3 del D.M. 16/01/1996.

Il piano posa delle fondazioni è ad una profondità di m 1.50,  
il terreno sottostante è costituito da calcari di base.

Il magazzino esteso circa mq 44,00 si sviluppa su un piano fuori terra col calpestio posta alla stessa quota dello spazio latitante la strada che esternamente lo delimita sul fronte Nord ed è composto da un ampio vano terrano dalla forma planimetrica rettangolare con due ingressi , uno sulla via S. Tenente Palma e l'altro sul lato opposto prospiciente l'area esterna.

Tutte le pareti e l'intradosso del solaio di copertura figurano allo stato grezzo senza rivestimenti interni ( intonaci).

Il calpestio risulta costituito da un massetto in calcestruzzo privo di ammattonato.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **44**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 30 mappale 2013 subalterno 3, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 44 mq, posto al piano T, - rendita: € 109,08.

Coerenze: A Ovest con part. 943 , a Est con part. 699 e a Sud con stessa ditta

- B.1. Terreno annesso:** fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 30 mappale 2013 subalterno 5, posto al piano T.

Note: Descritta al Catasto come superficie scoperta

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica commerciale- mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Curatore/Custode: Avv. Simone Landri  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



**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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
**CON SEDE IN CANICATTI, contro [REDACTED] nata ad Agrigento il**  
[REDACTED], a firma di Notaio Antonino Pusateri da Agrigento in data 22/09/2015  
ai nn. 135960/38439 in data 26/10/2015 ai nn. 18420/1243  
importo ipoteca: € 75.000,00  
importo capitale: e 50.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [REDACTED] Società  
Cooperativa con sede in Canicattì contro [REDACTED] nata ad Agrigento il  
[REDACTED] a firma di Tribunale di Agrigento in data 08/07/2024 ai nn. 2005/2024  
in data 15/07/2024 ai nn. 13668/11886

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: **Importo conguaglio oblazione e oneri concessori per la domanda in Sanatoria prat.° 2336/95** regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)  
Importo per conguaglio oblazione: € 2.853,70  
Oneri concessori: € 1.233,59  
Attestazione di versamento: € 300,00  
2 marche da bollo 16,00x 2: € 32,00  
Attestazione pagamento per trascrizione Concessione Edilizia: € 262,00  
Oneri totali: € 4.681,29  
Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' presente l'apertura di un cancello prospiciente la via da denominare opposta alla via S. Tenente Palma, che non risulta negli elaborati presentati al Comune ma presente nella planimetria catastale regolarizzabili mediante SCIA in Sanatoria  
Scia in sanatoria: € 1.000,00  
Diritti di segreteria: € 100,00  
Spese tecniche: € 1.000,00  
Oneri totali: € 2.100,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

|                                                                                                          |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                                                         | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | <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:**

[REDACTED] nata ad [REDACTED] proprietario dal 10/07/2012 ad oggi in  
forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Antonino Pusateri di Agrigento in data  
10/07/2012 ai nn. 131169/34871 in data 10/08/2012 ai nn. 16180/13780

**6.2 Precedenti proprietari:**



██████████ nata a Palma di Montechiaro il 14/09/1951 proprietario dal 25/09/1974 al 10/07/2012 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giovanni Incardona di Plama di Montechiaro in data 25/09/1974 ai nn. 13711 in data 10/10/1974 ai nn. 18639/17986 Pervenute alla Sig.ra ██████████ per averle costruite su appezzamento di terreno censito al catasto al Foglio 30 p.lla 2011 ( ex 243) -2012 ( ex 944-1703- 115) 2013

Riferito limitatamente a: L'atto di compravendita riguarda l'appezzamento di terreno foglio 30 p.lla 115 da potere della Sig. ██████████ nata a Palma il 27/06/1892 e ██████████ nato a Palma il 17/02/1903

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Concessione Edilizia in Sanatoria** per lavori di per l'esecuzione di lavori abusivi di un appartamento posto al secondo piano in via Sottotenente Palma n.74 intestata a ██████████ ██████████ Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 27/02/1995- n. prot. 2335 la pratica non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. Certificato di Idoneità statica** presentata in data 18/10/2007

### Descrizione **Magazzino** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) Via S. Tenente Palma n.78.

Composto da magazzino allo stato grezzo esteso mq 44,00 + area esterna estesa circa mq 20,00 in piena proprietà dell'esecutato in quota 1000/1000 , sito nel territorio di Palma di Montechiaro nella via S. Tenente Palma n. 78 posto al piano terra facente parte di un edificio di 3 elevazioni fuori terra di volume di circa mc. 1318 .

Esternamente ci sono parti prive dello strato di rifinitura dell'intonaco ed in particolare nella parte Sud che si affaccia in un'area che costeggia una strada da denominare opposta alla via Sottotenente Palma.

La struttura portante è costituita da telai in c.a. con travi e pilastri a sezione rettangolare, le fondazioni sono del tipo rovesce con sezione ad "L" e a "T", i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento con travetti prefabbricati il cui interasse è di cm 50, lo spessore dei solai è di cm. 20 (16+4).

il fabbricato, sito in un'area densamente abitata, ricade in zona sismica di terza categoria a bassa sismicità S=6) e rispetta il punto C3 del D.M. 16/01/1996.

Il piano posa delle fondazioni è ad una profondità di m 1.50,  
il terreno sottostante è costituito da calcari di base.

Il magazzino esteso circa mq 44,00 si sviluppa su un piano fuori terra col calpestio posta alla stessa quota dello spazio latitante la strada che esternamente lo delimita sul fronte Nord ed è composto da un ampio vano terrano dalla forma planimetrica rettangolare con due ingressi , uno sulla via S. Tenente Palma e l'altro sul lato opposto prospiciente l'area esterna.

Tutte le pareti e l'intradosso del solaio di copertura figurano allo stato grezzo senza rivestimenti interni ( intonaci).

Il calpestio risulta costituito da un massetto in calcestruzzo privo di ammattonato.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **44**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 30 mappale 2013 subalterno 3, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 44 mq, posto al piano T, - rendita: € 109,08.

Coerenze: A Ovest con part. 943 , a Est con part. 699 e a Sud con stessa ditta



L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 74 di interno, ha un'altezza interna di circa 4,00.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Adeguato al D. Dir. n- 107/ DRU dell'8/02/2007 l'immobile è identificato nella zona Br- Aree urbane da riqualificare

Norme tecniche ed indici: Il suddetto terreno ricade all'interno del Paesaggio Locale "31a" Paesaggio fluviale e aree di interesse archeologico, livello di tutela 1, di cui al Piano Paesaggistico Provinciale approvato con D.A. n. 64/GAB del 30 Settembre 2021

Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,50 mc/mq;

Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5,00 mc/mq;

distanza delle costruzioni dai confini del lotto m. 10,00 o in aderenza, dalle strade m.5,00;

l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 10,50 ;

Distanza minima pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a m. 10,00;

| Destinazione                              | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Magazzino con superficie annessa scoperta | Sup. reale lorda        | 44,00                   | 1,00         | 44,00              |
|                                           | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>44,00</b>            |              | <b>44,00</b>       |

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Fondazioni:*

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

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

#### Accessori:

**B.1. Terreno annesso:** fabbricati: intestata a foglio 30 mappale 2013  
subalterno 5, posto al piano T.  
Note: Descritta al Catasto come superficie scoperta  
è posto al piano Terra.  
Sviluppa una superficie complessiva di 20

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: Euro 650,00/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 44 mq , si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = \text{Euro } 650,00/\text{mq} \times 44 \text{ mq} = \text{euro } 28.600,00$$

### 8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Curatore/Custode: Avv. Simone Landri  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



Catasto di OMI, ufficio tecnico di Comune di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

### 8.3. Valutazione corpi

#### B. Magazzino

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione                              | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|-------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Magazzino con superficie annessa scoperta | 44,00                  | € 650,00        | € 28.600,00        |
| - Valore corpo:                           |                        |                 | <b>€ 28.600,00</b> |
| - Valore accessori:                       |                        |                 | <b>€ 7.000,00</b>  |
| - Valore complessivo intero:              |                        |                 | <b>€ 35.600,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota:     |                        |                 | <b>€ 35.600,00</b> |

#### Riepilogo:

| ID       | Immobile                     | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
|          | <b>magazzino con annesso</b> |                  |                               |                        |
| <b>B</b> | <b>terreno annesso.</b>      | 44               | € 35.600,00                   | <b>€ 35.600,00</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:

**€ 5.340,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 6.781,29**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

### 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:

**€ 30.260,00**

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:

**€ 23.478,71**

Relazione lotto 002 creata in data 13.11.2025  
Codice documento: E002-24-000148-002

il perito  
Ing. Anna Laura Caraccioli

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Curatore/Custode: Avv. Simone Landri  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

