
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
SIENA NPL 2018 S.R.L.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Porto Empedocle

N. Gen. Rep. **000110/19**

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Custode Giudiziario dott. Lentini Giuseppe Antonio

ELABORATO PERITALE

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

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

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it



**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via Avellino n°6
Lotto 001**

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 via Avellino n°6.

Composto da un corridoio che immette direttamente in una cucina-pranzo, un wc, tre camere da letto ed un ripostiglio. Salendo la scala condominiale si accede al quinto piano, costituito da un disimpegno che da accesso ad un wc, una zona giorno, sempre dal disimpegno si accede al terrazzo esclusivo (**foto dalla n°1 alla n°11**).

Posto al piano quarto e quinto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 188,38

Identificato al catasto fabbricati: intestato a proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio **22** mappale **1530** subalterno **20**, categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale: 112 mq., Totale escluse aree scoperte: 109 mq., composto da vani 5 vani, posto al piano quarto, - rendita: € 211,75, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.1

Coerenze: l'appartamento confina a sud con via Avellino, a nord, ad est, ad ovest con altra ditta.

Note: (**allegato n°8**)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2005 nota presentata con modello Unico in atti dal 06/12/2005 Repertorio n.:6989, Rogante: Gucciardo Claudia, Sede: Agrigento, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20583.1/2005)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A e B)

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona "B2" del vigente P.R.G. del Comune di Porto Empedocle ed è ubicato in una zona fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenta collegamenti viari di facile fruizione visto che il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze della Strada Statale 115 a scorrimento veloce.

La via Avellino ove prospetta il fabbricato è posta, a pochi metri da uno slargo nelle immediate vicinanze troviamo botteghe e piccole attività commerciali.

Essa presenta le caratteristiche delle vie poste in zone di espansione con palazzi multipiano edificati intorno agli anni 60-70-80.

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva fa parte di un fabbricato, libero da tre lati, costituito da cinque elevazioni fuori terra, adibito a civile abitazione. L'unico accesso all'immobile avviene dalla via Avellino ove si affaccia l'Appartamento pignorato.

Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale.

La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (scarso), supermercato (buono), cinema (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale di Porto Empedocle e Realmonte, le attrazioni storiche presenti sono: la Valle dei Templi.

Giudice Dr. Vitalba Pipitone

Curatore/Custode: dott. Lentini Giuseppe Antonio

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Collegamenti pubblici (km): superstrada (6 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietaria del bene; alla data del sopralluogo del C.T.U., l'Appartamento risultava occupato dall'esecutata, la stessa dichiara che il bene sopra generalizzato è di sua proprietà, che costituisce la sua abitazione principale, nonché dimora abituale e che ne detiene la residenza anagrafica dell'intero nucleo familiare fin dal 2005 così come risulta all'Anagrafe del Comune di Porto Empedocle. **(allegato n°1 e 2)**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Garanzia di Mutuo fondiario del 28-11-2005 a favore di **BANCA , CON SEDE IN PADOVA PIAZZETTA TURATI N. 2, C.F. 02691680280**, contro in qualità di debitore non datore d'Ipoteca, a firma di notaio Claudia Gucciardo, da Agrigento in data 28/11/2005 ai nn. 6990/1985 registrato ad Agrigento in data 30/11/2005 ai nn. 4525-1T, iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 01/12/2005 ai nn. 31512/8727
importo ipoteca: € 160.000,00
importo capitale: € 80.000,00

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Porto Empedocle, in via Avellino n.6, posto al piano quarto, individuato in Catasto al fg. 22 part.IIa 1530 sub 20.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di con sede in Roma, in via Piemonte n.38 (c.f. 14535321005) contro proprietaria per la quota di 1/1; a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 04/06/2019 ai nn. 1356/2019 di rep.

trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 22/07/2019 ai nn. 11524 reg.part. e nn. 9706 reg. gen.

(Allegato di

cancelleria) Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Porto Empedocle, in via Avellino n.6, posto al piano quarto, individuato in Catasto al fg. 22 part.IIa 1530 sub 20.

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: **Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai Parametri Urbanistici pertanto risultano non Sanabili, da DEMOLIRE.**

Regolarizzabili mediante Permesso a Demolire per Opere non Sanabili

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza relativa le edificazioni presenti su porzione di terrazzo di esclusiva proprietà dell'esecutata;



infatti, da un confronto tra la planimetria catastale (**allegato n°9**) e gli elaborati grafici allegati al Nulla Osta per l'Edificazione n°420/1968 (**allegato n°13**) e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo del **5-06-2020** all'immobile in oggetto, si evince la realizzazione di alcuni vani aventi una superficie reale netta di mq. 63,06, superficie reale lorda pari a mq. 74,31, un volume pari a mc. 179,83 ed un'altezza media di ml. 2,22 realizzati sul terrazzo a servizio dell'Appartamento posto al quarto piano, difformi e non sanabile, da demolire. (**vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°17 e planimetria delle difformità urbanistiche redatta dal CTU allegato n°16**)

Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di titolo abilitativo sono abusive, e **non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né a quelle in atto al momento dell'abuso.

Progetto per la Demolizione delle opere non Sanabili e spese tecniche: €4.000,00
Oneri totali: €4.000,00

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Porto Empedocle, in via Avellino n.6, posto al piano quarto, individuato in Catasto al fg. 22 part.IIa 1530 sub 20.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua configurazione catastale**

(**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°15 e planimetria catastale allegato n°9**)

Lo spostamento di un setto murario per la realizzazione di una camera da letto, diminuendo le dimensioni del vano soggiorno ed ingrandendo la cucina-pranzo-soggiorno, con accesso dal corridoio-ingresso, rientra nella casistica prevista dalla circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Vista la **circolare 2/2010** del 09 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio, che fornisce chiarimenti sugli obblighi introdotti dal **comma 14, dell'art. 19 del D.L. 78/2010**. Visto quanto in essa precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita; la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita.

In questo caso si ritiene opportuno non procedere alla stesura della regolarizzazione catastale con pratica Docfa in Variazione perché si tratta di una difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e non varia il numero dei vani.

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Porto Empedocle, in via Avellino n.6, posto al piano quarto, individuato in Catasto al fg. 22 part.IIa 1530 sub 20.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
pur trattandosi di edilizia plurifamiliare non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Proprietaria dal 28/11/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Claudia Gucciardo, da Agrigento in data 28/11/2005 ai nn. 6989 di rep. e n. 1984 di racc.; registrato ad



Agrigento in data 30/01/2005 ai nn. 4524, serie 1T; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 01/12/2005 ai nn. 31511/20583.

(allegato n°04 e nota di trascrizione allegato n°05)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Porto Empedocle, in via Avellino n.6, posto al piano quarto, individuato in Catasto al fg. 22 part.IIa 1530 sub 20.

6.2 Precedenti proprietari:

, proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Proprietario da data antecedente il ventennio al 28/11/2005 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Guido Faravino, da Porto Empedocle in data 20/04/1970 ai nn. 195946 di rep. e n. 9326 di racc. registrato ad Agrigento in data 05/05/1970 ai nn. 1775, mod. 71M, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 22/04/1970 ai nn. 6140/5394 (allegato n°06)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Porto Empedocle, in via Avellino n.6, posto al piano quarto, individuato in Catasto al fg. 22 part.IIa 1530 sub 20.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1190 per lavori di un edificio in struttura ordinaria composto da piano terrano e quattro piani elevati per un'altezza di ml. 17,00, nel Comune di Porto Empedocle in via Avellino. Intestata a: F.lli Piazza Pasquale e Piazza Giuseppe.

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 420, presentato in data 19/09/1967- n. prot. 8754 rilasciato in data 31/08/1968- n. prot. 8754 avente N.O. n°420/68.

L'Agibilità è stata presentata in data 18/11/1969- avente prot. n. 11536 e l'Autorizzazione di Abitabilità n°74 è stata rilasciata in data 27-11-1969 (allegato n°14).

L'ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle Ufficio Edilizia Privata, vista l'istanza effettuata dal C.T.U. in data 05-06-2020 prot. n°13167, rilasciava, in data 09-07-2020, le copie del Nulla Osto per Opere Edili e il Certificato di Abitabilità, in loro possesso".

(allegato n°12, 13)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Porto Empedocle, in via Avellino n.6, posto al piano quarto, individuato in Catasto al fg. 22 part.IIa 1530 sub 20.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in via Avellino n°6.

Composto da un corridoio che immette direttamente in una cucina-pranzo, un wc, tre camere da letto ed un ripostiglio. Salendo la scala condominiale si accede al quinto piano, costituito da un disimpegno che da accesso ad un wc, una zona giorno, sempre dal disimpegno si accede al terrazzo esclusivo (foto dalla n°1 alla n°11).

Posto al piano quarto e quinto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 188,38

Identificato al catasto fabbricati: intestato a proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 22 mappale 1530 subalterno 20, categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale: 112 mq., Totale escluse aree scoperte: 109 mq., composto da vani 5 vani, posto al piano quarto, - rendita: € 211,75, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. I

Coerenze: l'appartamento confina a sud con via Avellino, a nord, ad est, ad ovest con altra ditta.

Note: (allegato n°8)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2005 nota presentata con modello Unico in atti dal 06/12/2005 Repertorio n.:6989, Rogante: Gucciardo Claudia, Sede: Agrigento, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20583.1/2005)

L'edificio è stato costruito nel 1969, ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 6, ha un'altezza interna di ml. 3,00.

(allegato n°7, 8 e 9)



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera Assessoriale n. 267 del 13-08-1984, approva il P.R.G. in Variante n°82. L'immobile è identificato nella Sottozona B2 destinata a: Agglomerato Urbano in cui sono previsti Piani Particolareggiati (**vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°10 e 11**)

Norme tecniche ed indici: La zona B, che costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento, nonché l'insediamento turistico e di residenza stagionale nei pressi di Punta Piccola, si suddivide nelle **SUB ZONE B/1 - B/2- B/3 - B/4- B/5 - B/6.**

Per la SUB ZONA B/2, dove non si riscontrano condizioni di degrado è prevista la redazione di Piani Particolareggiati, salvo aree libere di superficie superiore a mq. 5.000= in cui sono consentite, nelle more dei Piani Particolareggiati, lottizzazioni convenzionate secondo le norme del successivo articolo 50.

Le destinazioni d'uso consentite sono analoghe a quelle attuali con esclusione di attività nocive, moleste ed inquinanti (vedi artt. dal 38 al 43).

Nelle zone B, gli interventi consentiti sia a mezzo di strumenti attuativi, che di singole concessioni, per gli edifici contrassegnati con appositi simboli nella tavola in scala 1:12000 della PRGV/82, dovranno avere il carattere di restauro o risanamento conservativo.

Nelle predette Zone B, sono consentite nuove costruzioni con singole concessioni, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.21/73 e art. 21 della L.R. n. 71/78, come precisato ai successivi artt. 36 - 42 - 44 (zona B/1 - B/2 - B/3).

ART 38-INDIRIZZI PROGETTUALI PER LA MORFOLOGIA E LA TIPOLOGIA NELLA SUB ZONA B/2

Nella redazione dei Piani Particolareggiati della sub zona B/2 interessanti le recenti espansioni di Piano Lanterna e parti marginali dell'antico nucleo urbano possono essere istituiti nuovi valori morfologici ed i tipi edilizi dovranno essere adeguati alle esigenze dei fruitori.

ART. 39-TIPI DI INTERVENTI CONSENTITI NEI PIANI PARTICOLAREGGIATI E COMPARTI NELLA SUB ZONA B/2 Valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 23.

ART. 40-DIMENSIONAMENTO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI NELLA SUB ZONA B/2 Nella sub zona B/2 il volume totale di progetto non dovrà superare del 5% il volume esistente.

L'altezza massima degli edifici residenziali e di quelli per attrezzature non dovrà superare i ml. 18,00 salvo maggiori altezze di edifici esistenti, per i quali si interviene con ristrutturazioni edilizie. Gli ulteriori elementi di dimensionamento (distacchi, rapporti di copertura etc), saranno fissati in sede di redazione dei Piani Particolareggiati.

ART. 41-ACQUISIZIONI DELL'UNITA' IMMOBILIARI NEI PIANI PARTICOLAREGGIATI NELLA SUB ZONA B/2

Valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 25

ART. 42-LOTTE INTERCLUSI IN SUB ZONA B/2

Fino all'adozione dei Piani Particolareggiati è consentita la sola edificazione nei lotti interclusi ai sensi dell'art. 28 della L.R. 21/73 e dell'art. 21 della L.R. 71/78 con gli stessi parametri dell'art. 36.

ART. 43-INTERVENTI CONSENTITI PRIMA DELL'OPERATIVITA' DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI NELLA SUB ZONA B/2

Valgono le prescrizioni di cui al precedente art.26 ad eccezione della edificazione nei lotti interclusi in zona B/2 ai sensi delle LL.RR. 21/73 e 71/78 di cui al precedente art. 42.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione Piano Quarto	Sup. reale netta	103,48	1,00	103,48
	Sup. reale lorda	114,07	1,00	114,07
	Volume reale	365,02	1,00	365,02
Terrazzo Piano Quinto	Sup. reale netta	74,18	1,00	74,18
	Sup. reale lorda	74,31	1,00	74,31
	Volume reale	179,83	1,00	179,83
	Sup. reale lorda	188,38		188,38
	Sup. reale netta	177,66		177,66
	Volume reale	544,85		544,85

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: dott. Lentini Giuseppe Antonio
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizi forati, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: getto a sacco, materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: scaglie di marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle in greés porcellanato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: stufa elettrica, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)** **(Allegato n°18)**

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



Termico:

prestazioni energetiche. Il **certificato APE** attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si preveda possa essere necessaria per soddisfare, i vari bisogni energetici dell'edificio: climatizzazione invernale ed estiva, produzione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, anche l'illuminazione.

Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori (o meglio indici) che tengono anche conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. Il documento redatto per l'immobile in esame, viste le caratteristiche costruttive, dimensionali, espositive ed impiantistiche, attribuisce ad esso la **classe "E"** di efficienza energetica ed una Prestazione di Energia Globale pari a **PEG= 79,77 kWh/m² *anno**.

Trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data **16 ottobre 2020**, tipologia: passaggio di proprietà, che ha attribuito un codice **ID: 727246**.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo.

Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica.

Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

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

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio Tecnico di Porto Empedocle,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Immobiliare.it

- Mediatecno, via Garibaldi n. 2, Porto Empedocle,

- Redomus Immobiliare di Cino Pagliarello via Empedocle Agrigento.,

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

- **Mediatori Locali**.



8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n° 1 alla n°11)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona B2 dell'abitato del Comune di Porto Empedocle), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€75.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€75.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€75.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°15)

Per quando riguarda l'Appartamento con terrazzo esclusivo parzialmente Edificato 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 di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile Abitazione Piano Quarto	114,07	€400,00	€45.628,00
Terrazzo Piano Quinto	74,31	€400,00	€29.724,00
	188,38		€75.352,00

- Valore corpo:	€75.352,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€75.352,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€75.352,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	188,38	€75.176,00	€75.176,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€11.276,40

- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione di opere abusive

€6.785,98

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto risulta avere una comoda vendibilità nella sua interezza.

Giudice Dr. Vitalba Pipitone

Curatore/Custode: dott. Lentini Giuseppe Antonio

Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

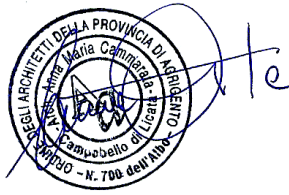
€57.113,62

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€53.113,62

Relazione lotto 001 creata in data 22/10/2020
Codice documento: E002-19-000110-001

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata



Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: dott. Lentini Giuseppe Antonio
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

