



# **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

## **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

*PARTE RICORRENTE (CREDITORE): omissis*  
*CONTROPARTE (DEBITRICE): omissis*

---

Procedura Esecutiva n. rge **247/2017**

*Il Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Bonsanque Federica*

**Udienza 24/03/2020**

**Appartamento a 2° piano e magazzino/box auto siti in Porto Empedocle Via  
Ugo La Malfa 6/B  
Foglio 23 part.1536 sub/24 e 18**

## **ELABORATO PERITALE**

**II C.T.U**

**Arch. Daniele Piazza**



**impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.**

**Il giudice liquida in favore dell'esperto, a titolo di acconto, la somma di € 500,00, che pone provvisoriamente a carico del creditore istante per la vendita.**

Autorizza l'esperto: ad estrarre copia del fascicolo; a servirsi di mezzo proprio per gli spostamenti che si rendessero necessari al di fuori del territorio del comune di Agrigento; ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio; a estrarne copia (non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali").

**Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:**

- ✚ verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- ✚ ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- ✚ verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- ✚ verifica stato dei luoghi,
- ✚ rilievo dell'immobile,
- ✚ stima dell'immobile.

➤ \_\_\_\_\_

## **Premessa**

Con decreto del 10/06/2019 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione *Dr. Luca Restivo* nella procedura esecutiva n°247/2017 promossa dalla **omissis** contro la Sig/ra *omissis*, del R.G.E.



per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima dell'immobile pignorato sito nel Comune di Porto Empedocle

A seguito del giuramento di rito del **01/07/2019**, e stato ritirato il fascicolo al fine di esaminare la documentazione.

Il giorno **18/11/2019** veniva fissata l'udienza con il decreto di nomina, successivamente veniva notificato dalla cancelleria del Tribunale di Agrigento in data **11/06/2019** la nomina del nuovo Giudice **Federica Bonsangue**, il rinvio dell'udienza in data 14/01/2020.

Pertanto il **C.T.U.** esaminati gli atti del fascicolo, e stato effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per poter rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento riguarda un **appartamento** sito nel Comune di Porto Empedocle distinta in catasto al foglio 23, particella 1536, **sub/24** – e un **box – cantina** distinta in catasto al foglio 23, particella 1536, **sub/18**

Da ciò si ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale del bene pignorato.

- ✓ All'invito del *primo sopralluogo* del **22 Luglio 2019** (con giusta raccomandata A/R n°1503249876139 spedita il 12 Luglio 2019 invitava la Sig/ra omissis a presentarsi presso il proprio domicilio in **Via Ugo La Malfa 6/B a Porto Empedocle.**

E relativamente tramite PEC posta certificata **all'Avv. omissis**, di Canicattì nei termini fissati dal C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'immobile nel Comune di Porto Empedocle (AG), sottoposto a pignoramento.



**Bene in Porto Empedocle (AG) – Via Ugo La Malfa PALAZZINA 6/B Unico Lotto**

➤

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un appartamento, e un box auto, posto in Via Ugo La Malfa 6/B, sito nel Comune di Porto Empedocle (AG) composta da:

- **Appartamento “Cooperativa Edilizia San Francesco 91”** sito in Porto Empedocle (contrada inficherna ad est di via dello sport) e precisamente in via Ugo La Malfa, snc la palazzina e contraddistinta con la lettera **B** composta da 6 piani.

L'appartamento esecutato è ubicato al **piano secondo** composto da vani 7 censito in Catasto Fabbricati di Agrigento relativamente al Comune di Porto Empedocle al foglio 23, particella 1536, sub/24 giusta presentazione 14/03/2013 prot. AG0040735, data di richiesta da parte del C.T.U 10/07/2019 protocollo n° AG0055677 Categoria A/2 classe 2 consistenza 7 vani-. Rendita catastale 433,82;

- **Box e Cantina “Cooperativa Edilizia San Francesco 91”** sito in Porto Empedocle (contrada inficherna ad est di via dello sport) e precisamente in via Ugo La Malfa, snc la palazzina e contraddistinta con la lettera **B** composte a piano terra

**Box e Cantina** dell'esecutata è ubicato al **piano terra** composto da un unico vano censito in Catasto Fabbricati di Agrigento relativamente al Comune di Porto Empedocle al foglio 23, particella 1536, sub/18 giusta presentazione 14/03/2013 prot. AG0040735, data di richiesta da parte del C.T.U 10/07/2019 protocollo n° AG0055677 Categoria C/6 classe 2 consistenza **24 mq** -. Rendita catastale 114,03;



## **IDENTIFICAZIONE PARTICELLE CATASTALI**

Catasto FABBRICATI – Foglio 23 – Comune di Porto Empedocle

### Appartamento

| <b>Foglio</b> | <b>Part.IIa</b> | <b>sub</b> | <b>Zona cens.</b> | <b>Cat.</b> | <b>Classe</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Superficie catastale</b> | <b>Rendita catastale</b> |
|---------------|-----------------|------------|-------------------|-------------|---------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 23            | 1536            | 24         | 1                 | A/2         | 2             | 7 vani             | 137 mq.                     | 433,82                   |
|               |                 |            |                   |             |               |                    |                             |                          |

Catasto FABBRICATI – Foglio 23 – Comune di Porto Empedocle

### Box e Cantina

| <b>Foglio</b> | <b>Part.IIa</b> | <b>sub</b> | <b>Zona cens.</b> | <b>Cat.</b> | <b>Classe</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Superficie catastale</b> | <b>Rendita catastale</b> |
|---------------|-----------------|------------|-------------------|-------------|---------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 23            | 1536            | 18         | 1                 | C/6         | 2             | 24 mq.             | 29 mq.                      | 114,03                   |
|               |                 |            |                   |             |               |                    |                             |                          |

➤

➤ **Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

➤ **Servizi della zona:** farmacie (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio buono.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

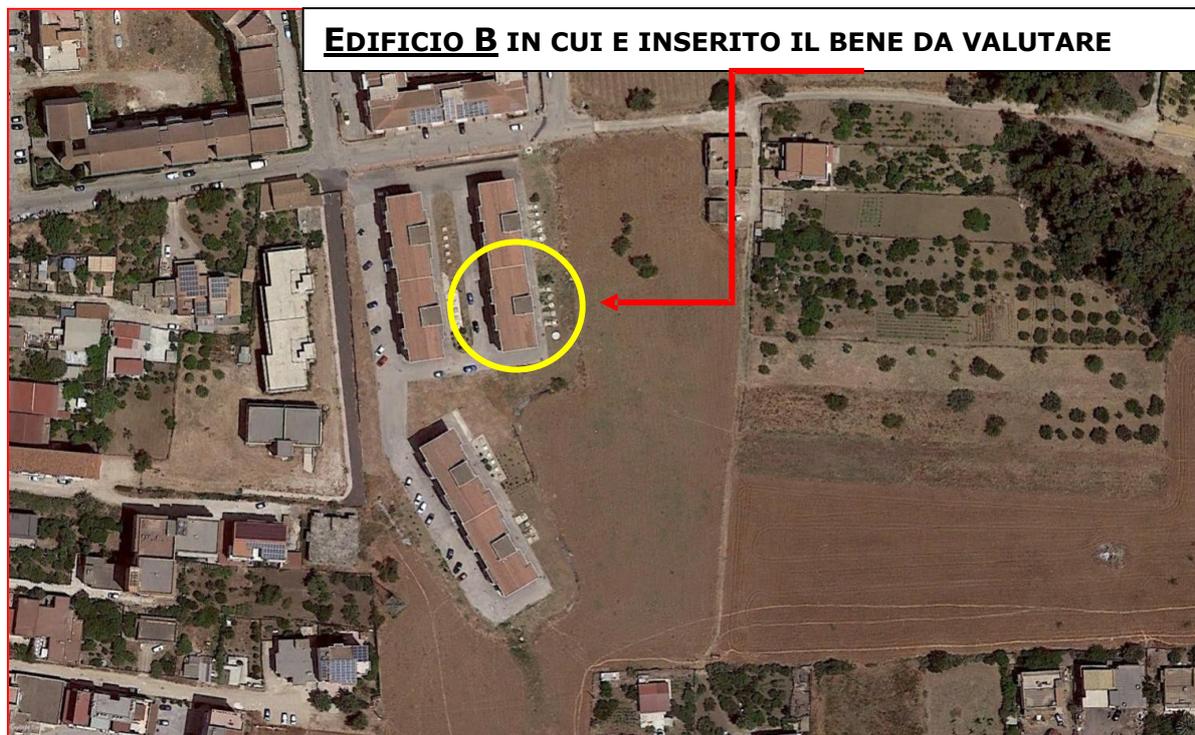
➤ **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Realmonte, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: scala dei turchi (zona balneare), Marinella (zona balneare), San Leone (zona balneare), le attrazioni storiche presenti sono: il parco archeologico della valle dei templi, il museo archeologico di Agrigento, la casa natale di Luigi Pirandello.



- ▣ Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), porto (1), autostrada (70), ferrovia (10), superstrada (2).

**Inquadramento Territoriale e Urbanistico**





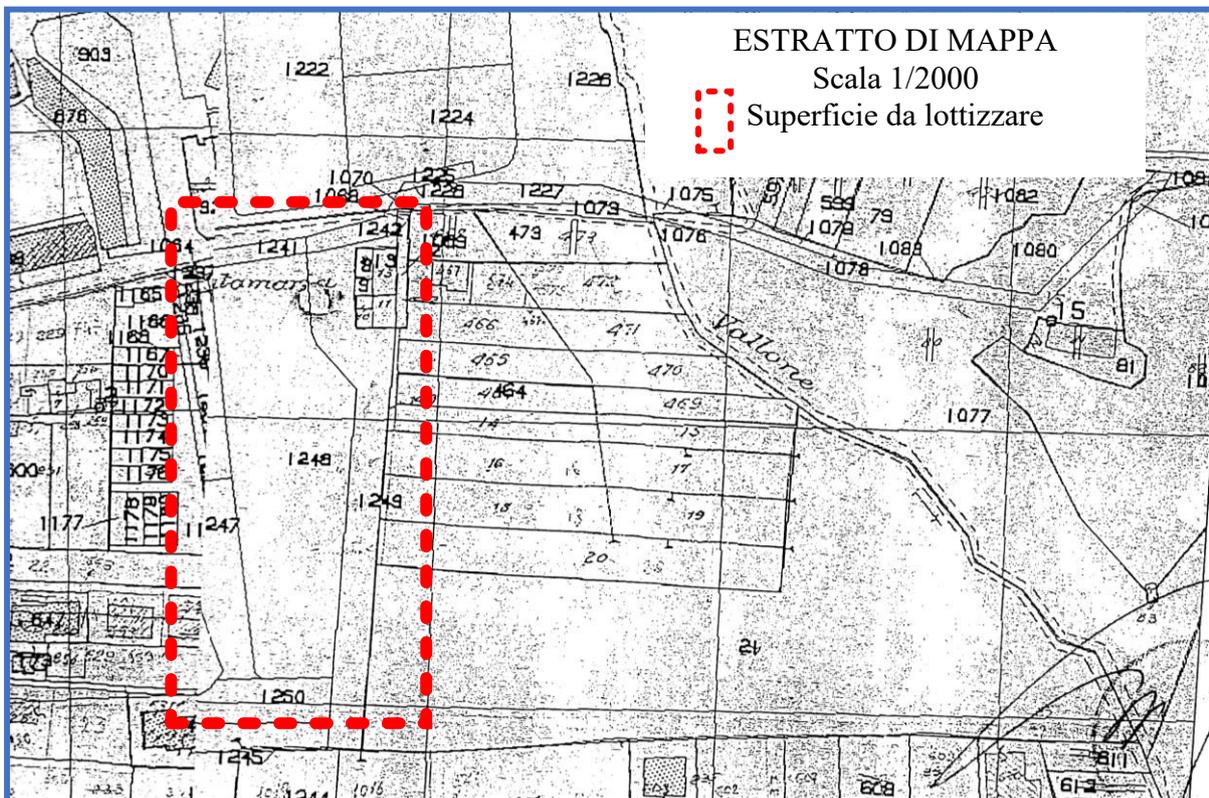
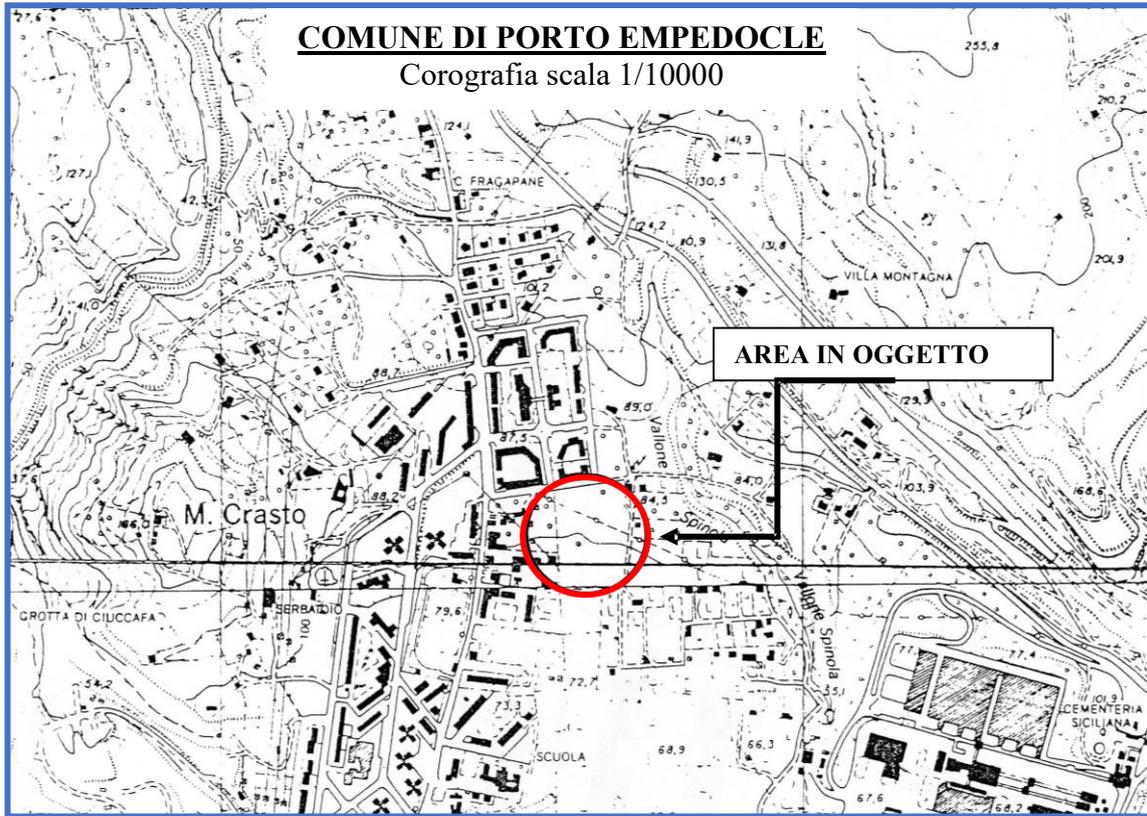
Dal medesimo stralcio di PRG comunale si evince che l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 247/2017, sito in Porto Empedocle (contrada inficherna ad est di via dello sport) e precisamente in via Ugo La Malfa.

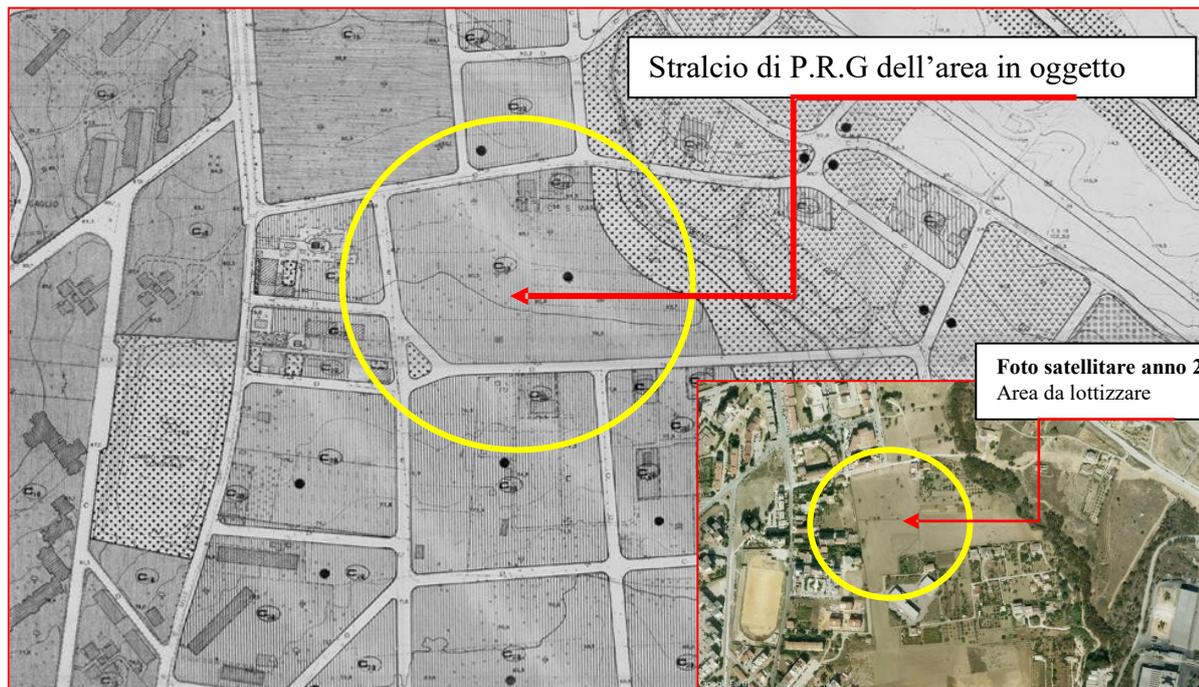
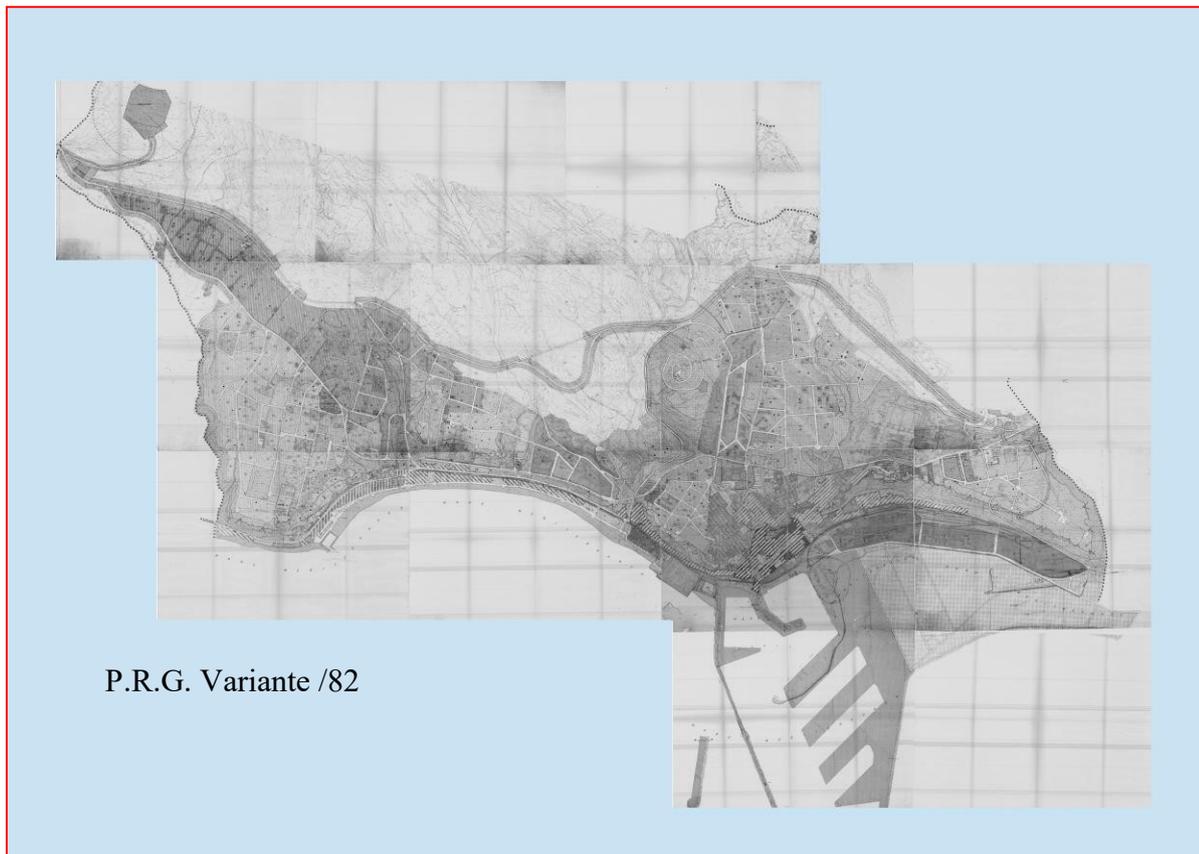
E' individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Porto Empedocle in un'area ricadente nella ZONA P.R.G V/82 "C/2a" destinata a: **Abitazioni di Iniziativa Privata** approvato dallo Strumento Urbanistico Edilizi vigente in questo Comune con D.A. n° 267 del 13/08/1984 costituita da un insieme di isolati o sub isolati non edificati.

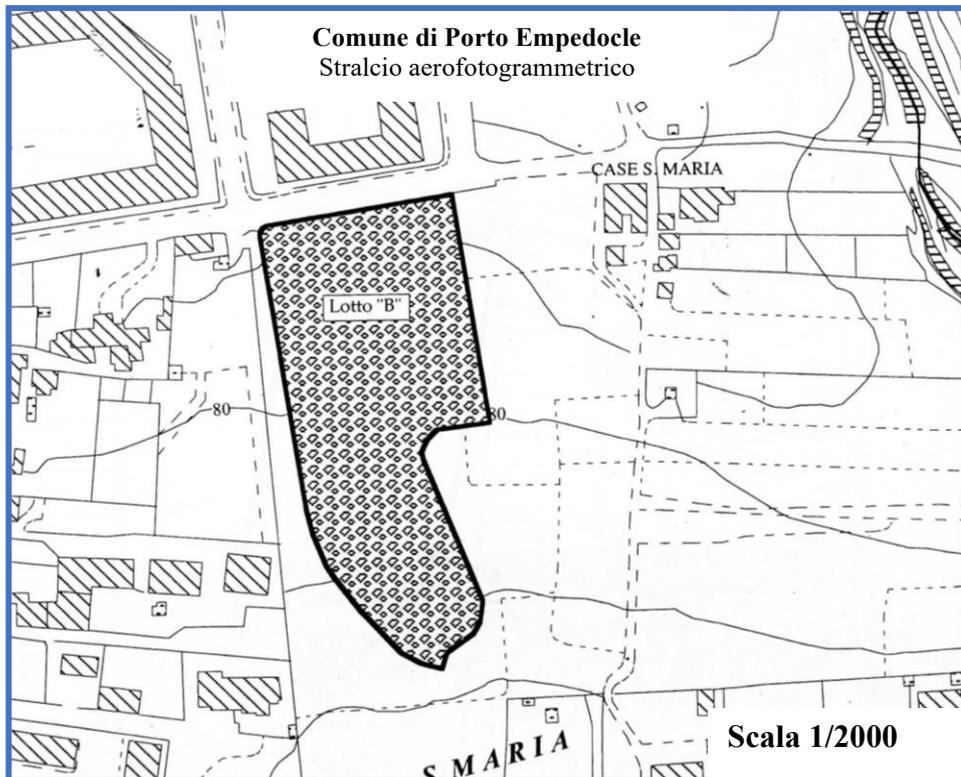
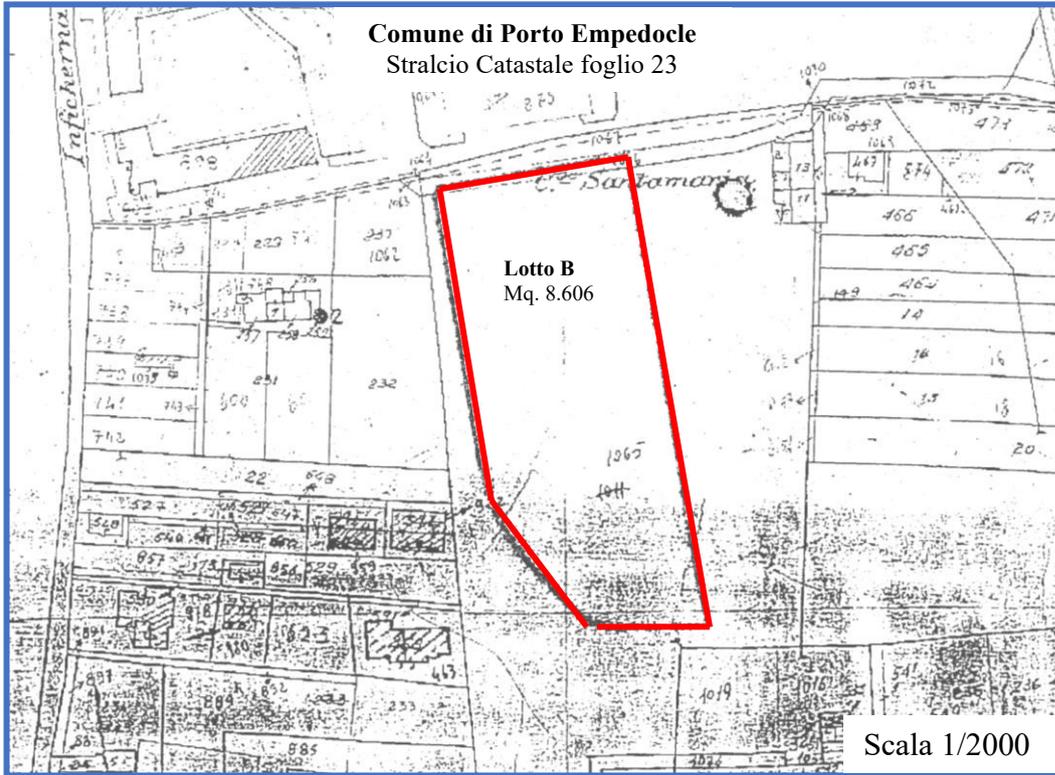
L'edificazione in detta sub zona dovrà essere effettuata con le seguenti Prescrizioni Esecutive (art. 2 L.R.71/78).

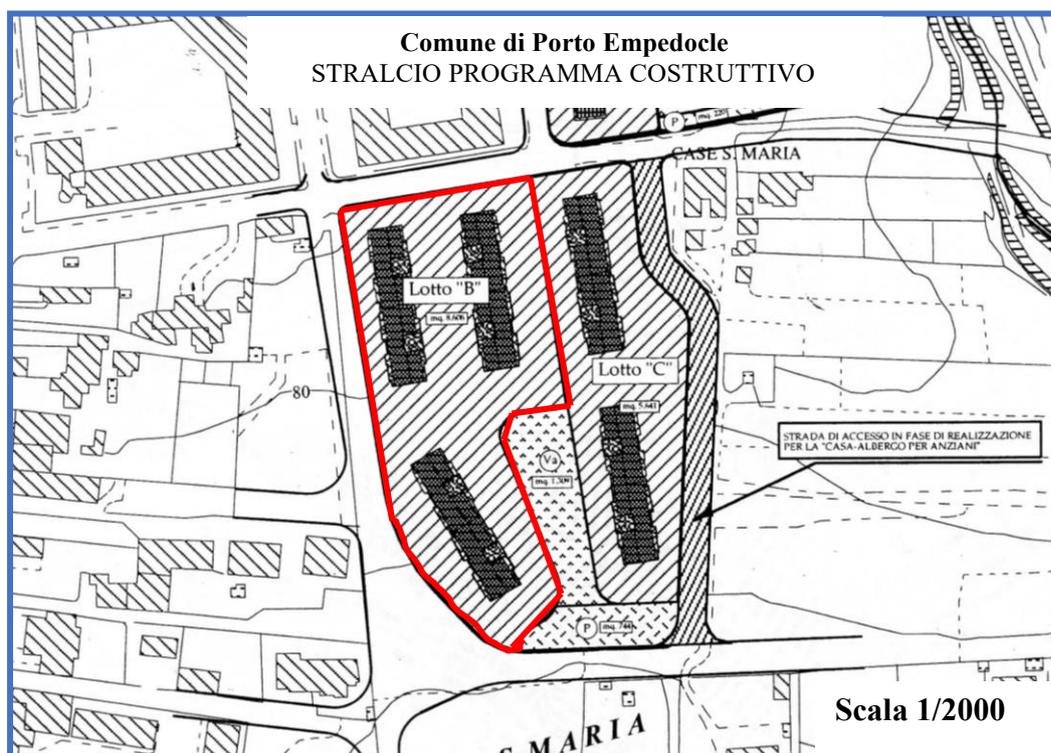
Le singole concessioni possono essere rilasciate successivamente all'approvazione, salvo gli interventi sull'esistente di cui all'ultimo comma del presente articolo.











➤

La Cooperativa Edilizia “SAN FRANCESCO 91” - Società Cooperativa, con sede in Porto Empedocle AG, ha ottenuto l’amministrazione a contributo per **34 alloggi**, ai sensi delle Legge n°79 del 20/12/1975 da parte dell’Assessorato Regionale alla Cooperativa, Commercio, Artigianale e Pesca, con lettera prot. N°8951 Gruppo XIV del 02/12/1977, da realizzare a proprietà divisa dal Comune di Porto Empedocle AG.

Con delibera del Consiglio Comunale n°10 del 25/01/2005, è stato adottato il Programma Costruttivo di C/da Inficherna (rielaborazione 8/10/2004) ed i data 18/07/2005 è stato trasmesso all’Assessorato Territorio ed Ambiente ai sensi dell’art. 25 comma 2 L.R. 22/96, ed approvato ai sensi dell’art. 3 comma 3 della L.R. 25/97.



➤



Il comune di Porto Empedocle l'area in oggetto di studio è ubicata a nord della città di Porto Empedocle, la morfologia del terreno si presenta secondo un andamento di tipo collinare, con pendenze degradanti in generale verso sud, costituito da rilievi di natura rigida a costruzione prevalentemente calcarea in generale, intervallati da orizzonti plastici di natura argillosa.

I terreni affioranti nell'area di studio sono di origine sedimentarie e abbracciano un lasso di tempo che va dal Miocene medio-superiore al Quaternario.

L'area in studio, ricade in corrispondenza di una spianata naturale in assetto sub-orizzontale, essa è costituita da termini appartenenti alla deposizione terrazzata marina su detta.

Complessivamente la zona in oggetto appartiene ad un contesto geomorfologico improntato a condizioni generali di assetto tali da indurre a valutazioni positive per quanto concerne la realizzazione degli edifici in progetto esecutivo adottando le necessarie soluzioni tecniche atte a garantire la funzionalità e la stabilità dell'opera nel tempo.

*In effetti, nella zona strettamente interessata non sono stati riscontrati fenomeni di instabilità e franosi che possono creare turbative alle opere in progetto.*

➤

---

**LOTTO B**

Il comune di Porto Empedocle, con delibera del Consiglio Comunale n°89 del 09/10/2006 e resa esecutiva il 31/10/2006, ha assegnato alla cooperativa edilizia **“SAN FRANCESCO 1991”** un lotto di terreno all'interno del suddetto



Programma Costruttivo di contrada Inficherna, distinto come **Lotto B** della superficie di mq. 8.606 per la realizzazione di 34 alloggi sociali.

I 34 alloggi che compongono la Cooperativa prevede la realizzazione di n° 6 palazzine contraddistinte con lettere A-B-C-D-E dal programma costruttivo composte da piano terra, adibito a box e cantine, n°3 piani composti da due alloggi per piano per complessivi n°6 alloggi oltre la copertura a falde.

Ogni unità abitativa (alloggio) è composta da **5 vani** utili oltre accessori, per una superficie complessiva di **netta di mq. 109,93 più mq. 0,81 per armadio a muro.**





### **Variante di progetto**

Inizialmente si prevedeva la stessa distribuzione interna per tutti gli alloggi, le distribuzioni interne di progetto venivano, in fase esecutiva, non condivise dai singoli soci che, in funzione delle proprie esigenze familiari, hanno fatto richiesta al D.L. (direttore di lavori) per modificare la distribuzione dei vani, da ciò le motivazioni della odierna variante di progetto dove sono state rielaborate tutte le piante dei 34 alloggi sociali, disegnando per ognuna, la nuova distribuzione.

Pertanto, si è constatato che la superficie utile interna netta, di ogni alloggio non superi i 110,00 mq. e la superficie di armadio a muro sia sempre inferiore al 2% della superficie utile, come previsto dalla legge cui fa capo il finanziamento.



Negli edifici dalla variante di progetto A-B-C-D sarà eliminata la porta originariamente prevista nel lato posteriore (lato vano scala) in quanto la stessa risulterebbe troppo bassa per la presenza di una trave a quota 1,40.

Nessun'altra modifica è stata apportata al progetto approvato.

Infine, per quanto riguarda la descrizione dei materiali impiegati, si conferma quanto previsto nella relazione di progetto originario approvato.

L'intero complesso immobiliare in cui sono ubicate le unità immobiliari è costruito su terreno pianeggiante, dotato di spazi esterni di uso comune parcheggio auto per i residenti di pertinenza dal quale si accede al vano scale, con ascensore.

L'edificio a forma regolare si sviluppa su **tre piani fuori terra** la cui costruzione è datata 2008 si presenta come un fabbricato isolato come tipologia edilizia, regolarità in altezza ed in pianta, composto da due alloggi per piano regolarità in altezza ed in pianta, struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura, copertura a falde inclinate, il vano scala si presenta in posizione centrica rispetto al complesso dell'edificio; i locali comuni sono rappresentati, oltre che dall'atrio d'ingresso e vano scala, i locali tecnici al piano terra.

I pavimenti, del vano scala sono rivestiti in marmo, gradini e lo zoccolo di rivestimento così come androne.

Le condizioni generali della palazzina in esame risultano sufficienti, su tutti i prospetti esterni è costituita da semplice tinteggiatura.

Gli infissi esterni, in alluminio anodizzato risultano in discreto stato di manutenzione e sono provvisti di avvolgibili in pvc non coibentati.



L'impianto elettrico sarà posto sottotraccia con tubi e conduttori di adeguata sezione e munito di presa terra, allacciate ai pozzetti posti all'esterno della palazzina.

L'impianto di riscaldamento, e del tipo autonomo con caldaia a gas per produzione di acqua calda e di riscaldamento

Lo stato di manutenzione e conservazione generale della palazzina è sufficiente e non risultano che siano stati eseguiti, interventi sulle parti strutturali dell'edificio, per cui allo stato attuale si presenta anche nelle parti comuni condominiali sufficienti, mentre all'interno delle unità abitative oggetto di stima e da considerarsi in un buon stato di conservazione.

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto dei seguenti elementi:

- ✚ Prospetti esterni;
- ✚ Impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico;
- ✚ Copertura;
- ✚ Accessi, infissi comuni, scale, parti comuni;
- ✚ Impianto di riscaldamento centralizzato;
- ✚ Ascensore.

In particolare, lo stato si considera:

- ❖ **buono**, qualora sia in scadenti condizioni fino ad uno degli elementi sopra citati;
- ❖ **normale**, qualora siano in scadenti condizioni fino a tre degli elementi sopra citati;
- ❖ **pessimo**, qualora siano in scadenti condizioni oltre tre degli elementi sopra citati.



*Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:*

- **I prospetti esterni** si intenderanno scadenti quando l'intonaco od altri tipi di paramento risultano gravemente deteriorati, in misura superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, ovvero presentino lesioni diffuse e passanti o risultino in uno stato di umidità permanente;
- **L'impianto elettrico (illuminazione perimetrale e scale), citofonico/videocitofonico** sarà considerato scadente nel momento in cui non rispetta la vigente normativa in materia ovvero sono riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento;
- **La copertura** sarà considerata scadente nel momento in cui consente l'infiltrazione di acque piovane;
- **Le scale, e parti comuni;** saranno considerati scadenti quando verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici ovvero presentino lesioni diffuse e passanti;
- **L'impianto di riscaldamento centralizzato;** sarà considerato scadente quando l'impianto presenta malfunzionamenti non riparabili tali da non rendere economicamente conveniente la sua riparazione;
- **L'ascensore** sarà considerato scadente quando non conforme alla normativa vigente.



*Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio*

|  | <i>BUONO</i> | <i>FUNZIONANTE</i> |
|--|--------------|--------------------|
| <i>Prospetti esterni</i>                               | X            |                    |
| <i>Impianto elettrico, Citofonico/video citofonico</i> | X            | X                  |
| <i>Copertura</i>                                       | X            |                    |
| <i>Scale, e parti comuni</i>                           | X            |                    |
| <i>Impianto di riscaldamento centralizzato</i>         | X            | X                  |
| <i>Ascensore</i>                                       |              | X                  |



*Sui seguenti cespiti immobiliari*

***Abitazione di tipo civile*** sito in Porto Empedocle, via Ugo La Malfa snc posta al piano secondo, identificato in catasto fabbricati al foglio 23 part.IIa 1536 Sub/24 categoria A/2

***Vano box/auto*** posto al piano terra ed identificato in catasto fabbricati al foglio 23 part.IIa 1536 Sub/18 categoria C/6

**L'unità immobiliare** in oggetto di pignoramento della presente perizia di stima sito in Porto Empedocle, via Ugo La Malfa snc c/da Inficherna è situata al piano secondo della palazzina 6/B il cui accesso avviene tramite una scala a doppia rampa e ascensore, sopra descritto, composto da vani 7 censito in Catasto Fabbricati di Comune di Porto Empedocle al foglio 23, particella 1536, sub/24 Categoria A/2 classe 2 superficie catastale 137mq. Rendita catastale € 433,82;



**L' APPARTAMENTO variante definitivo** periziato risulta essere in buone condizioni, dislocato al secondo piano della **Palazzina B** con ingresso a destra salendo le scale, e distribuito in quattro vani ed accessori confina con vano scala, con appartamento a Gaglio Leonardo e con terreno residuo alla costruzione costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento il locale **cantina** dislocato al piano terra esteso circa **mq 8,00** (*metri quadri otto*)

L'unità immobiliare presenta una superficie interna netta di **mq 109,93** e due balconi rispettivamente di 6,30 mq con affaccio verso la campana, e l'altro di 6,86 mq con affaccio sulla strada Via Ugo La Malfa snc.

L'appartamento è suddiviso in due ambienti:

di una **zona giorno**, composta da **ingresso-soggiorno**, di mq 26,25 dove si accede direttamente unico ambiente al con affaccio dal balcone, di 6,86 mq si accede alla **cucina** dal soggiorno con apertura scorrevole di mq 26,76 con affaccio al balcone, di 6,30 mq presente unico **bagno** in buone condizioni sulla nostra sinistra di mq 6,00 di una **zona notte** mediante un **corridoio** di mq 6,58 e composta da una **stireria** di mq.12,13, sulla nostra destra **camera** di mq 20,25 con un piccolo balconcino di mq.0,34 con affaccio verso la campagna, e un'altra **camera** di mq.11,96 con un piccolo balconcino di mq. 4,02 con affaccio sulla strada. Tutta l'unità è risultata dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, e conservazione degli infissi interni, ed esterni, dei sanitari, degli impianti elettrico e termico. **Box/Auto** il locale autorimessa costituente stabile di pertinenza dell'immobile, periziato risulta essere in buone condizioni, dislocato al piano terra della **Palazzina B** avente una superficie complessiva di circa **mq 24**, confina con androne condominiale, con autorimessa assegnato a omissis e con terreno residuo alla costruzione



**COMPUTO delle SUPERFICI di variante definitivo**

Le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base del rilievi metrici)

*Descrizione di ogni singolo vano*

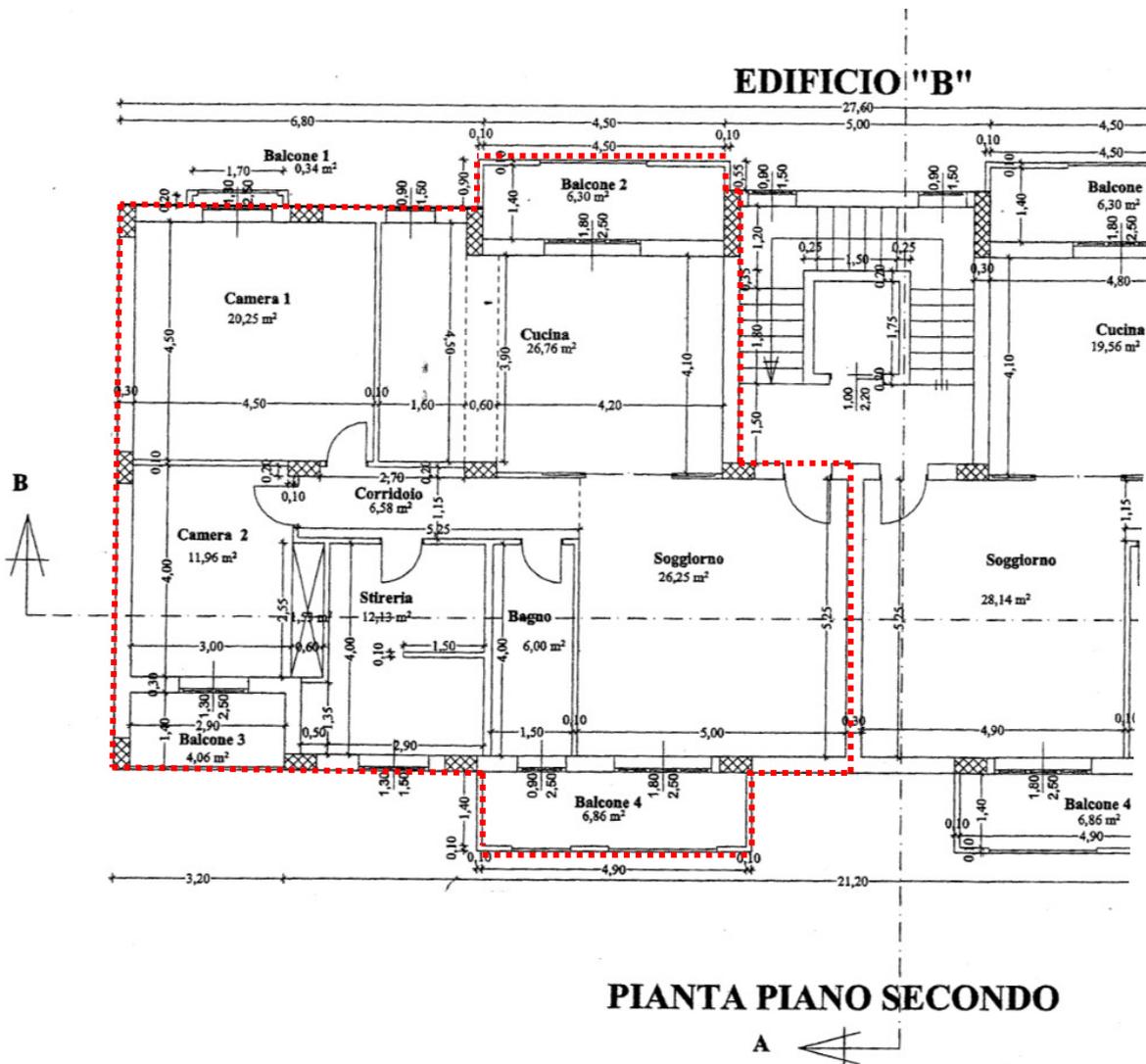
| <b>Destinazione Abitazione<br/>Sub/24 piano secondo</b> | <b>Superficie<br/>utile netta<br/>(mq.)</b> |                         |
|---|---|-------------------------|
| Ingresso-Soggiorno                                      | 26,25 mq                                    |                         |
| Cucina  | 26,76 mq                                    |                         |
| Corridoio   | 6,58 mq                                     |                         |
| Bagno   | 6,00 mq                                     |                         |
| Stireria  | 12,13 mq                                    |                         |
| Camera 1  | 20,25 mq                                    |                         |
| Camera 2  | 11,96 mq                                    |                         |
| <b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>                          |   | <b>109,93 mq</b>        |
|   |   |                         |
| Balcone grande soggiorno                                | 6,86 mq                                     |                         |
| Balcone grande cucina                                   | 6,30 mq                                     |                         |
| Balcone medio camera 2                                  | 2,90 mq                                     |                         |
| Balcone piccolo camera 1                                | 0,34 mq                                     |                         |
| <b>TOTALE SUPERFICIE BALCONE</b>                        |   | <b>16,40 mq</b>         |
| Superficie utile complessiva                            | <b>109,93 mq</b>                            |                         |
| Superficie non residenziale                             | <b>16,40 mq</b>                             |                         |
| Superficie lorda  |   | <b><u>126,33 mq</u></b> |
|   |   |                         |



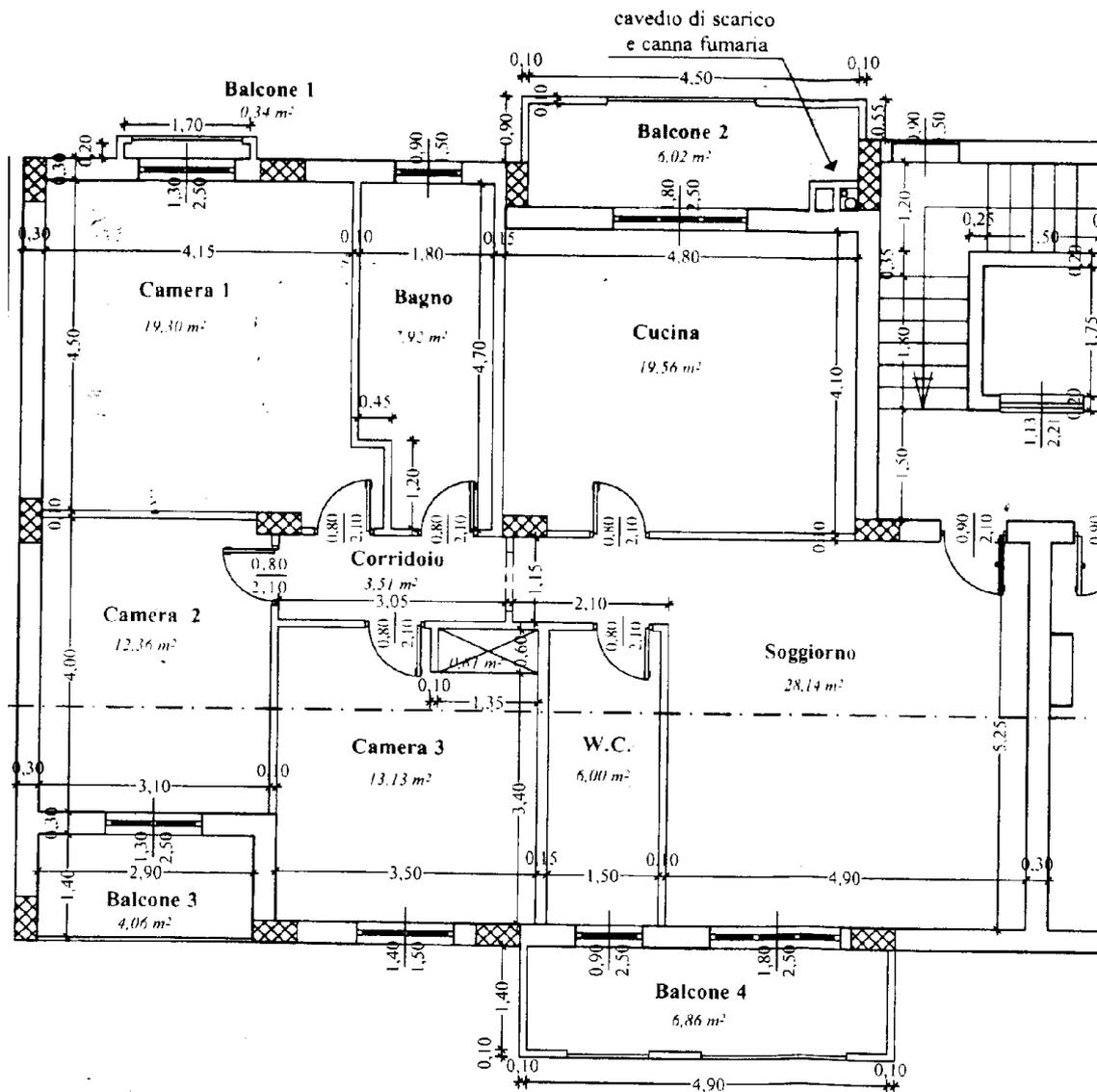
**TRIBUNALE DI AGRIGENTO - E.I. 247/2017 RILIEVO ARCHITETTONICO**

..... Appartamento piano secondo sub/24

**PLANIM. APPARTAMENTO STATO DI FATTO VARIANTE 23/11/2011**



Appartamento PIANTA PIANO TIPO sub/24  
PLANIM. APPARTAMENTO STATO DI PROGETTO 4/12/2006



- Superficie utile\_109,92 mq
- Superficie non residenziale\_ 17,28 mq
- Superficie lorda\_ 126,33



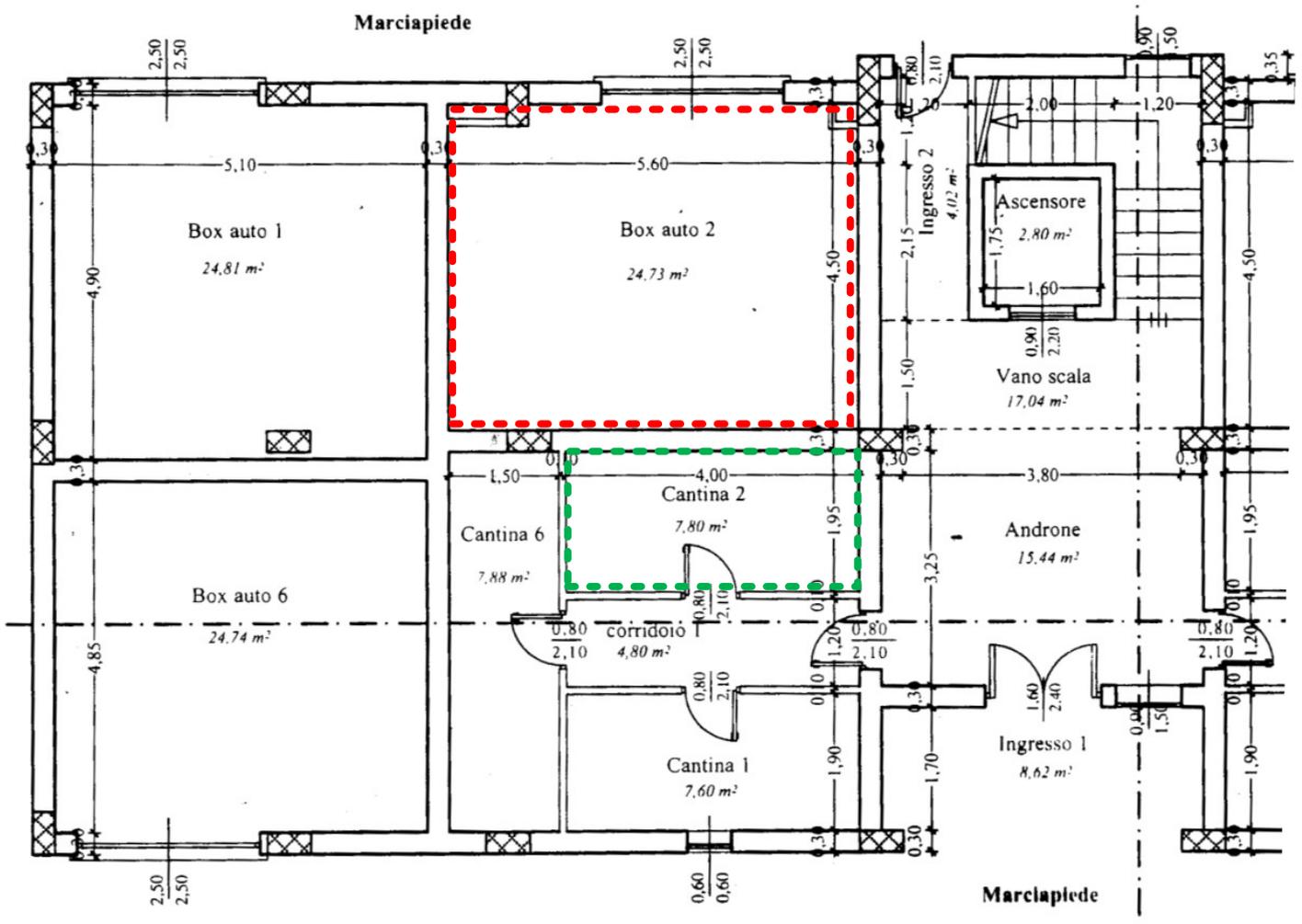
**TRIBUNALE DI AGRIGENTO - E.I. 247/2017 RILIEVO ARCHITETTONICO**

**Pianta Piano Terra**

Superficie utile Box Auto 2 \_\_\_\_\_ mq 24,73 sub/18 .....

Superficie utile Cantina 2 \_\_\_\_\_ mq 7,80 sub/24 .....

**PLANIM. Box/Auto e Cantina STATO DI FATTO VARIANTE 23/11/2011**



### **Box Auto e cantina**

Proprietà superficiaria per la quota 1000/1000 di un vano cantina e un box/auto sito in Porto Empedocle via Ugo La \_Malfa snc posto a *piano terra*, fa parte di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra, con sottotetto

+ **box/auto** identificato al catasto fabbricati al foglio 23 part.lla 1536 sub/18 zona censita C/1 categoria C/6 Consistenza 24 mq Superficie Catastale 29 mq Rendita Catastale euro 114,03 per il box/auto.

+ **cantina** identificato al catasto fabbricati al foglio 23 part.lla 1536 sub/24 per la Consistenza 7,80 mq

Il box/auto e la cantina periziato risulta essere in buone condizioni, l'accesso per il box/auto avviene dall'esterno, invece per la cantina si accede all'interno dal vano scala posto a piano terra, entrambi i vani hanno un'altezza di h/2,80.

### **Stato manutentivo dell'unità immobiliare**

*Lo stato manutentivo dell'appartamento sub /24 è da considerarsi BUONO*

*Si farà riferimento alla seguente tabella:*

|  | Stato<br>Ottimo | Stato<br>Buono | Stato<br>Mediocre | Stato<br>Pessimo |
|--|-----------------|----------------|-------------------|------------------|
| <i>Unità immobiliare nuova,<br/>Recentissima o ristrutturata</i> |                 |                |                   |                  |
| <i>Unità immobiliare 1-20 anni</i>                               |                 |                |                   |                  |
| <i>Unità immobiliare 21-40 anni</i>                              |                 | X              |                   |                  |
| <i>Unità immobiliare oltre 40 anni</i>                           |                 |                |                   |                  |



Tabella riepilogativa stato conservativo Elementi costitutivi dell'unità immobiliare sub/24

|   | SCADENTE | NON SCADENTE |
|---|----------|--------------|
| <i>Pavimenti</i>                                    |          | X            |
| <i>Pareti e soffitti</i>                            |          | X            |
| <i>Infissi esterni</i>                              | X        |              |
| <i>Infissi interni</i>                              |          | X            |
| <i>Impianto elettrico</i>                           |          | X            |
| <i>Impianto idrico-sanitario e servizi igienici</i> |          | X            |
| <i>Impianto termico</i>                             |          | X            |

Valutazione delle superfici dell'unità immobiliare **APPARTAMENTO SUB/24**

| <i>Destinazione</i>       | <i>Parametro</i> | <i>Valore</i> | <i>Coeff. di equiv.</i> | <i>Parametro</i> | <i>Val. equiv.</i> |
|---------------------------|------------------|---------------|-------------------------|------------------|--------------------|
| <i>Ingresso-soggiorno</i> | Sup.             | 26,25         | 1,00                    | Sup.             | 26,25              |
|                           | Commerciale      |               |                         | equivalente      |                    |
| <i>Cucina</i>             | Sup.             | 26,76         | 1,00                    | Sup.             | 26,76              |
|                           | Commerciale      |               |                         | equivalente      |                    |
| <i>Corridoio</i>          | Sup.             | 6,58          | 1,00                    | Sup.             | 6,58               |
|                           | Commerciale      |               |                         | equivalente      |                    |
| <i>Bagno</i>              | Sup.             | 6,00          | 1,00                    | Sup.             | 6,00               |
|                           | Commerciale      |               |                         | equivalente      |                    |
| <i>Stireria</i>           | Sup.             | 12,13         | 1,00                    | Sup.             | 12,13              |



|                                     |                         |                      |      |                         |                      |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|------|-------------------------|----------------------|
| <i>Camera 1</i>                     | Commerciale             |                      |      | equivalente             |                      |
|                                     | Sup.                    | 20,25                | 1,00 | Sup.                    | 20,25                |
| <i>Camera 2</i>                     | Commerciale             |                      |      | equivalente             |                      |
|                                     | Sup.                    | 11,96                | 1,00 | Sup.                    | 11,96                |
| <i>Balcone grande sogg.</i>         | Commerciale             |                      |      | equivalente             |                      |
|                                     | Sup.                    | 6,86                 | 0,25 | Sup.                    | 1,71                 |
| <i>Balcone grande cucina</i>        | Commerciale             |                      |      | equivalente             |                      |
|                                     | Sup.                    | 6,30                 | 0,25 | Sup.                    | 1,57                 |
| <i>Balcone medio camera1</i>        | Commerciale             |                      |      | equivalente             |                      |
|                                     | Sup.                    | 2,90                 | 0,25 | Sup.                    | 0,72                 |
| <i>Balcone piccolo camera<br/>2</i> | Commerciale             |                      |      | equivalente             |                      |
|                                     | Sup.                    | 0,34                 | 0,25 | Sup.                    | 0,08                 |
| <b>Totale</b>                       | <b>Sup. commerciale</b> | <b><u>126,33</u></b> |      | <b>Sup. equivalente</b> | <b><u>114,00</u></b> |

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

**STRUTTURA**

- E stata adottata una struttura intelaiata con elementi portanti c.a e solai tenuto conto delle caratteristiche del terreno di sedime le fondazioni sono a trave rovescio.
- Tutti i solai sono realizzati con travetti precompresso e laterizi, con caldana di calcestruzzo dello spessore non inferiore cm. 4.
- Il solaio della copertura è realizzato a padiglione con sovrastanti tegole coppo di Francia di colore rosso creta.



- Le rampe con i pianerottoli delle scale, i balconi e le pensiline sono eseguite in c.a.

### **MURATURA**

- Le murature di tamponamento degli appartamenti sono realizzati con blocchi di laterizio dello spessore di cm.30.
- I tramezzi interni degli appartamenti sono di mattoni forati dello spessore di cm.8 e cm.12.
- Le murature di tompagnamento del piano terra e del vano scala sono realizzati con blocchi di tufo dello spessore di cm.30, mentre le pareti divisorie interne sono dello spessore variabile da cm.10 e di cm.30

### **PAVIMENTI**

- Tutti i pavimenti degli appartamenti compresi ingresso, disimpegno, ripostiglio e bagni sono con piastrelle di ceramica in monocottura, con superficie smaltata a tinta unica delle dimensioni cm.30x30
- Invece i pavimenti al piano terra relativi a box e cantina sono in marmettoni a scaglia di marmo di qualsiasi colore delle dimensioni di cm.30x30
- Tutte le pareti dei bagni e wc sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicate per un'altezza di cm.2,20, mentre la cucina per la parete attrezzata sono state rivestite ad un'altezza di cm.1,60 con una lunghezza di circa mt.4,00
- I pavimenti dei balconi sono rivestiti con piastrelle di monocottura, con lastre di marmo siciliano tipo bottoncino dello spessore di cm. 2 mentre le pedate da cm.3 e le alzate di cm.2



- Tutti i box, le cantine e i balconi sono rivestiti da uno zocchetto di battiscopa in ceramica

### **INTONACI**

- Tutte le pareti e soffitti interni degli appartamenti, dei box, e delle cantine, scala e locali condominiali sono rifiniti con intonaco premiscelato
- Gli intonaci esterni sono rivestiti di uno strato plastico con colori di tonalità salmonato

### **INFISSI ESTERNI**

- Gli infissi esterni sono ad una, più ante apribili, sono del tipo monoblocco in alluminio preverniciato a fuoco invece il cassettoni copri rullo avvolgibile e antine in profilato di alluminio anodizzato preverniciato a fuoco, con avvolgibile di plastica del tipo pesante, con cinghie guida rullo con cuscinetti a sfera, vetri lucidi doppi da cerniera, ferramenta di trattenuta e chiusura, mentre le velette esterna e di muratura di forati.

### **INFISSI INTERNI**

- Tutte le porte interne degli appartamenti e delle cantine sono del tipo industriale con impiallacciatura di noce Tanganika, mentre all'ingresso degli appartamenti una porta blindata di sicurezza
- Invece tutte le porte di accesso ai box sono con saracinesche monoblocco con stecche di lamierino zincato verniciato a smalto

### **OPERE IN FERRO**

- Le inferriate, le ringhiere dei balconi e del vano scala etc, sono in ferro lavorato



### **OPERE DA PITTURA**

- La tinteggiatura a ducotone soltanto nei locali ad uso condominiale, mentre la tinteggiatura degli appartamenti, box, e cantine resta a carico dei proprietari a propria scelta

### **IMPIANTO IDRICO**

- L'impianto idrico di adduzione dalla vasca alla palazzina e di distribuzione interna agli appartamenti e del tipo sottotraccia con tubi di ferro zincato

### **SCARICHI E FOGNATURE**

- Le tubazioni principali di scarico delle cucine e dei bagni sono in P.V.C. pesante, con raccordi e sigillature con mastice.
- Le suddette tubazione per le acque nere dalle acque bianche, confluiscono alla base della palazzina in pozzetti prefabbricati cm.80x50 che sono collegate alla rete interna mediante tubi in p.v.c. del diametro mm. 200 in tutto collegate alla rete fognante comunale.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque pluviali si trova alla base della palazzina in pozzetti prefabbricati cm.50x50x50 per la raccolta delle acque meteoriche dei tetti che sono allacciate alla rete interna del lotto mediante tubi in pvc del diametro mm. 200 con pozzetti in cls e chiusino in ghisa, collegati alla rete fognaria comunale.

### **IMPIANTO ELETTRICO**

- L'impianto elettrico è sottotraccia con tubi e conduttori di adeguata sezione di ogni appartamento, box, e cantine e locali condominiali di adeguata potenza come previsto dalla legge 37/08



## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas per produrre acqua calda sanitaria e di riscaldamento

## **OPERE DI FINITURA**

- Tutti le palazzine **A-B-C-D-** ed **E** sono provvisti di ascensore oleodinamico conforme in base al D.M. 236 del 14/06/1989 con successive modifiche
- Tutti gli impianti elettrici sono al loro funzionamento conforme alla legge 46/90
- Nel sottoscala del piano terra di ogni palazzina è previsto un armadio in alluminio preverniciato con sportelloni, munito di serratura, per la collocazione dei singoli contatori ENEL e quadro elettrico generale

## **SISTEMAZIONE ESTERNA**

- Per la sistemazione esterna di ogni singolo lotto è realizzato un marciapiede perimetrale alla palazzina della larghezza di m.1,50, una pavimentazione per parcheggi e viabilità del lotto, pali di illuminazione del lotto in tutti gli edifici dell'altezza di m.400





*Contratto di assegnazione a soci di cooperativa*

~~*AL SOCIO omissis*~~

L'anno duemila sedici il giorno venticinque del mese di ottobre (25/10/2016) in Agrigento, presso lo studio notarile Avv. Maria Orlando, Notaio in Agrigento, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Agrigento e Sciacca

**e comparsa**

❖ ~~*omissis*~~

Nata in omissis(Ag) il omissis C.F. omissis, residente a Porto Empedocle (Ag) in via Ugo La Malfa n 6 la quale dichiara di essere di stato civile libero.

Col presente atto di ugual titolo accetta l'assegnazione in **proprietà superficiaria di:**

di un appartamento Comune di Porto Empedocle (AG), N.C.E.U. Foglio n°23, Part. n 1536 Sub/24 acquistato dal debitore Sig/ra omissis con \_\_\_\_\_ atto pubblico **25/10/2016** a rogito del *Notaio Avv. Maria Orlando*, in Agrigento, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Agrigento e Sciacca, con nota presentata con il Modello Unico in atti dal **03/11/2016** iscritta nel ruolo del distretto notarile di Agrigento repertorio n° 3167 raccolta n°1913, trascritto in data **3/11/2016** presso la Conservatoria RR.II. di Agrigento ai nn. 18274/15862

Da una disamina congiunta del **titolo di proprietà** e sua relativa trascrizione ai RR.II. di Agrigento del **3/11/2016** ai nn. 18274/15862 (agli atti del procedimento esecutivo), delle **visure catastali**, nonché **dell'Atto di Pignoramento immobiliare** del 27/11/2017 (Atti del Procedimento) e sua



relativa **nota di trascrizione del Pignoramento** ai RR.II. di Agrigento del 20/12/2017 ai n i 19956/16779 (agli atti del procedimento esecutivo)

**il sottoscritto C.T.U. non ha riscontrato alcuna incongruenza.**

Relativamente **all'elenco delle formalità pregiudizievoli**, dai documenti in mio possesso esaminati dal C.T.U. non risultano istruiti altri procedimenti esecutivi sul cespite esecutato (Foglio n°23, Part. n°1536 **Sub/24** di un **appartamento A/2** dislocato al secondo piano della **Palazzina B** e con annesso

una **cantina** dislocato a piano terra e **Sub/18 Box Auto** dislocato a piano terra

Si riportano quindi di seguito *gli estremi delle sole formalità pregiudizievoli in ordine cronologico gravanti sul cespite esecutato* (Foglio n°23, Part. n°1536 Sub/24 Sub/18)

➤ 

Al momento del sopralluogo in data **22 Luglio 2019** l'immobile pignorato si presentava nella disponibilità della esecutata occupato, in qualità di proprietario del bene da **omissis** di cui alla part.IIa 1536 Sub/24 al secondo \_\_\_\_\_ piano della **Palazzina B/6** e Sub/18 **Box Auto** a piano terra

➤ \_\_\_\_\_

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE  
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Pignoramento di esecuzione immobiliare del 27/11/2017, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Agrigento in data 20/12/2017 ai nn° 19956/16779, a favore della **omissis s.p.a** codice fiscale **omissis** con sede in **omissis** n° 3, contro la Sig/ra **omissis** nata in \_\_\_\_\_ **omissis**(Ag) il **omissis** che \_\_\_\_\_ grava sull'immobile in oggetto.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL  
MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**





Ipoteca volontaria (Attiva)

Procedendo sulla scorta del contratto di mutuo fondiario ipotecario, ai sensi degli artt.38 e segg. del D.Lgs1.09.1993 n.385, a rogito del Notaio **Dott. Fabio Cutaia** di Agrigento in data **02/04/2009**, Repertorio n°171231, Raccolta 24731 registrato con *nota di trascrizione* in data **20/12/2017**, Reg. Generale n°19956 Reg.- Rep.n.2875/2017, A favore: ~~omissis s.p.a codice fiscale~~ \_\_\_\_\_

**omissis** con sede in omissis n° 3 *contro la Sig/ra omissis* \_\_\_\_\_

**omissis** nata in omissis (Ag) il omissis, di stato civile libera.

Con atto di pignoramento immobiliare del 27/11/2017 la Sig/ra omissis

**omissis**grava sugli immobili oggetto di esecuzione forzata immobiliare.

Dette ipoteche risultano annotate:

1. Ipoteca di **euro 103.209,77** in riferimento al contratto di **mutuo n° 741642191.76** oltre commissioni ed interessi maturati e maturandi al tasso convenzionale dalla data di scadenza delle singole obbligazioni fino all'effettivo soddisfo, sopra indicato, così suddivisi:
  - a) **Euro 19.521,25** per rate *insolute* dall' 1.1.2014 all' 1.1.2017
  - b) **Euro 83.688,52** per *capitale residua* alla data dell'1.1.2017
2. Ipoteca di **euro 11.661,46** in riferimento al contratto di **mutuo n° 741642242.30** oltre commissioni ed interessi maturati e maturandi al tasso convenzionale dalla data di scadenza delle singole obbligazioni fino all'effettivo soddisfo, sopra indicato, così suddivisi:
  - a) **Euro 2.170,98** per rate *insolute* dall' 1.1.2014 all' 1.1.2017
  - b) **Euro 9.490,48** per *capitale residua* alla data dell'1.1.2017

Mutuo per un totale di **euro 114.871,23**





1. ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 02/04/2009 a rogiti del Notaio Cutaia Fabio da Agrigento, repertorio 171231 raccolta 24731, ipoteca iscritta il data 06/04/2009 ai nn. 9151/959 in favore della omissis. con sede in omissis, per un montante di euro 6.596.000,00 (sorte capitale 3.298.000,00) contro la San Francesco 1991 società cooperativa con sede in Porto Empedocle codice fiscale 01796060844, gravante, tale ipoteca, sul terreno censito al foglio 23 particelle 1240 e 1246, terreno su cui insiste fra l'altro un fabbricato edificato dalla suddetta cooperativa nel quale fabbricato sono ricompresi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta ipoteca risulta annotata

-in data **13/05/2013** ai NN. 8910/1049, dell'erogazione a saldo della somma mutuata

-in data **3/05/2013** ai NN.8911/1050, del frazionamento in quote originaria ipoteca.

Con un altro atto del **30/04/2013** ai rogiti del **Notaio Orlando Maria** da Palma di Montechiaro **Rep.352** per cui di seguito al detto frazionamento di mutuo in quota gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano gravanti da frazione di mutuo per una sorte capitale **euro 97.000,00** ed un montante ipotecario di **euro194.000,00**

2. ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 17/12/2010 ai rogiti **Notaio Cutaia Fabio** da Agrigento **Rep.173693**, ipoteca iscritta il giorno **22/12/2010** ai **NN.28586/3710** in favore della **omissis**  
**omissis**, per una sorte capitale



euro **374.000,00** per un montante di euro **748.000,00** contro la “San Omissis società cooperativa” con sede Porto Empedocle codice fiscale omissis gravante , tale ipoteca sul terreno censito in catasto al foglio 23 particelle 1240 e 1246 terreno su cui insiste il fabbricato di cui sono porzioni gli immobili pignorati

Detta ipoteca risulta annotata:

- **In data 13/05/2013 ai NN. 8904/1043**, dell'erogazione a saldo della somma mutuata
- **In data 13/05/2013 ai NN. 8905/1044**, del frazionamento in quota in tale originaria seconda ipoteca, con atto ricevuto il 30/04/2013 dal **Notaio Orlando Maria** da Palma di Montechiaro **Rep.352** per cui a detto frazionamento in quote, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano gravanti da frazione di mutuo per una sorte capitale di **euro 11.000,00** e un montante di **euro 22.000,00**

### **Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale**

#### **➤ Conformità /difformità Urbanistico Edilizia**

A seguito di richiesta da parte del **C.T.U.** presentata in data **18/07/2019** all'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle con **prot. 19256** tendente ad ottenere il rilascio di un “**certificato di destinazione urbanistica**”, ai sensi del 2° comma dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985, n°47 e s.m.i.

Visto il P.R.G.V. vigente in questo Comune approvato con D.A. n° 267 del 13/08/1984

**si certifica:** che la destinazione urbanistica di cui sopra citata, identifica e localizza l'immobile pignorato della **Sig/ra omissis** all'interno delle zone omogenee comunali, nello specifico:



della seguente particella risulta essere al foglio **23** particella **1536** zona di P.R.G.V/82 C2A destinata a: **Abitazioni di Iniziativa Privata (Contrada Inficherna ad est di via dello Sport)**

Che fatti salvi vincoli di altra natura, non esistono vincoli di natura urbanistica del vigente P.R.G. *Allegato 15 Certificato di destinazione urbanistica*

➤ **Conformità /Difformità Catastale**

La proprietà si trova nel Comune di Porto Empedocle e risulta regolarmente individuato al N.C.E.U. al foglio Foglio **23** particella **1536**

**sub/24** appartamento con annesso una cantina e **sub/18** box auto in testa all'esecutata *omissis* nata a *omissis* (Ag) *il omissis, di stato civile libera bene personale*

In seguito al sopralluogo effettuato dall'esame e dal raffronto della situazione dello stato di fatto come si evince dalle scheda catastale acquisite il giorno **10/07/2019** n. **AG0055677** (vedi allegato), non è stato riscontrato nessuna difformità catastale, **nell'appartamento sub/24** posto a piano secondo, con annesso una **piccola cantina** posto a piano terra, e un box sigolo sub/18 posto a piano terra, dichiarazione presentata in data 14/03/2013, dalla *San omissis* *1991- Società Cooperativa* in via Ugo La Malfa snc.



Non si ha notizia se risultino pendenti o meno spese per la gestione e/o manutenzione del fabbricato, come spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese straordinarie di gestione immobile, già deliberato ma non ancora scadute al momento della perizia oppure spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.





**Attuali proprietari:**

L'Appartamento **sub/24** con annesso una piccola cantina, e un box auto **sub/18** pignorati che si trovano nel Comune di Porto Empedocle (AG), in Via Ugo La Malfa snc **Palazzina 6/B** al N.C.E.U. Foglio n°23, Part. n°1536 Sub.24-Sub/18 fu acquistata dal debitore dalla *Sig./ra omissis* con **Contratto di Assegnazione a Soci di Cooperativa omissis- Società Cooperativa** con Atto pubblico di compravendita del **25/10/2016**, a rogito del *Notaio Avv. Maria Orlando*, residente in Agrigento iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Agrigento e Sciacca, con nota presentata con il Modello Unico in atti dal **03/11/2016** iscritta nel ruolo del distretto notarile di Agrigento repertorio n° 3167 raccolta n°1913, trascritto in data **3/11/2016** presso la Conservatoria RR.II. di Agrigento ai nn. 18274/15862



Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'intero complesso edilizio alla predetta società "omissis"- **Società Cooperativa** erano pervenuti per edificazione diretta effettuate, da detta società, sul lotto di terreno immobiliare in **Contrada Inficherna** sito in **Porto Empedocle** censito in Catasto Urbano al Foglio **23** part.lla **1536** di **are 86.06** (Ente Urbano) lotto che veniva attribuita alla Società Cooperativa, per il diritto di superficie *ad edificandum*, da parte del *Comune di Porto Empedocle* e con precisazione che detta part.lla **1536** e stata generata dalla soppressione del terreno originariamente con le part.lle **1240-1246** al foglio 23 del Catasto Terreni Il terreno erano pervenute alla Società "*omissis*" - **Società Cooperativa giusta Convenzione Edilizia** (ai sensi della Legge 865/71 art.35)



Per la costituzione del diritto superficario ad edificare la costruzione di 34 alloggi di edilizia popolare, sul **Lotto** di terreno in C/da Inficherna censito al foglio 23 part.lle **1240-1246** nell'ambito della realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica popolare con atto ricevuto dal Notaio Fabio Cutaia di Agrigento in data 06/07/2007 rep. 168302 con atto trascritto 11/07/2007 ai NN. 19357/12596 in favore della “omissis Società Cooperativa” il diritto di superficie dell'area **8.606 mq** per la costruzione di tre corpi di fabbrica, era pervenuto a sua volta, in forza di espropriazione per pubblica utilità del 10/09/2008 Rep.3/2008 trascritto il 24/10/2008 ai nn. 28015/19804.

A seguito di controlli presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Porto Empedocle, si evidenziano i seguenti titoli edilizi riconducibili alla costruzione dei tre corpi di fabbrica:

- **Concessione Edilizia n° 3766** alla società “omissis Società Cooperativa” con pratica edilizia n°5155 rilasciata dal Comune di Porto Empedocle in data **08/11/2006** al n. di **prot. n° 15900/5020** intesa ad ottenere la concessione edilizia per la costruzione di **n°34 alloggi** nel **Lotto B** del Programma Costruttivo in C/da Inficherna suddivisi in n°6 palazzine

- **Concessione Edilizia n° 4286 Variante in corso d'opera** alla società “San omissis Società Cooperativa” con pratica edilizia n°5416 rilasciata dal Comune di Porto Empedocle in data **13/12/2010** al n. di **prot. n° 18034/7001** intesa ad ottenere la concessione edilizia in Variante per la definizione e completamento della realizzazione di **n°34 alloggi** nel **Lotto B** del Programma Costruttivo in C/da Inficherna distinto in catasto al foglio 23 pert.lla 1246



- **Certificato di Abitabilità/Agibilità** il Comune Di Porto Empedocle relativo ai tre corpi di fabbrica per complessivi 34 alloggi e relativi Box auto e cantine non ha ancora rilasciato il conclusivo il Certificato di Agibilità - Abitabilità

- **Certificato di Conformità** l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento il 28/02/2013 prot.75136 ha rilasciato per i 34 alloggi e relative pertinenze, oggetto dell'iniziativa sociale, il Certificato di Conformità ex art.8 L.R. 19 giugno 1982 n° 55

---

*Valutazione complessiva delle unità immobiliari*

---

I predetti immobili fanno parte di un edificio che sorge su area, individuata al N.C.E.U. di Porto Empedocle, nel foglio n° 23 particella n°1536 **sub/24** di un **appartamento** posto a piano secondo con una piccola cantina di pertinenza situato al piano terra, e di un **locale autorimessa** individuato al foglio 23 particella 1536 **sub/18** ed è stato realizzato in forza dei seguenti progetti e relative concessioni, rilasciati a nome di omissis in qualità di presidente della cooperativa “**omissis Società Cooperativa**”:

- ✚ *Concessione Edilizia n° 3766/2006 di progetto rilasciata in data 08/11/2006*
- ✚ *Concessione Edilizia n° 4286/2010 in Variante rilasciata in data 13/12/2010*
- ✚ *Certificato di Conformità rilasciata 28/02/2013 Ufficio del Genio Civile*
- ✚ *Certificato di Abitabilità/Agibilità non ha ancora rilasciato il conclusivo il Certificato di Agibilità – Abitabilità*

I predetti immobili oggetto della vendita, insistono all'interno di un complesso edilizio denominato cooperativa edilizia “ *omissis* Società



*Cooperativa*”: realizzato con programma costruttivo di edilizia convenzionata ed agevolata, ai sensi della L. 865/1971 e L.R. 37/85, e regolato dalla convenzione stipulata tra il Comune di Porto Empedocle e la cooperativa “*San omissis Società Cooperativa*”, registrato all'ufficio del registro di Agrigento al n°5387 SERIE 1T in data 3 novembre 2016 Rep.n°3167 Racc. n°1913 ed è costituito da n. 34 unità immobiliari così distinte:

***n. 34 appartamenti di civile abitazione;***

***n. 34 box auto a piano terra.***

**Si precisa che**

la presente perizia ha lo scopo di determinare il prezzo massimo della prima cessione degli immobili di proprietà della Sig./ra omissis nata a omissis (AG) il omissis C.F: omissis e residente in Porto Empedocle (AG) Via Ugo La Malfa n°6 nello specifico di un appartamento posto al primo secondo, con annesso piccola cantina di pertinenza, e con box auto, posto al piano terra.

Il prezzo di massima cessione è riportato nell'atto di assegnazione dell'immobile redatto dal notaio Dott.ssa Avv. Maria Orlando in Agrigento numero di repertorio n° 353 raccolta n° 203 registrato in Licata in data 07/05/2013 al n° 924 1T, ed è stato fissato in:

**€ 131.315,55 (116207,85 + 15107,70)**

All'immobile, da quel momento, non sono state apportate migliorie, se non una normale manutenzione ordinaria.



Quanto sopra descritto viene calcolato il prezzo di massima cessione:

- € 131.315,55 prezzo di cessione iniziale;
- 1,02388 “indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale”  $[(102,9/100,5) \times 100] - 100$  rispetto all’anno e mese di assegnazione (art.18 comma 4 D.P.R. n.380/01);
- 0,92% aliquota di deprezzamento  $(((((100 \times V_E / V_U) + 20)^2) / 140) - 2,86$  data dalla vetustà dell’immobile rispetto all’anno di prima cessione;

$$\text{€ } 131.315,55 \times 1,02388 \times (1 - 0,0092) = \text{€ } 133.214,41$$

**Attesta in definitiva**

Che il prezzo di massima cessione degli immobili oggetto della presente perizia tecnica non potrà superare

**€ 133.214,41 (centotrentatreduecentoquattordici/41).**

Tanto si doveva per l’incarico ricevuto.

Canicattì, \_\_\_\_\_

**Il C.T.U.**

Arch. Daniele Piazza

