

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 32/2018

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Beatrice Ragusa

Creditore procedente

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

LOTTO 3

ELABORATO PERITALE

Immobile residenziale sito in Porto Empedocle via Antonino Cassarà n° sne
censito al Catasto Fabbricati
foglio 21 mappale 674 sub 66 piano secondo, appartamento
foglio 21 mappale 674 sub 36 piano terra, box auto

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti, nominato C.T.U. in data 08/04/2019 e prestava giuramento in data 06/05/2019 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [redacted] contro [redacted]

In data 07/07/2019 lo scrivente C.T.U. ha dato l'inizio alle operazioni peritali e in data 14/09/2019 ha eseguito il relativo sopralluogo nei cespiti censiti al N.C.E.U. del comune di Porto Empedocle al foglio 21 particella 674 sub 66 categoria A/2 piano secondo e sub 36, categoria C/6, piano terra.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Completezza della documentazione presentata dal creditore (avvisi ex art. 498, 599 C.P.C.) e dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione. Non risultano depositati nella competente cancelleria avvisi ex art. 498 c.p.c. iscritti non intervenuti.

Avvisi ex art. 599 c.p.c. comproprietari del bene pignorato. Il bene non risulta in comproprietà.

In merito all'art. 567 c.p.c. relativo alle documentazioni che il creditore procedente deve allegare per richiedere la vendita dell'immobile sottoposto a pignoramento, nel fascicolo del creditore procedente è presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) Antonino Cassarà n° snc
Lotto 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento residenziale sito in Porto Empedocle (Agrigento) via Antonino Cassarà n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 674 sub 66 piano secondo.

Il cespite si trova a ovest della città di Porto Empedocle in contrada Ciuccafa ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al secondo di un condominio provvisto di ascensore.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a nord, oltre che con il corpo scala, con il sub 65 e a sud con il sub 73 (con accesso da altro corpo scala).

Posto al piano secondo è composto da una sala da pranzo, corridoio, cucina, tre camere da letto, un wc oltre a due balconi e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **164,98** con un'altezza utile di ml 2,80.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle	80002890848	Proprietà per l'area 1000/1000
[redacted]	[redacted]	Proprietà superficiaria 1000/1000

Catasto dei Fabbricati comune di Porto Empedocle

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	674	66	1		A/2	2	6,5 vani	Totale: 139 m ² Totale escluse aree scoperte**: 131 m ²	Euro 402,84

Indirizzo: via Antonino Cassarà n. snc piano secondo

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

B. Box Auto sito in Porto Empedocle (Agrigento) via Antonino Cassarà n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 674 sub 36 piano terra.

Il cespite si trova a ovest della città di Porto Empedocle in contrada Ciuccafa ed è composto da un ambiente, rifinito in ogni sua parte, posto al piano terra di un condominio.



Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con il sub 35, a ovest con il sub 17 e a nord con il corpo scala sub 4.
Posto al piano terra è composto da un unico ambiente e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 29,46 con un'altezza utile di ml 3,70.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle	80002890848	Proprietà per l'area 1000/1000
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà superficiaria 1000/1000

Catasto dei Fabbricati comune di Porto Empedocle									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	674	36	1		C/6	2	23 m ²	Totale: 29 m ²	Euro 109,28
Indirizzo: Contrada Ciuccafa piano: terra									

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I cespiti oggetto di pignoramento fanno parte di un immobile di quattro elevazioni fuori terra e sottotetto. L'intero immobile è suddiviso in cinque corpi scala indipendenti con accesso da via Antonino Cassarà e via da denominare. Ogni corpo scala da accesso a otto unità immobiliari destinati ad abitazione (due per ogni livello in elevazione).

Le opere di urbanizzazione primarie nelle vie che perimetrano l'intero immobile non sono complete poiché privi di manto stradale.

Caratteristiche zona: Semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (ottimo), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (2)



3. STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare facente parte del Lotto 3 occupati dal [REDACTED] con la propria famiglia, senza nessun titolo (come assegnataria dal Tribunale di Agrigento con sentenza per la causa R.G.N. [REDACTED] per la separazione da [REDACTED] socio prenotatario della cooperativa).

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: *Nessuno*

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 sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] in data 06/07/2007 repertorio 168305/23457 iscritto ad Agrigento in data 11/07/2007 ai nn. 19358/5092. Gravante sull'area censita in catasto al foglio 21 particella 635-637-640 e 643 sulla quale risulta edificato l'intero fabbricato del quale fa anche parte l'unità immobiliare censita al foglio 21 particella sub 66 e 36.



Importo ipoteca: € 7.760.000,00

Importo capitale: € 3.880.000,00

In calce alla predetta iscrizione si rilevano le seguenti annotazioni:

- In data 27/01/2012 ai nn° 2344/172 erogazione a saldo;
- In data 27/01/2012 ai nn° 2345/173 frazionamento in quota. A seguito del frazionamento in quote dell'originario atto di mutuo ne deriva che sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare foglio 21 particella 674 sub 66 e 16 grava una quota:
Importo ipoteca: € 194.000,00
Importo capitale: € 97.000,00
- In data 19/02/2014 ai nn° 2634/413 frazionamento in quota. A seguito del frazionamento in quote dell'originario atto di mutuo ne deriva che sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare foglio 21 particella 674 sub 66 e 36 grava una quota:
Importo ipoteca: € 194.000,00
Importo capitale: € 97.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted] con sede in [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario in data 17/01/2018, repertorio n° 179/2018 e trascritto in Agrigento in data 05/02/2018 ai nn. 1763/1477.

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:

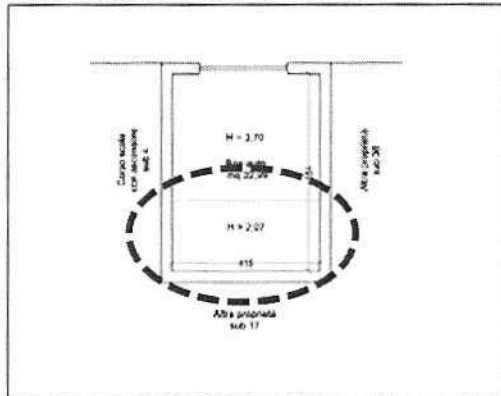
Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle per i cespiti oggetto di Esecuzione Immobiliare, è presente agli atti una Concessione Edilizia n. 3.592 del 02/03/2017 rilasciata alla [redacted] "per la costruzione di n.40 alloggi nel lotto 5 del P.E.E.p. di c/da Ciuccafa, distinti in 5 edifici (unità 5/1 - 5/2 - 5/3 - 5/4 - 5/5) composti da piano terreno e 4 elevazioni" e relativa Concessione Edilizia in variante n. 4.123 del 25/05/2010 rilasciata all' [redacted] "variante per la realizzazione di n.40 alloggi in C.da Ciuccafa distinto al foglio 21 particelle 635-637-340-643".

Analizzando la documentazione presente presso l'U.T.C. del comune di Porto Empedocle e in particolare le piante rappresentate nella Tavola 17 della Concessione Edilizia in variante e confrontandole al rilievo effettuato durante il sopralluogo in data 26/08/2019 si sono riscontrate le seguenti difformità per il box-auto posto al piano terra e censito al sub 36, risulta non conforme poiché è stato realizzato un soppalco ligneo. Si ritiene che gli abusi commessi all'interno del box-auto non siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente nel comune di Porto Empedocle per tanto l'aggiudicatario sarà tenuto a ripristinare i luoghi conformemente agli elaborati grafici della Concessione Edilizia in variante.

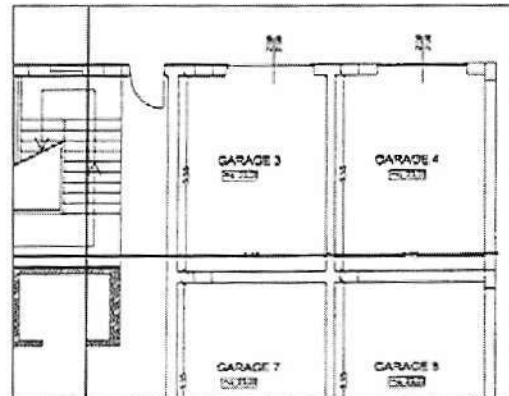
Per quanto concerne l'appartamento posto al piano secondo e censito al sub 66 risulta conforme.

Presunti spese tecniche pari a: € 500,00

Costi di demolizione soppalco: € 700,00



Rilievo geometrico secondo terra "Corpo C"
effettuato in data 14/09/2019



Pianta secondo terra "Corpo C"
estratto tavola 17 Concessione Edilizia in variante
n° 4123 del 25/05/2010

4.3.2 Conformità catastale:

Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per l'immobile in esame, aveva evidenziato la non conformità catastale per quanto concerne la distribuzione degli spazi, confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto durante il sopralluogo in data 14/09/2019, con la planimetria del sub 66 presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento con data di presentazione del 04/11/2010.



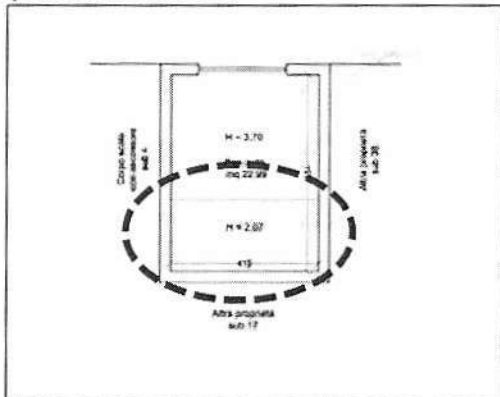
Uno dei quesiti del G.I. posto è quello di eseguire le variazioni di aggiornamento dei dati catastali che fossero necessarie in caso di difformità della planimetria catastale dell'immobile oggetto di Esecuzione forzata, per il sub 66 le operazioni di regolarizzazione catastali portate a termine dal sottoscritto CTU consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni (con procedura Docfa).

L'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di atto di aggiornamento "Pratica Docfa per variazione" ha rilasciato giusta "Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione" del 05/02/2020 e prot. di accett. AG0006868 per "diversa distribuzione spazi interni".

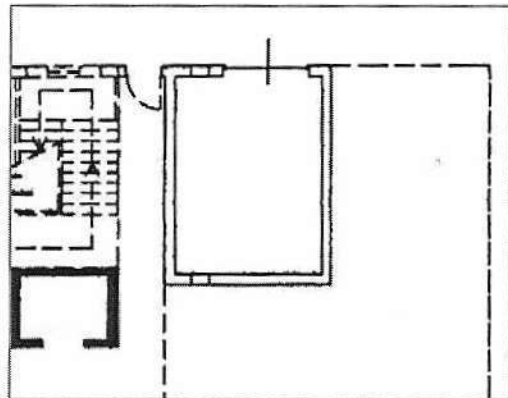
In seguito alla variazione catastale effettuata dal sottoscritto per il sub 66, la planimetria presente in atti l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento è conforme.

Confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto durante il sopralluogo in data 14/09/2019 con la planimetria del sub 36 presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento con data di presentazione del 04/11/2010, la planimetria catastale risulta non conforme, tuttavia successivamente al pristino dei luoghi conforme alla Concessione Edilizia in variante n 4.123 del 25/05/2010 la planimetria sarà conforme.

I presunti Costi: € 0,00



Rilievo geometrico piano terra "Corpo C" effettuato in data 14/09/2019



Estratto planimetria catastale del 04/11/2010

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 0,00
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
 Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

6. STORIA DEL BENE:

6.1 Attuali proprietari per il sub 66 e il sub 36:

Proprietario dal 13/10/2005 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle	80002890848	Proprietà per l'area 1000/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà superficciaria 1000/1000

Note: Costituzione di diritto di superficie finalizzata alla costruzione di quaranta alloggi in forza dell'atto notarile pubblico di Convenzione Edilizia a firma del Notaio [REDACTED] in data 13/10/2005, Repertorio n 161068 trascritto ad Agrigento in data 19/10/2005 ai nn. 27074/17888. Il lotto di terreno, oggetto di Convenzione Edilizia, censito in catasto al foglio di mappa 21 particella 635, 637, 640 e 643

6.2 Precedenti proprietari per i sub 66 e 36:

Terreno foglio di mappa 21 particella 635, 637 e 640

Proprietario dal 29/06/2006			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle	80002890848	Proprietà per 1/1

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] in data 29/06/2006, Repertorio n 26238/8978 trascritto in Agrigento in data 27/07/2006 ai nn° 20143/13502.

Proprietario dal 19/11/1996 al 29/06/2006			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Note: Atto di fusione per incorporazione a firma del Notaio [REDACTED] in data 19/11/1996, Repertorio n 26480/7749 trascritto in data 11/12/1996 ai nn° 20840/18819.



Proprietario dal 19/11/1996 al 29/06/2006		
Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1		Proprietà per 1/1

Note: Era divenuta proprietaria delle originarie particelle 49-55 e 66 nel seguente modo:
 - La particella 49 mediante atto di compravendita a firma del Notaio [redacted] in data 09/11/1962 e trascritto in data 03/12/1962 ai nn° 19530/18142 da potere da [redacted]
 - Le particelle 55 e 66 mediante atto di compravendita a firma del [redacted] in data 10/11/1962 e trascritto in data 05/12/1962 ai nn° 19751/18335 da potere da [redacted]

Terreno foglio di mappa 21 particella 643

Proprietario dal 05/11/2007		
Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1 Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle	80002890848	Proprietà per 1/1

Note: Decreto di espropriazione per pubblica utilità del 05/11/2007, repertorio n 425 trascritto in Agrigento in data 21/01/2008 ai nn° 1873/1172

Proprietario dal 27/10/2006 al 05/11/2007		
Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1		Proprietà per 1/6
2		Proprietà per 1/6
3		Proprietà per 1/6
4		Usufrutto per 1/2
5		Nuda proprietà per 1/2

Note: Atto di donazione a firma del Notaio [redacted] in data 30/09/2006, Repertorio n 23895/4426 trascritto in data 27/10/2006 ai nn° 28198/19146, con cui la signora [redacted] ha donato al signor [redacted] la quota di 3/6 in nuda proprietà.

Proprietario dal 09/06/1999 al 27/10/2006		
Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1		Proprietà per 1/6
2		Proprietà per 1/6
3		Proprietà per 1/6
4		Usufrutto per 1/2
5		Nuda proprietà per 1/2

Note: In data 19/03/1967 si apriva la successione ereditaria testamentaria in morte del signor [redacted], denuncia n° 99 volume n° 401, che risulta trascritta il 15/05/1968 ai nn° 7170/6446 l'eredità veniva devoluta per la quota 3/6 ciascuna in nuda d proprietà ai signori [redacted]

In data 09/06/1999 si apriva la successione ereditaria legittima in mote del signor [redacted], denuncia n°24 volume n° 827, trascritta il 09/12/2002 ai nn° 22677/19904 l'eredità veniva devoluta ai signori [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno in piena proprietà.

6.3 Storia catastale per il sub 66:

Dal 05/02/2020 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	674	66	1	A/2	2	6,5 vani	Totale: 139 m² Totale escluse aree scoperte**: 131 m²	€ 402,84	Diversa distribuzione degli spazi interni del 04/02/2020 prot. AG0006868

Indirizzo: via Antonino Cassarà snc piano: secondo

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 09/11/2015 al 05/02/2020									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	674	66	1	A/2	2	6,5 vani	Totale: 139 m² Totale escluse aree scoperte**: 131 m²	€ 402,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: contrada Ciuccafa n. M. piano: secondo

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 16/12/2010 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	674	66	1	A/2	2	6,5 vani		€ 402,84	Variazione nel classamento del 16.12.2010 prot. AG 0443754

Indirizzo: contrada Ciuccafa n. M. piano: secondo



Dal 04/11/2010 al 16/12/2010									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	674	66	2	A/2	2	6,5 vani		€ 335,70	Costituzione del 04/11/2010 prot. n° AG0357361
Indirizzo: contrada Ciuccafa n. M, piano: secondo									

Dal 28/04/2010 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	674		-	Ente urbano	22	50			Tipo mappale del 28/04/2010 protocollo n. AG139498

Note: Derivante dalla particella 635-637-640-643

Particella 635:

Dal 28/04/2010 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	635		-	Soppresso	00	00			Tabella di variazione del 28/04/2010 protocollo n. AG139498

Dal 24/11/2004 al 28/04/2010								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	635		-	Seminat. 2	60		Euro 0,29	Euro 0,09	Frazionamento del 24/11/2004 protocollo n. AG0237271

Note: Nella Variazione sono stati soppressi i seguenti immobili particella 591-606-602-397 e variata particella 634-636-637-638-639-640-641-642-643

Dal 16/03/2004 al 24/11/2004								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	591		-	Seminat. 2	08	35	Euro 4,10	Euro 1,29	Frazionamento del 16/03/2004 protocollo n. AG0040013

Particella 637:

Dal 28/04/2010 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	637		-	Soppresso	00	00			Tabella di variazione del 28/04/2010 protocollo n. AG139498

Dal 24/11/2004 al 28/04/2010								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	637		-	Mandorle 1	15	80	Euro 11,83	Euro 8,16	Frazionamento del 24/11/2004 protocollo n. AG0237271

Note: Nella Variazione sono state soppressi i seguenti immobili particella 591-606-602-397 e variata particella 634-635-636-638-639-640-641-642-643

Dal 16/03/2004 al 24/11/2004								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	605		-	Mandorle 1	49	70	Euro 37,22	Euro 25,67	Frazionamento del 16/03/2004 protocollo n. AG00040013

Particella 640:

Dal 28/04/2010 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	640		-	Soppresso	00	00			Tabella di variazione del 28/04/2010 protocollo n. AG139498



Dal 24/11/2004 al 28/04/2010								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	640		-	Incolt U Prod	04	70	Euro 0,05	Euro 0,02	Frazionamento del 24/11/2004 protocollo n. AG0237271

Note: Nella Variazione sono state soppresse i seguenti immobili particella 591-606-602-397 e variate particella 634-635-636-637-638-639-641-642-643

Dal 16/03/2004 al 24/11/2004								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	602		-	Incolt U Prod	28	30	Euro 0,29	Euro 0,15	Frazionamento del 16/03/2004 protocollo n. AG00040013

Particella 643:

Dal 28/04/2010 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	643		-	Soppresso	00	00			Tabella di variazione del 28/04/2010 protocollo n. AG139498

Dal 24/11/2004 al 28/04/2010								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	643		-	Seminat. 2	01	40	Euro 0,69	Euro 0,22	Frazionamento del 24/11/2004 protocollo n. AG0237271

Note: Nella Variazione sono state soppresse i seguenti immobili particella 591-606-602-397 e variate particella 634-635-636-637-638-639-640-641-642

Dal 06/09/1994 al 24/11/2004								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	367		-	Seminat. 2	21	37	Euro 10,48	Euro 3,31	Frazionamento del 06/09/2004

6.4 Storia catastale per il sub 36:

Dal 09/11/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita		
21	674	36	1	C/6	2	23 m ²	Totale: 29 m ²	€ 109,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	

Indirizzo: contrada Ciuccafa n. M, piano: terra

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dal 16/12/2010 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita		
21	674	36	1	C/6	2	23 m ²		€ 109,28	Variazione nel classamento del 16/12/2010 prot. n° 0443754	

Indirizzo: contrada Ciuccafa n. M, piano: terra

Dal 04/11/2010 al 16/12/2010									Catasto dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita		
21	674	36	2	C/6	2	23 m ²		€ 46,23	Costituzione del 04/11/2010 prot. n° AG0357361	

Indirizzo: contrada Ciuccafa n. M, piano: terra

Dal 28/04/2010 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	674		-	Ente urbano	22	50			Tipo mappale del 28/04/2010 protocollo n. AG139498

Note: Derivante dalla particella 635-637-640-643



Particella 635:

Dal 28/04/2010 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	635		-	Soppresso	00	00			Tabella di variazione del 28/04/2010 protocollo n. AG139498

Dal 24/11/2004 al 28/04/2010								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	635		-	Seminat. 2	60		Euro 0,29	Euro 0,09	Frazionamento del 24/11/2004 protocollo n. AG0237271

Note: Nella Variazione sono state sopresse i seguenti immobili particella 591-606-602-397 e variate particella 634-635-636-637-638-639-640-641-642-643

Dal 16/03/2004 al 24/11/2004								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	591		-	Seminat. 2	08	35	Euro 4,10	Euro 1,29	Frazionamento del 16/03/2004 protocollo n. AG0040013

Particella 637:

Dal 28/04/2010 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	637		-	Soppresso	00	00			Tabella di variazione del 28/04/2010 protocollo n. AG139498

Dal 24/11/2004 al 28/04/2010								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	637		-	Mandorle 1	15	80	Euro 11,83	Euro 8,16	Frazionamento del 24/11/2004 protocollo n. AG0237271

Note: Nella Variazione sono state sopresse i seguenti immobili particella 591-606-602-397 e variate particella 634-635-636-637-638-639-640-641-642-643

Dal 16/03/2004 al 24/11/2004								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	605		-	Mandorle 1	49	70	Euro 37,22	Euro 25,67	Frazionamento del 16/03/2004 protocollo n. AG0040013

Particella 640:

Dal 28/04/2010 a oggi								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	640		-	Soppresso	00	00			Tabella di variazione del 28/04/2010 protocollo n. AG139498

Dal 24/11/2004 al 28/04/2010								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	640		-	Incolt U Prod	04	70	Euro 0,05	Euro 0,02	Frazionamento del 24/11/2004 protocollo n. AG0237271

Note: Nella Variazione sono state sopresse i seguenti immobili particella 591-606-602-397 e variate particella 634-635-636-637-638-639-641-642-643

Dal 16/03/2004 al 24/11/2004								Catasto dei Terreni	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)		Reddito		
					Ha	are ca	Domenicale	Agrario	
21	602		-	Incolt U Prod	28	30	Euro 0,29	Euro 0,15	Frazionamento del 16/03/2004 protocollo n. AG0040013



Particella 643:

Dal 28/04/2010 a oggi						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
21	643		-	Soppresso	00 00			Tabella di variazione del 28/04/2010 protocollo n. AG139498

Dal 24/11/2004 al 28/04/2010						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
21	643		-	Seminat. 2	01 40	Euro 0,69	Euro 0,22	Frazionamento del 24/11/2004 protocollo n. AG0237271

Note: Nella Variazione sono state sopresse i seguenti immobili particella 591-606-602-397 e variate particella 634-635-636-637-638-639-640-641-642

Dal 06/09/1994 al 24/11/2004						Catasto dei Terreni		
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m ²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
21	367		-	Seminat. 2	21 37	Euro 10,48	Euro 3,31	Frazionamento del 06/09/2004

7. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare è presente in atti presso il Comune:

7.1 Concessione Edilizia n 3.592 del 02/03/2017 rilasciata alla [redacted] "per la costruzione di n.40 alloggi nel lotto 5 del P.E.E.p. di c/da Ciuccafa, distinti in 5 edifici (unità 5/1 - 5/2 - 5/3 - 5/4 - 5/5) composti da piano terreno e 4 elevazioni".

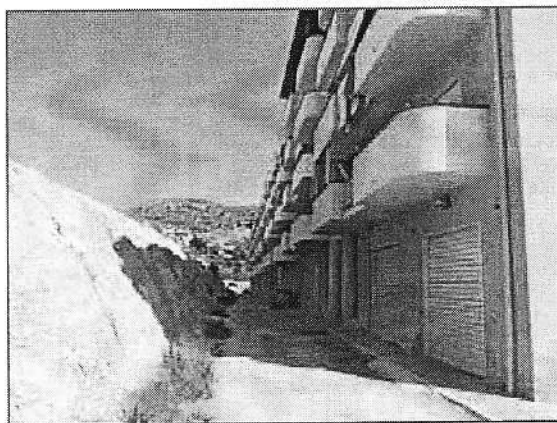
7.2 Concessione Edilizia in variante n 4.123 del 25/05/2010 rilasciata alla [redacted] "variante per la realizzazione di n.40 alloggi in C.da Ciuccafa distinto al foglio 21 particelle 635-637-340-643".

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto dopo aver verificato tramite visura APE, sul sito "SINERGIA portale siciliano dell'energia", la mancanza di eventuali attestazioni caricati presso l'Ente e l'eventuale presenza di certificazione nel fascicolo presente al Comune di Porto Empedocle, ha prodotto l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'appartamento oggetto di Esecuzione forzata, e a riguardo alle caratteristiche costruttive e di esposizione, è attribuita la classe "F" di efficienza energetica e una Prestazione Energetica pari a: EPgl,nrem = 75,94 kWh/m² anno, una copia è stata trasmessa telematicamente al CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana in data 16/04/2020 con l'attribuzione del codice ID: 684571.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime dei cespiti oggetto di Pignoramento censiti al N.C.E.U. al foglio 21 particella 674 sub 66-36 del comune di Porto Empedocle ricade all'interno del P.E.E.P /171 di c/da Ciuccafa.



10. Descrizione del cespite al punto A

Appartamento residenziale sito in Porto Empedocle (Agrigento) via Antonino Cassarà n° snr, censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 674 sub 66 piano secondo.

Il cespite si trova a ovest della città di Porto Empedocle in contrada Ciuccafa ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al secondo piano di un condominio provvisto di ascensore.

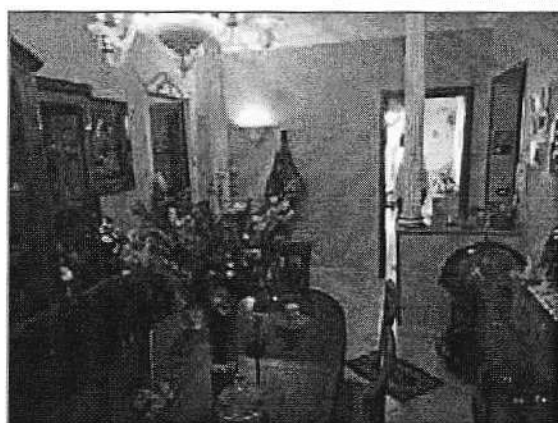
Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a nord, oltre che con il corpo scala, con il sub 65 e a sud con il sub 73 (con accesso da altro corpo scala).



Posto al piano secondo è composto da una sala da pranzo, corridoio, cucina, tre camere da letto, un wc oltre a due balconi e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 164,98 con un'altezza utile di ml 2,80.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sala da pranzo	Sup. netta	13,90	1	13,90
Cucina - pranzo	Sup. netta	24,51	1	24,51
Ingresso	Sup. netta	4,12	1	4,12
W.C. 1	Sup. netta	5,07	1	5,07
W.C. 2	Sup. netta	5,60	1	5,60
Disimpegno	Sup. netta	7,45	1	7,45
Stanza da letto 1	Sup. netta	13,10	1	13,10
Stanza da letto 2	Sup. netta	16,23	1	16,23
Stanza da letto 3	Sup. netta	18,70	1	18,70
Ripostiglio	Sup. netta	2,61	1	2,61
Balcone 1	Sup. netta	16,06	0,5	8,03
Balcone 2	Sup. netta	15,25	0,5	7,63
Sup. totale netta		142,60	Sm =	126,96



Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., presenza di ascensore, condizioni: ottime.
Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.
Copertura: tipologia: falda, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

- Parete esterna:** materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: ottime.
Soffitto: materiale: intonaco di gesso, condizioni: ottime.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetro camera, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di gres, condizioni: ottime.

Porta di ingresso: tipologia: anta battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

Idrico: Sotto traccia, per dichiarazione della proprietaria: allacciata alla rete pubblica e serbatoio accumulo interrato di circa 6.000 litri posto nell'unità immobiliare sub 36 (bene oggetto di pignoramento descritto al punto B).

Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

Citofono: Tipologia: audio, condizioni: ottime.

Accessori: Androne, scala, ascensore, tetto e sottotetto parti comuni ai condomini presenti nella palazzina C.



11. Descrizione del cespite al punto B

Box Auto sito in Porto Empedocle (Agrigento) via Antonino Cassarà n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 674 sub 36 piano terra.

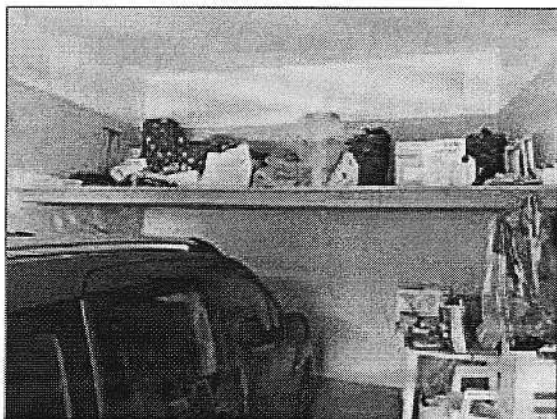
Il cespite si trova a ovest della città di Porto Empedocle in contrada Ciuccafa ed è composto da un ambiente, rifinito in ogni sua parte, posto al piano terra di un condominio.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con il sub 35, a ovest con il sub 17 e a nord con il corpo scala sub 4.

Posto al piano terra è composto da un unico ambiente e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **29,46** con un'altezza utile di ml 3,70.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. netta	22,99	1	22,99
Sup. totale netta		22,99		22,99



Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: ottime.
Soffitto: materiale: intonaco di gesso, condizioni: ottime.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.
Porta di ingresso: tipologia: saracinesca, materiale: metallo, condizioni: buone.
 Impianti:
Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima e valore complessivo diritto e quota

L'intero fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato su terreno oggetto di Convenzione Edilizia, facente parte di aree destinate a edilizia residenziale, la cui realizzazione è avvenuta ai sensi della L.R. n° 25 del 24/07/97 e con le caratteristiche di cui alla L.R. n° 79 del 20/12/1975. La cessione dei beni è regolata dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Porto Empedocle, poiché la Cooperativa ha il diritto di superficie 1/1. Tale Convenzione prevede all'art. 1 che "viene convenuta in anni novantanove a partire da oggi e potrà essere rinnovata secondo quanto previsto dal successivo art. 10)". L'art. 10 recita "La presente convenzione è rinnovabile alla sua scadenza per uguale periodo salvo soltanto il caso in cui vi ostino motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità da valutarsi dal Comune in relazione allo strumento urbanistico vigente al momento della scadenza." Il rinnovo è subordinato al pagamento di un corrispettivo "... salvo diverse disposizioni, contenute nelle leggi vigenti al momento del rinnovo della concessione stessa, verrà determinata in misura del 5% del costo di costruzione dell'immobile, valutato sulla base del prezzo medio degli appalti di opere di edilizia residenziale pubblica, relativo all'anno precedente a quello del rinnovo diminuito del 50% del deprezzamento derivante dall'età ed aumentato del valore dell'area commisurata al prezzo di espropriazione vigente al momento del rinnovo stesso."

Tutto ciò considerato e tenuto conto che il calcolo del corrispettivo per il rinnovo del diritto di superficie non può essere calcolato in questa sede, giacché non si può stabilire a priori i costi di costruzione e i prezzi di espropriazioni presenti alla data dell'eventuale rinnovo, pertanto si valuta la casistica che alla data di scadenza del termine di durata della concessione il diritto dovrà ritenersi estinto.

Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del ai beni oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie, utilizzando la seguente formula estimativa:

$$V_{ds} = R_n \frac{(1+r)^{(n-m)} - 1}{r(1+r)^{(n-m)}}$$

dove V_{ds} = valore del diritto di superficie;

R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile;

r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto di superficie 99 anni;

m = anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione edilizia (2005) a oggi (2020) 15 anni.

A) Dall'analisi di mercato tramite Agenzie immobiliari e osservatori del mercato operanti nel Comune di Porto Empedocle si è potuto ottenere, per i due beni oggetto di perizia, il valore unitario di locazione pari a € 300,00 mensili, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

Fitto mensile € 330,00	x 12	mesi = reddito lordo annuo	R.A.L. =	€ 3.960,00
Spese, tasse, ecc 21%	x R.A.L.		S =	-€ 831,60
Reddito netto			R_n	€ 3.128,40

B) Il metodo più immediato di calcolo del tasso di capitalizzazione è dato dal rapporto tra il reddito netto e il prezzo di mercato di un immobile:

$$r = \frac{R_n}{V_{im}}$$

dove V_{im} = somma del valore dei due cespiti in piena proprietà (appartamento V_{ap} + box auto V_{bo})

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato per la piena proprietà dell'appartamento "V_{ap}" si è scelto il procedimenti pluri-parametrici di stima che fa riferimento al valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente che sintetizza tutti i contributi legati alle caratteristiche dell'immobile.

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m$$

dove V_m = valore medio degli immobili similari;

K_i = prodotto dei coefficienti K_1, K_2, \dots, K_n legati alle caratteristiche dell'immobile

S_m = superficie di mercato

Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima si fa riferimento a osservatori dei valori immobiliari e intermediari della compravendita presenti nel territorio come OMI, immobiliare.it, casa.it e agenzie immobiliari. Dall'analisi del mercato immobiliare si è potuto ottenere:



V_{mab} Valore unitario medio

OMI	min	700,00	€/mq	max	900,00	€/mq
immobiliare.it	min	700,00	€/mq	max	900,00	€/mq
agenzie immobiliari	min	650,00	€/mq	max	1050,00	€/mq
						816,67 €/mq

Al fine del calcolo del coefficiente K₁ si sono tenuti conto di alcuni coefficienti:

a) K ₁ Coefficienti estrinseche (caratteristiche di zona):								
posizionamento	zona centrale	1,00	semi centrale	0,90	periferica	0,80	degradato	0,70
urbanizzazione e arredo urbano			buono	1,10	medio	1,00	scarso	0,90
ceto sociale			alto	1,10	medio	1,00	degradato	0,90
scorci panoramici			si	1,07	no	1,00		
(0,90 X 0,90 X 1,00 X 1,07) = 0,867								
b) K ₂ Coefficienti intrinseche (caratteristiche tecnologiche e qualità edili):								
vetustà (anni)	meno di 5 anni	1,10	da 5 a 10 anni	1,05	da 10 a 20 anni	1,00	da 20 a 40 anni	0,90
tipologia			plurifamiliare	1,00	casa a schiera	1,05	casa singola	1,10
qualità edilizia			signorile	1,20	civile	1,10	mormale	1,00
recinzione proprietà condominia			presente	1,02	assente	0,98		
piano	piano superiore con ascensore	1,00	assente 2° piano	0,95	assente 3° piano	0,88		
dimensioni	tra mq 61 e 80	1,15	tra mq 81 e 100	1,10	tra mq 101 e 120	1,00	tra mq 121 e 150	0,95
impianto di riscaldamento autonomo			presente	1,02	assente	0,98		
manutenzione	ottimo	1,05	buono	1,03	normale	1,00	scadente	0,95
servizi igienici			doppio	1,03	singolo	0,98		
veduta esterna	panoramico	1,08	doppio/ordinario	1,00	trada pubblica	0,95	cortile interno	0,90
(1,00 X 1,00 X 1,10 X 0,98 X 1,00 X 0,95 X 1,02 X 1,05 X 1,03 X 1,08) = 1,220								

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento "V_{ab}" per la piena proprietà è dato da:

$$V_{ab} = V_{mab} \cdot K_1 \cdot S_m$$

$$V_{ab} = 816,67 \text{ €/mq} \cdot (0,867 \cdot 1,220) \cdot 126,99 \text{ mq} = \text{€ 109.667,00}$$

dove K₁ = prodotto tra i coefficienti K₁ e K₂

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato per la piena proprietà, per il box-auto V_{ba} si è scelto il procedimenti mono-parametrico di stima. Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima si fa riferimento a osservatori dei valori immobiliari e intermediari della compravendita presenti nel territorio come OMI, immobiliare.it, casa.it e agenzie immobiliari. Dall'analisi del mercato immobiliare si è potuto ottenere:

V_{mba} Valore unitario medio

OMI	min	600,00	€/mq	max	800,00	€/mq
immobiliare.it	min	600,00	€/mq	max	800,00	€/mq
agenzie immobiliari	min	550,00	€/mq	max	750,00	€/mq
						683,33 €/mq

$$V_{ba} = V_{mba} \cdot S_{ba} = 683,33 \text{ €/mq} \cdot 22,99 \text{ mq} = \text{€ 15.709,83 €}$$

Ottenuto il valore complessivo della piena proprietà V_m dei cespiti oggetto di stima (V_{ab}+V_{ba}), si procede al calcolo del tasso di capitalizzazione dato:

$$r = \frac{R_n}{V_m} \quad r = \frac{\text{€ 3.128,40}}{\text{€ 109.667,00} + \text{€ 15.709,83 €}} = \text{0,0250}$$

Pertanto il valore del diritto di superficie dei due beni oggetto di stima è dato dalla formula estimativa:

$$V_{ds} = Rn \frac{(1+r)^{(n-m)} - 1}{r (1+r)^{(n-m)}} = \text{€ 109.559,92}$$

Immobile	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
Appartamento con box-auto	125.376,83 €	109.559,92 €



12.2 Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 16.433,99

Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.200,00

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

€ 0,00

12.3 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 dell'aggiudicatario:

€ 91.925,93

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

