

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Porto Empedocle

N. Gen. Rep. **000013/17**

**Giudice Dr. Maria Cultrera**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre  
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8*  
[REDACTED]

[REDACTED]

---

[REDACTED]

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento), oggi via Leonardo Sciascia  
Lotto 004**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento) in c.da Ciuccafa, oggi via Leonardo Sciascia.

Composto da tre camere da letto, un soggiorno con annesso disimpegno, un ripostiglio, un wc., una cucina, una zona pranzo e quattro balconi di cui due verandati; in ultimo troviamo una cantina posta a piano terra **(dalla foto n°1 alla n°5)**.

Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **134,37**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] con sede in Porto Empedocle, c.f. [REDACTED], proprietà superficiaria per 1000/1000 e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle [REDACTED], foglio 21 mappale 652 subalterno 37 graffato al sub 44, categoria A/2, classe 3, superficie catastale totale: 140 mq. tot. escluse aree scoperte: 134 mq., composto da vani 7 vani, posto al piano Terra e Terzo, - rendita: €. 433,82, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: l'appartamento confina a nord, ad est ed ad ovest con area di corte, a sud con altra ditta. Note: **(allegato n°34)**

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

**A.1. Cantina:**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo ubicato a Porto Empedocle (Agrigento) in c.da Ciuccafa, oggi via Leonardo Sciascia.

Composto da un unico vano **(foto n°1)** posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25,37**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED], con sede in Porto Empedocle, [REDACTED], proprietà superficiaria per 1000/1000 e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle [REDACTED] 8. foglio 21 mappale 652 subalterno 35, categoria C/6, classe 2, superficie catastale totale: 25 mq, composto da vani 22 mq., posto al piano TERRA, - rendita: €. 44,31, -registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: il box confina a ovest con area di corte, a sud, ad est ed a nord con altra ditta.

Note: **(allegato n°36)**

Costituzione del 11-08-2008 protocollo n. AG0233176 in atti dal 11-08-2008 COSTITUZIONE (n. 2101.1/2008)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare percorso e foto A)**

Planimetricamente, i fabbricati 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 con box auto posto a piano terra. L'unità immobiliare prospetta su area di corte della palazzina da cui ha l'accesso principale. Il fabbricato è posto nella periferia nord della cittadina. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato negli 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] quale socio assegnatario  
L'Appartamento, la cantina ed il box, alla data del sopralluogo del C.T.U., risultano essere occupati dal socio assegnatario della [REDACTED] come da Verbale di Assegnazione del 1-aprile-2008.

### 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 336, 346 e 594 foglio 21 nel comune di Porto Empedocle per una superficie di 2.019,00 mq a firma di Fabio Cutaia notaio in Agrigento in data 01/03/2006 ai nn. 163680 di rep. e nn. 22280 di racc. registrato ad Agrigento in data 06/03/2006 ai nn. 614, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 03/03/2006 ai nn. 6441/4384.

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 [REDACTED], CON

[REDACTED]  
Empedocle [REDACTED], a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 20/06/2006 .549, registrato ad Agrigento in data 29/06/2006 ai nn. 1786, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/06/2006 ai nn. 16867/4106

importo ipoteca: € 4.462.000,00

importo capitale: € 2.231.000,00

**(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria e copia contratto di mutuo).**

Riferito limitatamente a: per il diritto di proprietà superficaria sui terreni censiti in Catasto al foglio 21, particelle 336, 346 e 594, originate dalla particella 652 su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità censuarie oggetto della presente procedura esecutiva.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Erogazione a saldo a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 23/11/2008 ai nn. 17.0680/24.466, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 16/12/2008 ai nn. 34276/3459

importo ipoteca: € 4.462.000,00

importo capitale: € 2.231.000,00

**(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria e copia contratto di mutuo)**

Riferito limitatamente a: per il diritto di proprietà superficciaria sui terreni censiti in Catasto al foglio 21, particelle 336, 346 e 594, originate dalla particella 652 su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità censuarie oggetto della presente procedura esecutiva.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Frazionamento del mutuo fondiario in

Empedocle c.f. 01761180841, a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 23/11/2008 ai nn. 17.0680/24.466, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 16/12/2008 ai nn. 34277/3460.

**(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria e copia contratto di mutuo)**

**Cespiti nn°1-2 (foglio 21 part.lla 652 subalterni 18 e 9)** hanno avuto accollata una quota di mutuo di €. 97.000,00 ed una quota di montante ipotecario di € 194.000,00

**Cespiti nn°3-4 (foglio 21 part.lla 652 subalterni 24 e 41 graffato 21)** hanno avuto accollata una quota di mutuo di €. 97.000,00 ed una quota di montante ipotecario di €. 194.000,00

**Cespiti nn°5-6 (foglio 21 part.lla 652 subalterni 16 e 7)** hanno avuto accollata una quota di mutuo di €. 97.000,00 ed una quota di montante ipotecario di € 194.000,00

**Cespiti nn°7-8 (foglio 21 part.lla 652 subalterni 35 e 44 graffato 37)** hanno avuto accollata una quota di mutuo di €. 97.000,00 ed una quota di montante ipotecario di €. 194.000,00

**Cespiti nn°9-10 (foglio 21 part.lla 652 subalterni 49 e 65 graffato 48)** hanno avuto accollata una quota di mutuo di €. 97.000,00 ed una quota di montante ipotecario di €. 194.000,00.

Riferito limitatamente a: 1-Civile Abitazione, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 1, piano terzo, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 18, 2-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 1, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 9; 3-Civile Abitazione, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 2, piano secondo, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 41 e sub 21, 4-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 2, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 24; 5-Civile Abitazione, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 1, piano secondo, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 16, 6-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 1, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 7, 7-Civile Abitazione, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 2, piano terzo, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 44 e 37, 8-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 2, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 35, 9-Civile Abitazione, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 3, piano primo, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 65 e 48, 8-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 3, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 49.

#### **4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data . 57/2017 di repertorio, trascritto ad Agenzia del Territorio di Agrigento in data 24/01/2017 ai nn. 1172/1014

**(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: 1-Civile Abitazione, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 1, piano terzo, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 18, 2-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 1, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 9; 3-Civile Abitazione, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 2, piano secondo, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 41 e sub 21, 4-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 2, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 24; 5-Civile Abitazione, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 1, piano secondo, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 16, 6-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 1, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 7, 7-Civile Abitazione, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 2, piano terzo, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 44 e 37, 8-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 2, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 35, 9-Civile Abitazione, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 3, piano primo, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 65 e 48,8-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa Edificio 3, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 49.

**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°38 e 40 e planimetria allegata alla C.E. allegato n°10)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento e cantina, ubicato nel comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, posto a piano terzo, interno 6, scala B, Edificio 2, identificato in Catasto al fg. 21 part.lla 652 sub 37 graffato al sub 44 e Box auto, posto a piano terra, scala B, Edificio 2, identificato in Catasto al fg. 21 part.lla 652 sub 35.

**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°38 e planimetria catastale allegato n°35)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento e cantina, ubicato nel comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, posto a piano terzo, interno 6, scala B, Edificio 2, identificato in Catasto al fg. 21 part.lla 652 sub 37 graffata al sub 44.

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

**(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°40 e planimetria catastale allegato n°37)**

Riferito limitatamente a: -Box auto, ubicato nel comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, posto a piano terra, scala B, Edificio 2, identificato in Catasto al fg. 21 part.lla 652 sub 35.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 200,00</b>
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	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

Proprietaria dal 19/01/2005 ad oggi in forza di Convenzione Edilizia a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 19/01/2005 ai nn. 15.5812 rep., trascritto ad Agrigento in data 26/01/2005 ai nn. 1819/1339 (vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Apezzamento di terreno, ubicato nel comune di Porto Empedocle, località Ciuccafa, censito in Catasto al fg. 21 part.IIIa 652 di are 20.19, detta part.IIIa deriva dalla fusione della part.IIIe 336, 346 e 594 ex 340

**6.2 Precedenti proprietari:**

**Comune di Porto Empedocle, con sede in Porto Empedocle**

Proprietario dal 29/12/1997 al 19/01/2005 in forza di Cessione di Diritti Reali a titolo Oneroso a firma di notaio Giuseppe Fanara da Porto Empedocle in data 29/12/1997 ai nn. 1879 rep., registrato ad Agrigento in data 15/01/1998 ai nn. 639/602 trascritto ad Agrigento in data 15/01/1998 ai nn. 639/602 (vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Apezzamento di terreno, ubicato nel comune di Porto Empedocle, località Ciuccafa, censito in Catasto al fg. 21 part.IIIe 336 ex 192; 340 ex 49 e 346 ex 54

Proprietario da data antecedente il ventennio al 29/12/1997 in forza di Atto di Fusione per Incorporazione a firma di notaio Giancarlo Paganoni in data 19/11/1996 ai nn. 26480 rep. e 7749 di racc., trascritto ad Agrigento in data 11/12/1996 ai nn. 20840/18819

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Apezzamento di terreno, ubicato nel comune di Porto Empedocle, località Ciuccafa, censito in Catasto al fg. 21 part.IIIe 336 ex 192; 340 ex 49 e 346 ex 54

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 4989 avente C.E. n. 3.460 del 20-03-2006** per lavori di costruzione di n. 24 alloggi nel lotto 3 del PEEP/167 in variante di Cucciafa - Unità 3/1, 3/2, 3/3.

Concessione Edilizia presentata in data 13/03/2006- n. prot. 7285/2305 rilasciata in data 20/03/2006- n. prot. avente C.E. n. 3460 (allegato n°8 e 9)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. con istanza, del 15-novembre 2017 prot. 28900, 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.IIIe 336, 346, 594.

**P.E. n. 5239 avente C.E. n. 3.727 del 22-01-2008** per lavori di costruzione di n. 24 alloggi di cui n. 23 ammessi a contributo, in corso di edificazione nel lotto 3 della Variante al P.E.E.P.167 di c.da Cucciafa, in Porto Empedocle.

Concessione Edilizia in Variante presentata in data 08/10/2007- n. prot. 12852/4934 rilasciata in data 22/01/2008- n. prot. avente C.E. n. 3.727 (allegato n°8 e 10)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. con istanza, del 15-novembre 2017 prot. 28900, 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.IIe 336, 346, 594.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento) c.da Ciuccafa, oggi via Leonardo Sciascia.

Composto da tre camere da letto, un soggiorno con annesso disimpegno, un ripostiglio, un wc., una cucina, una zona pranzo e quattro balconi di cui due verandati; in ultimo troviamo una cantina posta a piano terra (**dalla foto n°1 alla n°5**)

Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **134,37**

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED], proprietà superficiaria per 1000/1000 e Comune di Porto Empedocle con [REDACTED]

Foglio 21 mappale 652 subalterno 37 graffato al sub 44, categoria A/2, classe 3, superficie catastale totale: 140 mq. tot. escluse aree scoperte: 134 mq., composto da vani 7 vani, posto al piano Terra e Terzo, - rendita: €. 433,82, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

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

Note: (**allegato n°34**)

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 d'interno, scala B, Edificio 2, ha un'altezza interna di circa ml. 2,80.

(**vedi allegati catastali n°34, 35**)

#### **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°11 e 12**)

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

Li - 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	134,37	1,00	134,37
	Sup. reale netta	120,07	1,00	120,07
	Volume reale	416,54	1,00	416,54
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>134,37</b>		<b>134,37</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>120,07</b>		<b>120,07</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>416,54</b>		<b>416,54</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in latero cemento con travetti prefabbricati e completamento in opera con massetto leggero termoisolante, condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

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

*Infissi interni:*

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

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

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

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

*Scale:*

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: blocchi di laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco premiscelato termoisolante composto da perle di poliestere e additivi, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<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.
<i>Gas:</i>	Note: 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.
	<b>Note: ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)</b> <b>(Allegato n°39)</b>
	La metodologia di calcolo adottata per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è conforme alla revisione 2014 delle norme <u>UNI/TS 11300 (parti 1-2-3-4)</u> , (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 APE è un documento nel quale sono riportati i consumi energetici dell'edificio e gli interventi da realizzare per migliorarne le prestazioni energetiche. Il <b>certificato APE</b> 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 <b>classe "F"</b> di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a <b>PEG= 99,11kWh/m2 *anno</b> . Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data <b>14 febbraio 2018</b> , tipologia: passaggio di proprietà.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:****A.1. Cantina:**

è posta al piano terra, ed è composta da un unico vano.

Sviluppa una superficie netta di 19,36 mq e superficie lorda 22,08 mq.  
Destinazione urbanistica: "C/1c"- Abitazioni Economiche e Popolari, all'interno del PEEP/167 di c.da Ciuccafa. (allegato n°11 e 12)

<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>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in scaglie di marmo, condizioni: buone.

### Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo ubicato a Porto Empedocle (Agrigento) in c.da Ciuccafa, oggi via Leonardo Sciascia.

Composto da un unico vano (**foto n°1**) posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25,37**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] proprietà superficaria per 1000/1000 e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle [redacted], foglio 21 mappale 652 subalterno 35, categoria C/6, classe 2, superficie catastale totale: 25 mq, composto da vani 22 mq., posto al piano TERRA, - rendita: €. 44,31, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: il box confina a ovest con area di corte, a sud, ad est ed a nord con altra ditta.

Note: (**allegato n°36**)

Costituzione del 11-08-2008 protocollo n. AG0233176 in atti dal 11-08-2008 COSTITUZIONE (n. 2101.1/2008)

L'edificio è stato costruito nel 2008.

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

(vedi allegati catastali n°36 e 37)

#### 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°11 e 12)

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:

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

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**

Li - 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**

Li - 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
Box	Sup. reale lorda	25,37	1,00	25,37
	Sup. reale netta	22,62	1,00	22,62
	Volume reale	101,48	1,00	101,48
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>25,37</b>		<b>25,37</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>22,62</b>		<b>22,62</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>101,48</b>		<b>101,48</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in latero cemento con travetti prefabbricati e completamento in opera con massetto leggero termoisolante, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: saracinesca, materiale: lamiera zincata, condizioni: buone.

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di scaglie di marmo, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: blocchi di laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco premiscelato termoisolante composto da perle di poliestere e additivi, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, 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,

- **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°5)**

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.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 108.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 9.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 117.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 117.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°38)**

Per quanto 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 **€. 800,00** 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	134,37	€ 800,00	€ 107.496,00
- Valore corpo:			<b>€ 107.496,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 9.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 116.496,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 116.496,00</b>

#### B. box singolo

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del box n°1)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (il box 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.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 10.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 10.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 10.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°40)**

Per quanto riguarda l'immobile uso box 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 **€. 400,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box	25,37	€ 400,00	€ 10.148,00
- Valore corpo:			<b>€ 10.148,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 10.148,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 10.148,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>appartamento con annessa cantina</b>	134,37	€ 116.748,00	<b>€ 116.748,00</b>
B	<b>box singolo</b>	25,37	€ 10.074,00	<b>€ 10.074,00</b>
			€ 126.822,00	<b>€ 126.822,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

---

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 19.023,30</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
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:	<b>€ 107.798,70</b>
--	---------------------

Relazione lotto 004 creata in data 22/02/2018  
Codice documento: E002-17-000013-004