
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
AMCO ASSET Management Company s.p.a.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Porto Empedocle

N. Gen. Rep. **000066/20**

Giudice Dr. Vitalba Marina Pipitone
Custode Giudiziario avv. Fiorenza Cavaleri

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M - P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) oggi via Antonino Cassarà
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in c.da Ciuccafa, oggi via Antonino Cassarà.

Composto da un ingresso che si apre direttamente in un soggiorno, tre camere da letto, un ripostiglio, un wc., una lavanderia-wc, una cucina-pranzo ed una veranda con balcone **(dalla foto n°1 alla n°7).**

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **135,03**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], per la proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle c.f. 80002890848, proprietà per l'area.

Foglio **21** mappale **681** subalterno **47**, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 137mq totale: escluse aree scoperte: 130mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano Secondo, - rendita: € 402,84, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: l'appartamento confina a nord ed a sud con altra ditta, ad est ed ad ovest, con area di corte.

Note: **(allegato n°06)**

B. Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di Autorimessa, ubicata a Porto Empedocle (Agrigento), in c.da Ciuccafa, oggi via Antonino Cassarà.

Composto da un unico vano soppalcato, con un piccolo wc. **(foto n°1 e n°2).**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,96**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED], per la proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle c.f. 80002890848, proprietà per l'area.

Foglio **21** mappale **681** subalterno **39**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale totale: 28 mq, composto da vani 25 mq., posto al piano TERRA, - rendita: €118,79, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: l'autorimessa confina a nord ed a sud ed ad est con altre ditte, ad ovest con area di corte.

Note: **(allegato n°08)**

Costituzione del 30-05-2013 pratica n. AG0084892 in atti dal 30-05-2013 COSTITUZIONE (n. 1908.1/2013)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A e B)

Planimetricamente, i fabbricati della Soc. Cooperativa Flavia, di cui fanno parte gli immobili pignorati, de quo, ricadono in zona "C/1c" (che comprende le aree in Contrada Ciuccafa lungo la SS.115, con destinazione d'uso residenziale ed attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto) dell'abitato del Comune di Porto Empedocle. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc. A circa 2 Km troviamo lo svincolo che immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale 115. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale.

I beni in perizia interessati dalla presente procedura esecutiva, sono un appartamento posto al piano secondo con autorimessa posta a piano terra. L'unità immobiliare prospetta su area di corte della palazzina non rifinita e sul prolungamento della via Cassarà da cui ha l'accesso principale. Il fabbricato è posto nella periferia nord della cittadina. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato nei primi decenni degli anni "2000 ed è composto da cinque elevazioni fuori terra. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni, il vano scala è a più rampe ed è posto all'interno con ascensore, munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: spazi verdi (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), stadio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi di Agrigento.
Collegamenti pubblici (km): superstrada (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] alla data del sopralluogo del CTU l'abitazione era occupata dall'esecutata quale sua unica abitazione.

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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 589 e 597 foglio 21 nel comune di Porto Empedocle per una superficie di 1.387,00 mq a firma di Fabio Cutaia notaio in Agrigento in data 11/10/2006 ai nn. 166825 di rep. e nn. 22790 di racc. registrato ad Agrigento in data 18/10/2006 ai nn. 2720, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 13/10/2006 ai nn. 26864/18097 (allegato n°14)

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 Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CON SEDE IN PIAZZA SALIMBENI N°3 A SIENA, C.F. 00884060526**, contro **Società Flavia Soc. Coop., con sede in Porto Empedocle, c.f. 01802170843**, a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 03/04/2007 ai nn. 16.7830/23.261, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 05/04/2007 ai nn. 9262/2075
importo ipoteca: € 4.656.000,00
importo capitale: € 2.328.000,00

(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Immobili censiti nel Catasto Terreni di Porto Empedocle foglio 21, particelle 589, 597 per la proprietà superficiaria.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**, con sede in Siena, c.f. 00884060526 contro [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Agrigento in data 28/04/2020 ai nn. 675/2020 di repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 16/06/2020 ai nn. 9096/5830

(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata nel Comune di Porto Empedocle, via A. Cassarà Coop. Flavia, piano secondo, individuata in catasto al fg.21 part.IIIa 681 sub 47, -Autorimessa, ubicata nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra, individuata in catasto al fg.21 part.IIIa 681 sub 39;

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

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

(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°16 e planimetria catastale allegato n°07)

Riferito limitatamente a: CORPO A -Appartamento, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, via A. Cassarà Coop. Flavia, piano secondo, individuato in catasto al fg.21 part.IIIa 681 sub 47.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un piccolo wc e di un soppalco.*

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 36 del DPR n.380/01 (ex art. 13 della L. 47/85)

Presentazione di Permesso a Costruire in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, che consistono nell'aver realizzato un piccolo wc ed un soppalco all'interno dell'autorimessa.

(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17 e planimetria catastale allegato n°09).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, nonché la C.E. n. 3.553/06 e la C.E- in Variante n. 4.285/11, si evince che l'immobile presenta le succitate difformità da regolarizzarsi.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: €1.500,00

Oneri totali: €1.500,00

Riferito limitatamente a: CORPO B -Autorimessa, ubicata nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra, individuata in catasto al fg.21 part.IIIa 681 sub 39;

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°16 e planimetria catastale allegato n°07)

Riferito limitatamente a: CORPO A -Appartamento, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, via A. Cassarà Coop. Flavia, piano secondo, individuato in catasto al fg.21 part.IIIa 681 sub 47.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un piccolo wc e di un soppalco.*

Regolarizzabili mediante: Presentazione "Pratica Docfa in Variazione" presso l'Agenzia del Entrate di Agrigento- Ufficio del Catasto **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17 e planimetria catastale allegato n°09)**

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile **Autorimessa**, ubicata a Porto Empedocle, in via A. Carrarà, posta a piano terra, *distinta in Catasto al fg. 21 part.IIIa 681 sub 39.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella stesura della Variazione Catastale a mezzo di "Pratica Docfa in Variazione", necessaria in quanto *l'autorimessa presenta al suo interno un piccolo wc ed un soppalco.*

Spese tecniche per la presentazione pratica Docfa: €600,00

Oneri totali: €600,00

Riferito limitatamente a: CORPO B -Autorimessa, ubicata nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra, individuata in catasto al fg.21 part.lla 681 sub 39.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€200,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
pur trattandosi di edilizia pluri-familiare non esistono spese condominiali non quietanzate per come dichiarato dai proprietari **€0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], per la proprietà superficaria in regime di separazione dei beni. Proprietaria dal 05/11/2015 ad oggi in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a firma di notaio Orlando Maria da Agrigento in data 05/11/2015 ai nn. 2410/1439, registrato ad Agrigento in data 12/11/2015 ai nn. 5143 serie 1T, trascritto ad Agrigento in data 13/11/2015 ai nn. 19689/14579 **(vedi atto di assegnazione n°03)**

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata nel Comune di Porto Empedocle, via A. Cassarà Coop. Flavia, piano secondo, individuata in catasto al fg.21 part.lla 681 sub 47, -Autorimessa, ubicata nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra, individuata in catasto al fg.21 part.lla 681 sub 39;

6.2 Precedenti proprietari:

Flavia Società Cooperativa, con sede in Porto Empedocle, c.f. 01802170843. Proprietaria dal 16/02/2005 al 05/11/2015 in forza di Convenzione a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 16/02/2005 ai nn. 156626/21459, trascritto ad Agrigento in data 21/02/2005 ai nn. 3816/2502 **(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Unità Censuarie costruite unitamente al fabbricato di cui sono parte su appezzamento di terreno, di aree 16.50, censito in Catasto al fg. 21 part.lla 681 (ex 589, ex 185) che comprende per fusione la part.lla 597 (ex 347, ex 129)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4.965 avente C.E. n. 3.553 del 06-12-2006 per lavori di realizzazione di n. 24 alloggi nel lotto n.4 del P.E.E.P./167 di c.da Ciuccafa, distinti in 3 edifici (unità 4/4-4/5-4/6) composti da piano terra e n.4 elevazioni oltre la copertura a falde, in Porto Empedocle. Intestata alla Cooperativa Edilizia "Flavia Soc. Coop.", con sede in via A. De Gasperi n.3 a Porto Empedocle, legale rappresentante Di Salvo Paolo c.f. 01802170843.

Concessione Edilizia presentata in data 16/07/2003- n. prot. 8967/2813; rilasciata in data 06/12/2006, avente C.E. n. 3.553/2006 **(allegato n°10 e 11)**

Relativamente al suddetto immobile, la scrivente C.T.U. con istanza, del 29-marzo-2022 prot. 10279, indirizzata al Signor Sindaco del Comune di Porto Empedocle, ha chiesto copie della suddetta C.E.; il Responsabile dell'Ufficio C.E. ne fornisce, copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente a: -Palazzine a sorgere nel comune di Porto Empedocle c.da Ciuccafa, identificato in Catasto al fg. 21 part.lla 589 e 597.

P.E. n. 5.358 avente C.E. n. 4.069 del 12-01-2010 per lavori di realizzazione dell'edificio "C" nel lotto n.4 del P.E.E.P./167 di c.da Ciuccafa, con specifica destinazione d'uso di piano terra destinato a box per auto; 1°-2°-3°-4° piano destinati a civile abitazioni, da sorgere in c.da Ciuccafa a Porto Empedocle.

Intestata alla Cooperativa Edilizia "Flavia Soc. Coop.", con sede in via A. De Gasperi n.3 a Porto Empedocle, legale rappresentante Di Salvo Paolo c.f. 01802170843.

Concessione Edilizia in Variante presentata in data 05/10/2009- n. prot. 14415/6105, rilasciata in data 12/01/2010, avente C.E. n. 4.069/2010 **(allegato n° 10 e 12)**

Relativamente al suddetto immobile, la scrivente C.T.U. con istanza, del 29-marzo-2022 prot. 10279, indirizzata al Signor Sindaco del Comune di Porto Empedocle, ha chiesto copie della suddetta C.E.; il Responsabile dell'Ufficio C.E. ne fornisce, copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente a: -Palazzina a sorgere nel comune di Porto Empedocle c.da Ciuccafa, identificato in Catasto al fg. 21 part.lle 589 e 597.

P.E. n. 5.415 avente C.E. n. 4.285 del 06-06-2011 per lavori di realizzazione di n. 24 alloggi nel lotto n.4 di c.da Ciuccafa, distinti in catasto al foglio 21 part.lle 589 e 597. intestata a Cooperativa Edilizia "Flavia Soc. Coop.", con sede in via A. De Gasperi n.3 a Porto Empedocle, legale rappresentante Di Salvo Paolo c.f. 01802170843.

Concessione Edilizia in Variante presentata in data 10/12/2010- n. prot. 17934/6988, rilasciata in data 06/06/2011- avente C.E. n. 4.285/2011 **(allegato n° 10 e 13)**

Relativamente al suddetto immobile, la scrivente C.T.U. con istanza, del 29-marzo-2022 prot. 10279, indirizzata al Signor Sindaco del Comune di Porto Empedocle, ha chiesto copie della suddetta C.E.; il Responsabile dell'Ufficio C.E. ne fornisce, copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente a: -Palazzine a sorgere nel comune di Porto Empedocle c.da Ciuccafa, identificato in Catasto al fg. 21 part.lle 589 e 597.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 per anni 93 (di cui restanti 100) di Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in c.da Ciuccafa, oggi via Antonino Cassarà.

Composto da un ingresso che si apre direttamente in un soggiorno, tre camere da letto, un ripostiglio, un wc., una lavanderia-wc, una cucina-pranzo ed una veranda con balcone **(dalla foto n°1 alla n°7)**.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **135,03**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], per la proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle c.f. 80002890848, proprietà per l'area.

Foglio 21 mappale 681 subalterno 47, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 137mq totale: escluse aree scoperte: 130mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano Secondo, - rendita: € 402,84, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: l'appartamento confina a nord ed a sud con altra ditta, ad est ed ad ovest, con area di corte.

Note: **(allegato n°06)**

L'edificio è stato costruito nel 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 d'interno, scala A, Edificio A, ha un'altezza interna di circa ml. 2,70.

(vedi allegati catastali n°04, 05, 06 e 07)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Determinazione di adozione del Commissario ad Acta n. 200 del 17-06-1983, Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 267/84 del 13-08-1984.

L'immobile è identificato nella zona "C/1c"- Abitazioni Economiche e Popolari, all'interno del PEEP/167 di c.da Ciuccafa. **(allegato n°15)**

Norme tecniche ed indici: ART. 48

(ex art. 47) SUB ZONA C/1

La SUB ZONA C/1 è localizzata in tre punti del territorio comunale:

a)-Contrada Inficherna ad ovest di via dello Sport ed immediatamente a nord della SS.115.

b)-Contrada Inficherna ad est di via dello Sport.

c)-Contrada Ciuccafa lungo la SS.115. con destinazione d'uso residenziale ed attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto.

Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. a) in c/da Inficherna ad ovest di via dello Sport la PRGV/82 recepisce ed incorpora il vigente piano per l'edilizia economica popolare già approvato dal Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. b) di c/da Inficherna ad est di via dello Sport valgono le seguenti norme:

MODALITA' DI INTERVENTO

1) Nuove costruzioni di edifici rispondenti ai requisiti di legge per edilizia economia popolare.

2) Sistemazione di aree per attività all'aperto.

STRUMENTI ATTUATIVI

- Piano per l'edilizia economica popolare (PEEP) ex legge 18/4/1962 n.167.

Le singole concessioni sono subordinate all'approvazione degli strumenti attuativi.

PARAMETRI URBANISTICI

Ii - Indice di isolato 2,5 mc/mq

SA% - Superficie di percentuale per attrezzature 45% della superficie di isolato;

Numero dei piani: piano terra oltre 5 piani.

Hmax - Altezza massima ml. 20,50.

I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo , nel rispetto delle norme del D.M. 2/4/1968 e di quelle del Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. c) di c/da Ciuccafa, lungo la SS.115, le modalità d'intervento e gli strumenti attuativi sono quelli della precedente lett. b).

I parametri urbanistici sono invece i seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI

Ii - Indice di isolato 0,75 mc/m

SA% - Superficie di percentuale per attrezzature 15% della superficie di isolato;

Numero dei piani: piano terra oltre 1 piano

Hmax - Altezza massima ml. 8,30.

I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo, nel rispetto delle norme del D.M. 2/4/1968 e di quelle del Regolamento Edilizio Comunale.

DIRETTIVE PARTICOLARI

Nell'ambito di detti Piani di Zona sarà riservata una aliquota di aree corrispondenti a non meno del 10% e a non più del 40% del volume residenziale da assegnare, con diritto di superficie, agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari (art. 17 L.R. n°71/78).

Gli interventi di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia economica popolare, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art.16 della legge 5/8/1978 n°457, e cioè: ogni singola costruzione non dovrà superare la superficie di mq. 95 oltre a mq. 18 per autorimessa (art. 17 L-R. n°71/78).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	135,03	1,00	135,03
	Sup. reale netta	124,59	1,00	124,59
	Volume reale	405,09	1,00	405,09
	Sup. reale lorda	135,03		135,03
	Sup. reale netta	124,59		124,59
	Volume reale	405,09		405,09

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero cemento con travetti prefabbricati e completamento in opera con massetto leggero termoisolante, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: blocchi di laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note:
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

(Allegato n°18)

La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme **UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)**, (UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2: 2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, al Decreto Legge n°63/2013, che ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/05, alle Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300, Legge 10/91), in materia di rendimento energetico nell'edilizia, si rappresenta che il Certificato

Termico:

APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "D"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 55,57 kWh/m² *anno**.

Si fa presente che l'impianto termico dell'unità immobiliare non è dotato di libretto di impianto e di controlli di efficienza energetica, e poiché, secondo le disposizioni del nuovo portale ENEA del dipartimento energetico, la registrazione dell'APE è subordinata alla presenza del libretto dell'impianto termico, ad oggi l'APE viene depositato in allegato alla presente perizia in attesa di registrazione dopo la redazione del suddetto libretto ad opera di un tecnico impiantista regolarmente iscritto nell'elenco del Dipartimento Regionale dell'Energia dei soggetti installatori/manutentori di impianti termici della Regione Siciliana.

Ascensore:

tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **B**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 93 (di cui restanti 100) di Autorimessa ubicata a Porto Empedocle (Agrigento), in c.da Ciuccafa, oggi via Antonino Cassarà.

Composto da un unico vano soppalcato, con un piccolo wc. (**foto n°1 e n°2**).

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27,96**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

, per la proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle c.f. 80002890848, proprietà per l'area.

Foglio **21** mappale **681** subalterno **39**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale totale: 28 mq, composto da vani 25 mq., posto al piano TERRA, - rendita: €118,79, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: l'autorimessa confina a nord ed a sud ed ad est con altre ditte, ad ovest con area di corte.

Note: (**allegato n°08**)

Costituzione del 30-05-2013 pratica n. AG0084892 in atti dal 30-05-2013 COSTITUZIONE (n. 1908.1/2013)

L'edificio è stato costruito nel 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 d'interno, scala A, Edificio A, ha un'altezza interna di circa ml. 3,70.

(**vedi allegati catastali n°04, 05, 08, 09**)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Determinazione di adozione del Commissario ad Acta n. 200 del 17-06-1983, Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 267/84 del 13-08-1984. L'immobile è identificato nella zona "C/1c"- Abitazioni Economiche e Popolari, all'interno del PEEP/167 di c.da Ciuccafa. (**allegato n°15**)

Norme tecniche ed indici: ART. 48

(ex art. 47) SUB ZONA C/1

La SUB ZONA C/1 è localizzata in tre punti del territorio comunale:

- a) Contrada Inficherna ad ovest di via dello Sport ed immediatamente a nord della SS.115.
- b) Contrada Inficherna ad est di via dello Sport.
- c) Contrada Ciuccafa lungo la SS.115. con destinazione d'uso residenziale ed attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto.

Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. a) in c/da Inficherna ad ovest di via dello Sport la PRGV/82 recepisce ed incorpora il vigente piano per l'edilizia economica popolare già approvato dal Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. b) di c/da Inficherna ad est di via dello Sport valgono le seguenti norme:

MODALITA' DI INTERVENTO

- 1) Nuove costruzioni di edifici rispondenti ai requisiti di legge per edilizia economia popolare.
- 2) Sistemazione di aree per attività all'aperto.

STRUMENTI ATTUATIVI

- Piano per l'edilizia economica popolare (PEEP) ex legge 18/4/1962 n.167.

Le singole concessioni sono subordinate all'approvazione degli strumenti attuativi.

PARAMETRI URBANISTICI

Ii - Indice di isolato 2,5 mc/mq

SA% - Superficie di percentuale per attrezzature 45% della superficie di isolato;

Numero dei piani: piano terra oltre 5 piani.

Hmax - Altezza massima ml. 20,50.

I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo , nel rispetto delle norme del D.M. 2/4/1968 e di quelle del Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. c) di c/da Ciuccafa, lungo la SS.115, le modalità d'intervento e gli strumenti attuativi sono quelli della precedente lett. b).

I parametri urbanistici sono invece i seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI

Ii - Indice di isolato 0,75 mc/m

SA% - Superficie di percentuale per attrezzature 15% della superficie di isolato;

Numero dei piani: piano terra oltre 1 piano

Hmax - Altezza massima ml. 8,30.

I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo, nel rispetto delle norme del D.M. 2/4/1968 e di quelle del Regolamento Edilizio Comunale.

DIRETTIVE PARTICOLARI

Nell'ambito di detti Piani di Zona sarà riservata una aliquota di aree corrispondenti a non meno del 10% e a non più del 40% del volume residenziale da assegnare, con diritto di superficie, agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari (art. 17 L.R. n°71/78).

Gli interventi di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia economica popolare, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art.16 della legge 5/8/1978 n°457, e cioè: ogni singola costruzione non dovrà superare la superficie di mq. 95 oltre a mq. 18 per autorimessa (art. 17 L-R. n°71/78).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	27,96	1,00	27,96
	Sup. reale netta	36,18	1,00	36,18
	Volume reale	111,84	1,00	111,84
	Sup. reale lorda	27,96		27,96
	Sup. reale netta	36,18		36,18
	Volume reale	111,84		111,84

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero cemento con travetti prefabbricati e completamento in opera con massetto leggero termoisolante, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: saracinesca, materiale: lamiera zincata, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in grès, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: blocchi di laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Livigni, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

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

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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio tecnico di Porto Empedocle,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Immobiliare.it

- Mediatecno, via Garibaldi n. 2 Porto Empedocle,

- Redomus Immobiliare di Cino Pagliarello via Empedocle Agrigento.,

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

- **Mediatori Locali.**

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°7)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (l'appartamento ricade in zona "C.1c" dell'abitato del Comune di Porto Empedocle), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€102.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€102.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€94.860,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°16)

Per quando riguarda l'immobile per civile abitazione in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 750,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	135,03	€750,00	€101.272,50
- Valore corpo:			€101.272,50
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€101.272,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€94.183,42

B. Autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'autorimessa n°1 e n°2)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (l'autorimessa ricade in zona "C.1c" dell'abitato del Comune di Porto Empedocle), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€15.700,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€15.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€14.601,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17)

Per quando riguarda l'immobile uso autorimessa in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 560,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	27,96	€560,00	€15.657,60
- Valore corpo:			€15.657,60
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€15.657,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€14.561,57

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	135,03	€101.636,25	€94.521,71
B	autorimessa	27,96	€15.678,80	€14.581,28
			€117.315,05	€109.103,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€16.365,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€2.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene opportuno procedere alla vendita dell'intero lotto.

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:

€92.737,55

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:

€90.637,55

Relazione lotto 001 creata in data 11/07/2022
Codice documento: E002-20-000066-001

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata