

## **Esecuzione Forzata**

**promossa da:**

**AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.**

contro

**“A” + “B”**

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Porto Empedocle (AG)

**N. Gen. Rep. 116/22**

**Giudice Dr. Matteo De Nes**  
**Custode Giudiziario Avv. Pietro D'Alessandro**

## **ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Francesco Castelluccio*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n.1698°*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. CSTFNC76M20G273D*

*Con studio in Favara (AG), via Luigi Pirandello n.63*  
*PEC: francescocastelluccio@ingpec.eu*

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) Via Antonino Cassarà s.n.c. scala A1  
Lotto 001**

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

- A.** Proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione Ciuccafa, Via Antonino Cassarà s.n.c., scala A1.

Composto da n. 4 vani, n.2 wc, n.1 corridoio, n.1 ripostiglio posto al piano 1, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **145,12**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata al NCEU di Porto Empedocle (AG), foglio 21, particella 677, subalterno 11, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 135mq (129mq escluse aree scoperte), composto da vani 6,5, posto al piano 1,

- rendita: €335,70,

- registrata all'UTE con la scheda AG0414711 del 09/12/2010.

Coerenze:

Nord: strada pubblica e sub 1;

Est: Altra unità immobiliare (sub 12);

Sud: Strada pubblica (Via Antonino Cassarà) e sub 1;

Ovest: Altra unità immobiliare (sub 29);

**A.1. Box:**

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata al NCEU di Porto Empedocle (AG), foglio 21 particella 677 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 30mq, composto da vani 25mq, posto al piano T, Via Antonino Cassarà s.n.c.

- rendita: €50,35,

- registrata all'UTE con la scheda AG414711 del 09/12/2010.

Coerenze:

Nord: strada pubblica e sub 1;

Est: sub 2;

Sud: sub 3;

Ovest: sub 5;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale), a traffico limitato, con parcheggi ottimi.

Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), farmacie (ottimo), municipio (buono), musei (buono), palazzetto dello sport (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), stadio (buono), supermercato (buono).

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

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali e commerciali.

I principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Realmonte.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, Riserva Orientata di Torre Salsa, Punta Bianca, Giardino della Kolymbetra.

Le attrazioni storiche presenti sono: Torre di Carlo V (Porto Empedocle, AG) Parco Archeologico della Valle dei Templi (AG).

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (140),  
autobus (1),  
autostrada (80),  
superstrada (10),  
porto (1).

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da "A" e "B", in qualità di titolari del diritto di superficie.

**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: Nessuna*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "C"**, a firma di Notaio Fabio Cutaia in data 27/06/2007 ai nn.168241/23428, iscritta ad Agrigento in data 05/07/2007 ai nn.18834/4933.

- importo ipoteca: €4.404.088,98

- importo capitale: €2.202.044,49

- In data 27/09/2011 è presente un'annotazione all'iscrizione, a firma del Notaio Fabio Cutaia del 05/08/2011 rep.175158/26664, trascritta ad Agrigento in data 27/09/2011 ai nn.20418/1675, consistente in un frazionamento in quota a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro "C", per la frazione di ipoteca di €5.750,84 e di capitale di €2.875,42, relativamente al F.21 Part.677 S. 6 e 11 del NCEU di Porto Empedocle.
- In data 14/12/2011 è presente un'annotazione all'iscrizione, a firma del Notaio Fabio Cutaia del 05/08/2011 rep.175158/26664, trascritta ad Agrigento in data 14/12/2011 ai nn.25915/2235, consistente in un frazionamento in quota a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro "C", per la frazione di ipoteca di €191.482,12 e di capitale di €95.741,06, relativamente al F.21 Part.677 S. 6 e 11 del NCEU di Porto Empedocle.
- In data 31/01/2020 è presente comunicazione n.163 del 31/01/2020 di estinzione parziale avvenuta il 17/12/2019, con cancellazione parziale del 03/02/2020.

L'iscrizione è riferita limitatamente ai diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria sul F.21 Part. 592 e 599 del NCT di Porto Empedocle e l'ipoteca è a carico di "C".

Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro "C"**, a firma di Notaio Fabio Cutaia in data 17/12/2010 ai nn.173691/25924, iscritta ad Agrigento in data 22/12/2010 ai nn.28585/3709

- importo ipoteca: €132.269,52

- importo capitale: €66.134,76

- In data 15/12/2011 è presente un'annotazione all'iscrizione a firma del Notaio Fabio Cutaia del 05/08/2011 rep.175159/26664, trascritta ad Agrigento in data 15/12/2011 ai nn.26009/2266, consistente in un frazionamento in quota a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro "C", per la frazione di ipoteca di €5.750,84 e di capitale di €2.875,42, relativamente al F.21 Part.677 S. 6 e 11 del NCEU di Porto Empedocle.
- In data 31/01/2020 è presente comunicazione di estinzione parziale avvenuta il 17/12/2019, con cancellazione parziale del 03/02/2020.

L'iscrizione è riferita limitatamente ai diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria sul F.21 Part. 592 e 599 del NCT di Porto Empedocle (AG) e l'ipoteca è a carico di "C".

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto giudiziario UNEP presso il Tribunale di Agrigento rep.2084, a favore di **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.** contro "A" (e "B" in comunione legale dei beni), a firma di Ufficiale Giudiziario, in data 06/10/2022 ai nn.2084, trascritto ad Agrigento in data 08/11/2022 ai nn.20124/17596.

- Il pignoramento è riferito limitatamente ai diritti di piena proprietà superficaria contro "A" (e "B" in comunione legale dei beni), relativamente al F.21 P.677 S.6 e 11 del NCEU di Porto Empedocle (AG).
- Il proprietario dell'immobile e dell'area su cui esso insiste è il Comune di Porto Empedocle (AG).

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: internamente all'immobile al F.21 P.677 S.11 è stata riscontrata una differente distribuzione interna dei vani, con chiusura della porta tra corridoio e soggiorno/salotto ed unione tra il soggiorno/salotto e la cucina, con abbattimento parziale del tramezzo.

Tali opere sono regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne in Sanatoria (Art.6 bis comma 5 DPR 380/01) (CILA in sanatoria).

Si prevede il pagamento di:

**Sanzioni: € 1.000,00**

**Spese tecniche CILA: € 500,00**

**Oneri totali: € 1.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Internamente all'immobile al F.21 P.677 S.6 è stata riscontrata una differente distribuzione interna dei vani, con:

- 1) chiusura di una porzione di box per la realizzazione di un WC,
- 2) realizzazione di una piccola cucina in muratura appoggiata ad una parete,
- 3) realizzazione di un soppalco non abitabile parziale in legno.

Le opere ai punti 1) e 2) sono state realizzate in difformità rispetto agli strumenti urbanistici ed edilizi e devono essere sanate, potendosi definire come modifiche interne. Sono regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47),

L'opera al punto 3) è soggetta SCIA da parte del Comune e a deposito dei calcoli presso l'Ufficio del Genio Civile. Essendo stato costruito in totale difformità, coprendo un'area maggiore di quella massima consentita, deve essere smontato/demolito.

Si prevede il pagamento di:

**Sanzione opere al punto 1) e 2): € 1.000,00**

**Spese tecniche CILA opere al punto 1) e 2): € 500,00**

**Spese di demolizione opera al punto 3): € 1.000,00**

**Oneri totali: € 2.500,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Internamente all'immobile al F.21 P.677 S.11 è stata riscontrata una differente distribuzione interna dei vani, con chiusura dell'apertura tra corridoio e soggiorno/salotto ed unione tra il soggiorno/salotto e la cucina, con abbattimento parziale del tramezzo.

Tali opere sono regolarizzabili mediante procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio.

Si prevede il pagamento di:

**Spese tecniche DOCFA: € 500,00**

**Oneri totali: € 500,00**

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Internamente all'immobile al F.21 P.677 S.6 è stata riscontrata una differente distribuzione interna dei vani, con chiusura di una porzione di box per la realizzazione di un WC.

Tali opere sono regolarizzabili mediante procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio .

Si prevede il pagamento di:

**Spese tecniche DOCFA: € 500,00**

**Oneri totali: € 500,00**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 600,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze: Non è presente l'attestato di prestazione energetica degli immobili, non sono presenti certificati di accatastamento degli impianti termici delle u.i.u. all'interno del Catasto energetico della Regione Sicilia.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

“A” (e “B” in regime di comunione dei beni) proprietario del diritto di superficie dal 20/02/2014 ad oggi, in forza di atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia di piena proprietà superficiaria a firma di Notaio Maria Orlando in data 20/02/2014, ai nn.1044/604, trascritto ad Agrigento in data 26/02/2014 ai nn.3118/2366.

Riferito limitatamente a: l'atto è riferito esclusivamente alla titolarità del diritto di superficie sugli immobili di cui al F. 21 P. 677 S. 6, 11 dell'NCEU di Porto Empedocle.

“D” proprietario dal 29/06/2006 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Fanara in data 29/06/2006, ai nn.26238/8978, trascritto ad Agrigento in data 27/06/2006 ai nn.20143/13502.

Riferito limitatamente a: l'atto è riferito alla piena proprietà sugli immobili di cui al F.21 P. 592 e 599 del NCT di Porto Empedocle.

**6.2 Precedenti proprietari:**

“C” proprietario dal 16/02/2005 al 20/02/2014, in forza di atto pubblico notarile di convenzione edilizia con assegnazione dei diritti di superficiaria, a firma di Notaio Fabio Cutaia in data 16/02/2005 ai nn.156625, trascritto ad Agrigento in data 21/02/2005 ai nn.3815/2501.

Riferito limitatamente a: l'atto è riferito alla titolarità del diritto di superficie sugli immobili di cui al F.21 P. 592 e 599 del NCT di Porto Empedocle (AG), successivamente soppresse in formazione del F. 21 P. 677 dell'NCEU di Porto Empedocle (AG)

“E” proprietario da data antecedente il ventennio al 29/06/2006, in forza di atto pubblico notarile di fusione di società per incorporazione, a firma di Notaio Giancarlo Paganoni in data 19/11/1996 ai nn.26480/7749, trascritto ad Agrigento in data 11/12/1996 ai nn.20840/18819.

Riferito limitatamente a: l'atto è riferito alla piena proprietà sugli immobili di cui al F.21 P. 339 del NCT di Porto Empedocle (AG), soppressa in costituzione del F. 21 P. 592 e 599 del NCT di Porto Empedocle (AG).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 4159/2010 (Pratica edilizia 5376)** per lavori di realizzazione di n.24 alloggi nel lotto 4 del P.E.E.P/167 di C.da Ciuccafa, intestata a Comune di Porto Empedocle (AG).

Concessione Edilizia in variante, presentata in data 23/06/2009 con n. prot.9858/4019, rilasciata in data 05/08/2010 con n. prot. 4159.

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



**P.E. n. 3607/2007 (Pratica edilizia 4964)** per lavori di realizzazione di n.24 alloggi nel lotto 4 del P.E.E.P/167 di C.da Ciuccafa, intestata a Comune di Porto Empedocle (AG).  
Concessione Edilizia presentata in data 08/07/2003 con n. prot.8632/2679, rilasciata in data 28/03/2007 con n. prot.4694.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A + box** di cui al punto **A.1.**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 99 (di cui restanti 80) di appartamento sito in Porto Empedocle (AG), frazione Ciuccafa, Via Antonino Cassarà s.n.c. scala A1 al F.21 P.677 S.11 del NCEU di Porto Empedocle (AG) e di box al F.21 P.677 S6 del NCEU di Porto Empedocle (AG).

L'appartamento è composto da n.4 vani, n.2 wc, n.1 corridoio, n.1 ripostiglio, è posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **145,12**.

L'appartamento è identificato al catasto fabbricati, con scheda intestata al NCEU di Porto Empedocle (AG), foglio 21, particella 677, subalterno 11, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 135mq (129mq escluse aree scoperte), composto da vani 6,5, posto al piano 1,

- rendita: €335,70,

- registrata all'UTE con la scheda AG0414711 del 09/12/2010.

Coerenze:

Nord: strada pubblica e sub 1;

Est: Altra unità immobiliare (sub 12);

Sud: Strada pubblica (Via Antonino Cassarà) e sub 1;

Ovest: Altra unità immobiliare (sub 29);

L'edificio è stato costruito nel 2010 e completato nel 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,80m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Decreto Assessoriale n.267/84 del 13/08/1984 l'immobile è identificato nella zona C1C.

Norme tecniche ed indici: Nel PRGV/82 l'immobile è identificato nella zona 21 Sub zona C1C.

Per le norme tecniche ed indici si rimanda all'art. 48 (ex art. 47) delle norme di attuazione del PRGV/82 - strumento attuativo PEEP/167 di C.da Ciuccafa, approvato con Delibera consiliare n.33 del 04/07/2000.

- Indice di isolato: 0,75 mc/m
- Numero massimo di piani: Piano terra oltre un piano
- Altezza massima: 8,30 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno/salotto	Sup. reale lorda	25,14	1,00	25,14
Cucina	Sup. reale lorda	21,97	1,00	21,97
Camera da letto	Sup. reale lorda	21,75	1,00	21,75
Ripostiglio	Sup. reale lorda	2,36	1,00	2,36
Corridoio	Sup. reale lorda	11,32	1,00	11,32
Camera da letto	Sup. reale lorda	11,89	1,00	11,89
WC	Sup. reale lorda	9,03	1,00	9,03
WC	Sup. reale lorda	6,65	1,00	6,65
Camera da letto	Sup. reale lorda	16,15	1,00	16,15
Balcone	Sup. reale lorda	6,40	0,30	1,92
Balcone	Sup. reale lorda	4,46	0,30	1,34
Balcone	Sup. reale lorda	8,00	0,30	2,40
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>145,12</b>		<b>131,92</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e laterizi, con caldana di calcestruzzo, condizioni: ottime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
<i>Balconi:</i>	materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: ottime.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: intonaco plastico, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.

**Impianti:**

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: n.2 pompe di calore, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.
<i>Telematico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

**Accessori:**

<b>A.1. Box:</b>	Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata al NCEU di Porto Empedocle (AG) foglio 21 particella 677 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 30mq, composto da vani 25mq, posto al piano T, - rendita: € 50,35, - registrata all'UTE con la scheda AG414711 del 09/12/2010.
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Coerenze:

Nord: strada pubblica e sub 1;

Est: sub 2;

Sud: sub 3;

Ovest: sub 5.

L'unità immobiliare è identificata al n. 2, è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m3,80. Essa è composta da n.1 vano, n.1 WC.

Sviluppa una superficie complessiva di mq 29,04.

Destinazione urbanistica: Nel PRGV/82 l'immobile è identificato nella zona 21 Sub zona C1C.

Per le norme tecniche ed indici si rimanda all'art. 48 (ex art. 47) delle norme di attuazione del PRGV/82 - strumento attuativo PEEP/167 di C.da Ciuccafa, approvato con Delibera consiliare n.33 del 04/07/2000.

- Indice di isolato: 0,75 mc/m
- Numero massimo di piani: Piano terra oltre un piano
- Altezza massima: 8,30 m

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: tripla anta a battente, materiale: alluminio, protezione: saracinesca in acciaio, materiale protezione: alluminio e vetro, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: tripla anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.

*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: ottime.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: da collaudare.

*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	29,04	1,00	29,04
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>29,04</b>		<b>29,04</b>

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per procedere al calcolo del valore della proprietà dell'immobile si è compiuta una stima sintetica comparativa pluri-parametrica, basata sui valori medi provenienti dalle fonti d'informazione elencate di seguito al successivo punto 8.2 e sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile elencate e determinate al successivo punto 8.3.

Per procedere con la stima del diritto di superficie è stato necessario individuare la superficie catastale relativa ad entrambe le u.i.u e attenersi a quanto prescritto all'art. 22-bis del D.L. 31/05/2021, n. 77 (convertito in legge dalla L. 29/07/2021, n. 108), che ha introdotto modifiche all'art. 31 della L. 448/1998, volte a disciplinare la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree comprese nei piani di edilizia agevolata e convenzionata: oltre a non poter essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 (previsione già contenuta nella norma previgente), il costo dell'area deve rispettare l'ulteriore limite massimo di 5.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di 10.000 Euro per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Nel caso in esame, si è scelto in maniera conservativa di considerare il valore massimo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come prescritto dalla norma, pari a € **10.000,00**, essendo il risultato del calcolo di tale valore con il metodo di capitalizzazione del reddito superiore alla somma precedentemente riportata.

### 8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Porto Empedocle,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Porto Empedocle,
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- Perizie estimative relative a procedure esecutive del Tribunale di Agrigento nel territorio di Porto Empedocle (C.da Ciuccafa) (44/2022 RGE, 32/2018 RGE, 238/2014 RGE):
  - prezzo medio di vendita appartamento €/mq 830,00
  - prezzo medio di vendita box €/mq 613,00
- Agenzie immobiliari di Porto Empedocle (AG) relativamente ad immobili in C.da Ciuccafa
  - o Property Sicily Porto Empedocle:
    - prezzo medio di vendita appartamento €/mq 876,00
  - o Italcasa Agrigento
    - prezzo medio di vendita appartamento €/mq 873,00
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) zona D3 Periferica/C.Da Ciuccafa (V.Gagini-Randone-Buttitta-Novelli-Sciascia-Marinuzzi-Lizzi-Serpotta-Fiume-Martoglio-Bufalino).
  - prezzo medio di vendita appartamento €/mq 730,00
  - prezzo medio di vendita box €/mq 650,00
- Borsino immobiliare.
  - prezzo medio di vendita appartamento €/mq 773,00
  - prezzo medio di vendita box €/mq 531,00

Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati e viene restituito di seguito ai punti 8.3.A. e 8.3.A.1.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

L'immobile è valutato anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- posizionamento: zona semi centrale 0,90
- traffico: scarso 1.10

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



- urbanizzazione ed arredo urbano: scarso 0,90	
- ceto sociale: medio 1,00	
- scorci panoramici: 1,07	
- vetustà: da dieci a vent'anni 1,00	
- tipologia: plurifamiliare 1,00	
- qualità edilizia: civile 1,10	
- recinzione proprietà condominiale: assente 0,98	
- piano: primo con ascensore 0,90	
- dimensioni: tra 121 e 150 mq 0,95	
- impianto di riscaldamento: autonomo 1,02	
- manutenzione: ottimo 1,05	
- servizi igienici: doppio 1,03	
- veduta esterna: doppio/ordinario 1.00	
- parcheggio: ottimo 1.10	
che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:	<b>1, 066</b>
<b>Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:</b>	<b>€/mq 816,00</b>
<b>Superficie commerciale equivalente:</b>	<b>mq 131,92</b>

**A.1box**

L'immobile è valutato anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- posizionamento: zona semi centrale 0,90	
- traffico: scarso 1.10	
- urbanizzazione ed arredo urbano: scarso 0,90	
- ceto sociale: medio 1,00	
- vetustà: da dieci a vent'anni 1,00	
- qualità edilizia: civile 1,10	
- recinzione proprietà condominiale: assente 0,98	
- manutenzione: buono 1,03	
- veduta esterna: strada pubblica 0,95	
- parcheggio: ottimo 1.10	
che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:	<b>1, 034</b>
<b>Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:</b>	<b>€/mq 598,00</b>
<b>Superficie commerciale equivalente:</b>	<b>mq 29,04</b>

- Valore corpo:	<b>€ 114.751,40</b>
- Valore accessori:	<b>€ 17.956,36</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 132.708,00</b>
- Valore di trasformazione della superficie in proprietà	<b>€ 10.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 122.708,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso box.	145,12(appartamento) 29,04(box)	€ 132.708,00	€ 122.708,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 18.406,00**

Giudice Dott. Matteo De Nes  
 CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 5.000,00</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>

**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:	<b>€ 99.302,00</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Relazione lotto 001 creata in data 27/06/2024  
Codice documento: E002-22-000116-001

Favara li 27/06/2024

Il CTU  
Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Giudice Dott. Matteo De Nes  
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

