



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Matteo De Nes

CUSTODE:
Dott.ssa Cinzia Morreale

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Palma Patrizia Failla Mulone
CF:FLLPMP66C64B602I
con studio in CANICATTI' (AG) VIA GIUSEPPE GUGINO 5
telefono: 0922853354
email: patrizia.failla@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
130/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia 25, quartiere Contrada Ciuccafa, della superficie commerciale di **136,67** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito a Porto Empedocle in via Leonardo Sciascia 25, frazione c.da Ciuccafa della superficie commerciale pari a mq 137,00 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***),

Composto da ingresso e disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, doppio servizio e balconi sul lato nord e sud dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di m. 2,80.

Identificazione catastale: foglio 21 particella 673 sub 50 – categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 137,00, rendita € 402,84, indirizzo catastale via Leonardo Sciascia n.2 Piano 3, intestato a

1. Comune di Porto Empedocle (C.F. 80002890848) proprietà per l'area 1000/1000
2. (*** DATO OSCURATO ***) proprietà superficaria 1000/1000 in regime di comunione dei

beni derivante da Voltura d'Ufficio del 10/4/2012 Pubblico Ufficiale Cutaia sede Agrigento repertorio n. 176086 – convalida tras.7499/2012 voltura n. 8729.1/2012 – pratica n. AG0126478 in atti dal 10/05/2012

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 673 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO SCIASCIA n. 2 PORTO EMPEDOCLE, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura d'Ufficio del 10/04/2021 Pubblico ufficiale Cutaia sede Agrigento Repertorio n. 176086 - Convalida Trasc. 7499/2012 Voltura n. 8729.1/2012 - Pratica n. AG0126478 in atti dal 10/05/2012
- Coerenze: L'U.I. confina con il vano scala (sub 36) e con altra U.I. (sub 49)

L'intero edificio sviluppa quattro piano, cinque piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.

B **box singolo** a PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia 25, quartiere Contrada Ciuccafa, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo sito a Porto Empedocle in via Leonardo Sciascia sn, frazione c.da Ciuccafa della superficie commerciale pari a mq 26,00 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Composto da un unico vano nel quale è stato ricavato un w.c. e un soppalco con travetti in ferro e tavolato in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 3,80.

Identificazione catastale: foglio 21 particella 673 sub 44 – categoria C/6, classe 2, consistenza 24,00 mq, superficie catastale mq 26,00, rendita € 114,03, indirizzo catastale via Leonardo Sciascia n.2 Piano 3, intestato a

Comune di Porto Empedocle (C.F. 80002890848) proprietà per l'area 1000/1000

(*** DATO OSCURATO ***) proprietà superficaria 1000/1000 in regime di comunione dei beni derivante da Voltura d'Ufficio del 10/4/2012 Pubblico Ufficiale Cutaia sede Agrigento repertorio n. 176086 – convalida tras.7499/2012 voltura n. 8729.1/2012 – pratica n. AG0126478 in atti dal 10/05/2012

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 673 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 114,03 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo Sciascia n.2 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura d'Ufficio del 10/04/2021 Pubblico ufficiale Cutaia sede Agrigento Repertorio n. 176086 - Convalida Trasc. 7499/2012 Voltura n. 8729.1/2012 - Pratica n. AG0126478 in atti dal 10/05/2012
Coerenze: L'U.I. confina ad con il vano scala (sub 36), a nord con l'U.I. sub 41 e ad est con l'U.I. sub 43

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,67 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.669,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.918,74
Data della valutazione:	08/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 3 aprile 2024, l'appartamento risultava occupato dal signor (*** DATO OSCURATO ***) in forza di un contratto di "Comodato d'uso gratuito ad uso abitativo" stipulato tra il sig. (*** DATO OSCURATO ***) e residente a (*** DATO OSCURATO ***) , in qualità di

comodante e il sig. (*** DATO OSCURATO ***), in qualità di comodatario. Nel contratto le parti stipulavano e convenivano il comodato d'uso gratuito ad uso abitativo dell'appartamento sito in Porto Empedocle (AG) via Leonardo Sciascia snc piano terzo, costituito da 6,5 vani Categoria A/2 Foglio

21 particella 673 sub 50. Il contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in data 22 agosto 2022, risultava registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento ai n. 1285 serie 3 il 05 settembre 2022.

Nel verbale di primo accesso l'occupante (*** DATO OSCURATO ***) dichiarava di occupare l'immobile per soddisfare le proprie esigenze abitative e prendeva atto che il contratto stipulato con il debitore non era opponibile alla procedura esecutiva e per tale ragione, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, lo stesso era stato messo al corrente che poteva essere richiesta l'indennità di occupazione *sine titulo* o disposto il rilascio forzoso dell'immobile.

In data 23 maggio 2024 il custode comunicava alla scrivente CTU che in data 18 aprile 2024 l'occupante (* DATO OSCURATO ***) rilasciava l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e contestualmente consegnava le chiavi, lasciando libera l'unità immobiliare oggetto di valutazione.**

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/12/2006 a firma di Notaio Cutaia Fabio in Agrigento ai nn. rep 167161 di repertorio, iscritta il 12/12/2006 a Agenzia del Territorio di Agrigento ai nn. 32730/8009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo atto notaio Cutaia Fabio .

Importo ipoteca: 4.462.000,00.

Importo capitale: 2.231.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Terreno censito al NCT al foglio 21 part.lla 611 e 620 .

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 25/11/2011 ai nn. 24572/2163 di frazionamento in quote - In data 25/11/2011 al n. 2162 erogazione a saldo - In data 25/11/2011 al n. 2164 restrizione dei beni Importo ipoteca 194.000,00 euro (importo capitale 97.000,00 euro)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/05/2011 a firma di Notaio Cutaia Fabio in Agrigento ai nn. 174547/26325 di repertorio, iscritta il 31/05/2011 a Agenzia del Territorio di Agrigento ai nn. 11829/1502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo atto Notaio Cutaia Fabio in Agrigento.

Importo ipoteca: 141.845,84.

Importo capitale: 70.922,92.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Appartamento ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 50; Box singolo ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 44.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 2/11/2011 ai nn. 22828/1942 di frazionamento in quota Frazione euro 6.167,20 (euro 3.083,60) Foglio 21 part. 673 sub 50 e 44 - in data 2/11/2011 al n. 1941 di erogazione a saldo - in data 2/11/2011 al n. 1943 di restrizione dei beni Importo ipoteca 6.167,20 euro (importo capitale 3.083,60,00 euro)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/10/2022 a firma di Unpe Tribunale di Agrigento ai nn. 2227/2022 di repertorio, trascritta il 22/11/2022 a Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 21213/18514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Appartamento ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 50; Box singolo ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 44

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dalle dichiarazioni rese dai presenti durante il sopralluogo si evince che l'immobile non è gestito da un amministratore esterno o interno al condominio.

Della gestione dell'immobile si fa carico un condomino che ripartisce le spese ordinarie e straordinarie equamente tra i condomini senza l'applicazione delle tabelle millesimali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà superficiale in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia (dal 10/04/2012), con atto stipulato il 10/04/2012 a firma di Notaio Cutaia Fabio in Agrigento ai nn. rep. 176086/27202 di repertorio, trascritto il 16/04/2012 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 8814/7499.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 50; Box singolo ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 44

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto pubblico notarile, con atto stipulato il 29/12/1997 a firma di Notaio Fanara Giuseppe ai nn. 1879 di repertorio, trascritto il 15/01/1998 a Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Agrigento ai nn. 639/602.

Il titolo è riferito solamente a Terreno sito in Comune di PORTO EMPEDOCLE distinti al NCT al Foglio 21, Particella 338 e particella 411

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto pubblico notarile di convenzione edilizia (dal 14/04/2005 fino al 10/04/2012), con atto stipulato il 14/04/2005 a firma di Notaio Cutaia Fabio in Agrigento ai nn. 157986 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Agrigento ai nn. 8688/5863.

Il titolo è riferito solamente a Terreno sito in Comune di PORTO EMPEDOCLE distinti al NCT Foglio 21, Particella 611 (già part. 411) e part. 620 (già part. 338). Particelle che a seguito di variazione hanno costituito l'ente urbano riportato a Foglio 21 part 673 di are 15,40, area su cui insistono, tra l'altro, gli immobili di cui alla procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 3.514 avente P.E. n. 4.954**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Concessione edilizia per la costruzione di 24 alloggi, nel lotto 2 PEEP/167 di c.da Ciuccafa, distinti in n. 3 edifici (unità 2/1, 2/2, 2/3) composti da piano terra e 4 elevazioni oltre la copertura a falde, presentata il 30/05/2003 con il n. 6758/2093 di protocollo, rilasciata il 17/08/2006 con il n. C.E. N. 3.514 Prot. N. 6758/2093 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 50; Box singolo ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 44.

La scrivente CTU ha richiesto con PEC del 26/03/2024, prot. n. 8076 del 27/03/2024, all'UT del Comune di Porto Empedocle copia della Concessione Edilizia n. 3514. L'UT di Porto Empedocle ha rilasciato copia della suddetta C.E. in data 03/06/2024 prot. n. 0015116.

Concessione edilizia in variante **N. 4.127 avente P.E. N. 5367**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di realizzazione di n. 24 alloggi in c.da Ciuccafa con la specifica destinazione d'uso di: piano terra destinato a box auto, primo-secondo-terzo-quarto piano destinato a civile abitazione; distinto in catasto al foglio 21 part. 611-620/a, presentata il 18/11/2009 con il n. 16552/7215 di protocollo, rilasciata il 09/06/2010 con il n. C.E. N. 4127 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 50; Box singolo ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 44.

La scrivente CTU ha richiesto con PEC del 26/03/2024, prot. n. 8076 del 27/03/2024, all'UT del

Comune di Porto Empedocle copia della Concessione Edilizia n. 4127. L'UT di Porto Empedocle ha rilasciato copia della suddetta C.E. in data 03/06/2024 prot. n. 0015116.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Determinazione di adozione del Commissario ad acta n. 200 del 17/06/1983 - Decreto di approvazione dell'Assessorato Territorio Ambiente n. 267/84 del 13/08/1984, l'immobile ricade in zona PEEP/167 - zona C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: n. 42/48. Il titolo è riferito solamente al Appartamento ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 50; Box singolo ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 44. ART. 48 (ex art. 47) SUB ZONA C/1 La SUB ZONA C/1 è localizzata in tre punti del territorio comunale: a) Contrada Inficherna ad ovest di via dello Sport ed immediatamente a nord della SS.115. b) Contrada Inficherna ad est di via dello Sport. c) Contrada Ciuccafa lungo la SS.115. con destinazione d'uso residenziale ed attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto. Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. a) in c/da Inficherna ad ovest di via dello Sport la PRGV/82 recepisce ed incorpora il vigente piano per l'edilizia economica popolare già approvato dal Consiglio Comunale. Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. b) di c/da Inficherna ad est di via dello Sport valgono le seguenti norme: MODALITA' DI INTERVENTO 1) Nuove costruzioni di edifici rispondenti ai requisiti di legge per edilizia economia popolare. 2) Sistemazione di aree per attività all'aperto. STRUMENTI ATTUATIVI - Piano per l'edilizia economica popolare (PEEP) ex legge 18/4/1962 n.167. Le singole concessioni sono subordinate all'approvazione degli strumenti attuativi. PARAMETRI URBANISTICI • Ii - Indice di isolato 2,5 mc/mq • SA% - Superficie di percentuale per attrezzature 45% della superficie di isolato; • Numero dei piani: piano terra oltre 5 piani. • Hmax - Altezza massima ml. 20,50. I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo, nel rispetto delle norme del D.M. 2/4/1968 e di quelle del Regolamento Edilizio Comunale. Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. c) di c/da Ciuccafa, lungo la SS.115, le modalità d'intervento e gli strumenti attuativi sono quelli della precedente lett. b). I parametri urbanistici sono invece i seguenti: PARAMETRI URBANISTICI • Ii - Indice di isolato 0,75 mc/m • SA% - Superficie di percentuale per attrezzature 15% della superficie di isolato; • Numero dei piani: piano terra oltre 1 piano • Hmax - Altezza massima ml. 8,30. I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo, nel rispetto delle norme del D.M. 2/4/1968 e di quelle del Regolamento Edilizio Comunale. DIRETTIVE PARTICOLARI Nell'ambito di detti Piani di Zona sarà riservata una aliquota di aree corrispondenti a non meno del 10% e a non più del 40% del volume residenziale da assegnare, con diritto di superficie, agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari (art. 17 L.R. n° 71/78). Gli interventi di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia economica popolare, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art.16 della legge 5/8/1978 n° 457, e cioè: ogni singola costruzione non dovrà superare la superficie di mq. 95 oltre a mq. 18 per autorimessa (art. 17 L-R. n° 71/78).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione di distribuzione interna appartamento censito al catasto foglio 21 part. 673 sub 50: - è stata parzialmente demolita la parete divisoria tra l'ingresso-disimpegno e il soggiorno per ricavare un ambiente unico - è stata demolita una piccola parete che creava uno spazio d'incasso per l'armadio all'interno della camera da letto 2 (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria regolamentata dal dpr 380/2001

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

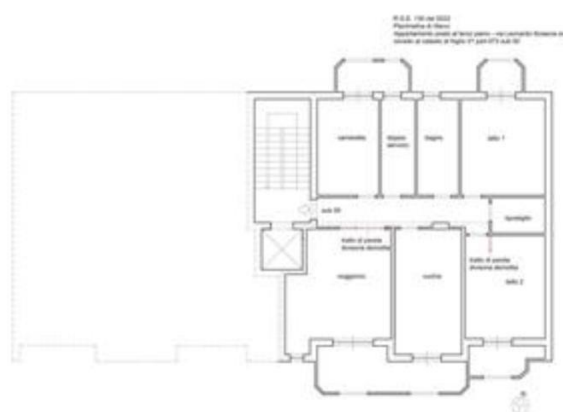
- CILA in sanatoria per la regolarizzazione di modifiche relative alla demolizione di tramezzature all'interno dell'immobile che non comportano modifiche strutturali o di volume dell'immobile: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A: Appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in via Leonardo Sciascia 25 Porto Empedocle, censito al catasto al foglio 21 part. 673 sub 50



Planimetria catastale u.i. sita nel Comune di Porto Empedocle, via Leonardo Sciascia 25 - foglio 21 part. 673 sub 50



Planimetria rilievo u.i. sita nel Comune di Porto Empedocle, via Leonardo Sciascia 25 - foglio 21 part. 673 sub 50

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione di distribuzione interna box singolo censito al catasto foglio 21 part. 673 sub 44: all'interno del box è stato ricavato un w.c. ed è stato realizzato un piccolo soppalco con travetti di ferro e tavolato di legno. (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria regolamentata dal dpr 380/2001

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria per la regolarizzazione di modifiche relative alla demolizione di tramezzature all'interno dell'immobile che non comportano modifiche strutturali o di volume dell'immobile: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a CORPO B: Box singolo posto al piano terra del fabbricato sito in via Leonardo Sciascia 25 Porto Empedocle, censito al catasto al foglio 21 part. 673 sub 44



Planimetria catastale box singolo - sito nel Comune di Porto Empedocle, via Leonardo Sciascia 25 - foglio 21 part. 673 sub 44



Planimetria rilievo box singolo - sito nel Comune di Porto Empedocle, via Leonardo Sciascia 25 - foglio 21 part. 673 sub 44

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato di fatto (normativa di riferimento: decreto legge n. 78 del 2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA in variazione presso L'Agenda delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio-Catasto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

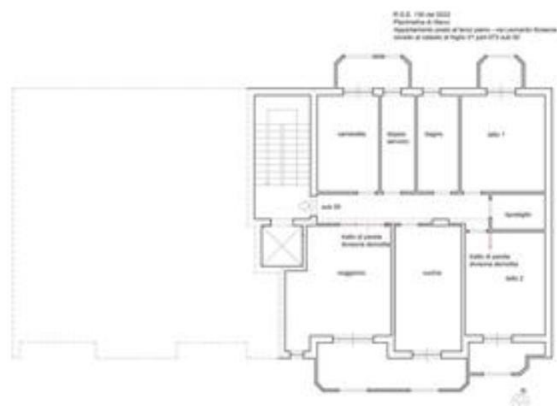
- Presentazione di pratica DOCFA in variazione presso L'Agenda delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio-Catasto: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A: appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in via Leonardo Sciascia 25 Porto Empedocle, censito al catasto al foglio 21 part. 673 sub 50



Planimetria catastale u.i. sita nel Comune di Porto Empedocle, via Leonardo Sciascia 25 - foglio 21 part. 673 sub 50



Planimetria rilievo u.i. sita nel Comune di Porto Empedocle, via Leonardo Sciascia 25 - foglio 21 part. 673 sub 50

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato di fatto (normativa di riferimento: decreto legge n. 78 del 2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA in variazione presso L'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio-Catasto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica DOCFA in variazione presso L'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio-Catasto: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a LOTTO B: box singolo posto al piano terra del fabbricato sito in via Leonardo Sciascia 25 Porto Empedocle, censito al catasto al foglio 21 part. 673 sub 44



Planimetria catastale box singolo - sito nel Comune di Porto Empedocle, via Leonardo Sciascia 25 - foglio 21 part. 673 sub 44



Planimetria rilievo box singolo - sito nel Comune di Porto Empedocle, via Leonardo Sciascia 25 - foglio 21 part. 673 sub 44

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.47/85 - L.R. 37/85 - L. 724/94 - L. 326/03 e succ)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a LOTTO A-LOTTO B: Civile abitazione ubicata nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 50; Box singolo ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 44

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 185 n. 52)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a LOTTO A-LOTTO B: Civile abitazione ubicata nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 50; Box singolo ubicato nel Comune di PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia distinto al NCEU Foglio 21, Particella 673, Subalterno 44

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA LEONARDO SCIASCIA 25, QUARTIERE
CONTRADA CIUCCAFA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia 25, quartiere Contrada Ciuccafa, della superficie commerciale di **136,67** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Appartamento sito a Porto Empedocle in via Leonardo Sciascia 25, frazione c.da Ciuccafa della superficie commerciale pari a mq 137,00 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Composto da ingresso e disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, doppio servizio e balconi sul lato nord e sud dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di m. 2,80.

Identificazione catastale: foglio 21 particella 673 sub 50 – categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 137,00, rendita € 402,84, indirizzo catastale via Leonardo Sciascia n.2 Piano 3, intestato a

1. Comune di Porto Empedocle (C.F. 80002890848) proprietà per l'area 1000/1000
2. (***) DATO OSCURATO (***) proprietà superficaria 1000/1000 in regime di comunione dei beni derivante da Voltura d'Ufficio del 10/4/2012 Pubblico Ufficiale Cutaia sede Agrigento repertorio n. 176086 – convalida tras.7499/2012 voltura n. 8729.1/2012 – pratica n. AG0126478 in atti dal 10/05/2012

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 673 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONARDO SCIASCIA n. 2 PORTO EMPEDOCLE, piano: 3, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , derivante da Voltura d'Ufficio del 10/04/2021 Pubblico ufficiale Cutaia sede Agrigento Repertorio n. 176086 - Convalida Trasc. 7499/2012 Voltura n. 8729.1/2012 - Pratica n. AG0126478 in atti dal 10/05/2012

Coerenze: L'U.I. confina con il vano scala (sub 36) e con altra U.I. (sub 49)

L'intero edificio sviluppa quattro piano, cinque piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.



Vista via Leonardo Sciascia



*Vista immobile sito in via
Leonardo Sciascia, 25*



Vista androne piano terra



Vista appartamento



Vista bagno



Vista doppio servizio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Zona balneare di Porto Empedocle, Scala dei Turchi, Valle dei Templi di Agrigento). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zona balneare di Porto Empedocle, Scala dei Turchi, Valle dei Templi di Agrigento.



Vista Scala dei Turchi



Vista zona balneare di Porto Empedocle



Panoramica Valle dei Templi di Agrigento



Vista Google Maps

SERVIZI

centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km
porto distante 2 km
aeroporto distante 160 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito a Porto Empedocle in via Leonardo Sciascia 25, frazione c.da Ciuccafa della superficie commerciale pari a mq 137,00 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'immobile è ubicato in un'area residenziale di una zona periferica, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale.

Il traffico è normalmente regolare, sostenuto nel periodo estivo per la vicinanza alla zona balneare di Porto Empedocle. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Composto da ingresso e disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, doppio servizio e balconi sul lato nord e sud dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di m. 2,80.

Identificazione catastale: foglio 21 particella 673 sub 50 – categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 137,00, rendita € 402,84, indirizzo catastale via Leonardo Sciascia n.2 Piano 3, intestato a

1. Comune di Porto Empedocle (C.F. 80002890848) proprietà per l'area 1000/1000
2. (***) DATO OSCURATO (***) proprietà superficiaria 1000/1000 in regime di comunione dei beni derivante da Voltura d'Ufficio del 10/4/2012 Pubblico Ufficiale Cutaia sede Agrigento repertorio n. 176086 – convalida tras.7499/2012 voltura n. 8729.1/2012 – pratica n. AG0126478 in atti dal 10/05/2012

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: singola anta battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pareti esterne: costruite in parete monostrato spessore cm 30 con blocco in laterizio porizzato con giacitura a fori verticali, in opera con malta tradizionale

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in realizzata in gres - balconi

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in realizzata in gres - ceramico

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in in plastica

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno e doppio servizio realizzato in piastrelle in ceramica

nella media 

scale: interna centrale con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

ascensore:

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V

idrico: sottotraccia con alimentazione in alimentazione con autoclave

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli radianti

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

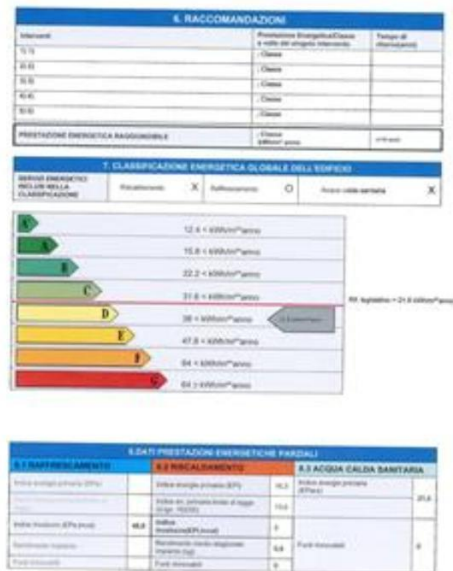
nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



9. NOTE

La FINESTRA FAUCI (S.p.A.) è un prodotto di FAUCI S.p.A. (Sede Sociale in Roma - Via Salaria 441) che ha ottenuto la certificazione APE (Attestato di Prestazioni Energetiche) con il marchio "FAUCI" della società certificatrice di ENEC Belgium, in allegato alla scheda tecnica del materiale.

10. EDIFICIO

Tipologia edificio	Rappresentanza e gestione		
Tipologia costruttiva	Struttura mista in c.a.		
Area di costruzione	2000	Numero di appartamenti	4
Superficie lorda (m ²)	385,8	Superficie utile (m ²)	110
Superficie appiombata (m ²)	106,3	Struttura attuale	A19
Spessore tesa	2,34	Dimensioni (m)	Standard

11. IMPIANTI

Acquedotto	Area di costruzione	2000	Tipologia	Colonna
Acquedotto	Area di costruzione	2000	Tipologia	Colonna
Acqua calda	Area di costruzione	2000	Tipologia	Colonna
Acqua calda	Area di costruzione	2000	Tipologia	Colonna
Acqua calda	Area di costruzione	2000	Tipologia	Colonna
Acqua calda	Area di costruzione	2000	Tipologia	Colonna
Acqua calda	Area di costruzione	2000	Tipologia	Colonna
Acqua calda	Area di costruzione	2000	Tipologia	Colonna
Acqua calda	Area di costruzione	2000	Tipologia	Colonna
Acqua calda	Area di costruzione	2000	Tipologia	Colonna

12. PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	Arch. Margherita Di Lorenzo		
Indirizzo	Via Mercante 100 - 00185 - Agropoli	Telefono/fax	087450114
Progettista impianti	Ing. Simona Landolfi	Telefono/fax	087450114
Indirizzo	Via Mercante 100 - 00185 - Agropoli	Telefono/fax	087450114

13. COSTRUZIONE

Costruttore	FAUCI S.p.A.		
Indirizzo	Via Salaria 441 - Roma	Telefono/fax	06 4781111
Costruttore impianti	Ing. Simona Landolfi	Telefono/fax	087450114

Indirizzo	Via Mercante 100 - 00185 - Agropoli	Telefono/fax	087450114
-----------	-------------------------------------	--------------	-----------

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Tipologia soggetto	Tecnico abilitato a		
Nome e cognome / Denominazione	Arch. Margherita Di Lorenzo		
Indirizzo	Via Mercante 100	Telefono/fax	087450114
Nome	Arch. Di Lorenzo	Telefono/fax	087450114
Indirizzo	Via Mercante 100 - 00185 - Agropoli	Telefono/fax	087450114
Indirizzo	Via Mercante 100 - 00185 - Agropoli	Telefono/fax	087450114

15. SOPRALUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno _____ alle ore _____.

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	Riscaldamento		
Procedimento di progettazione	Arch. Margherita Di Lorenzo		
Procedimento di progettazione	Arch. Margherita Di Lorenzo		

17. SOFTWARE

Versione software	CLM 2.0	Prodotto da	ENEA
Identificativo di calcolo di prestazione energetica	DOGSIT (software della ricerca ENEA 10/11/02)		

FAUCI
Laterizi FAUCI SpA
Contrada Borica - Salsola (AG)

ISOPOR 6005 30x25x25
Scheda tecnica



PROPRIETA' E CARATTERISTICHE TECNICHE DEL PRODOTTO	
Descrizione	Laterizio di argilla cotta, formato 30x25x25 mm, colore rosso scuro, con decorazione a rete.
Resistenza a compressione	10 N/mm ²
Resistenza a flessione	1,5 N/mm ²
Resistenza a trazione	0,5 N/mm ²
Resistenza a taglio	0,5 N/mm ²
Resistenza a strisciamento	0,5 N/mm ²
Resistenza a rottura	0,5 N/mm ²
Resistenza a frattura	0,5 N/mm ²
Resistenza a perforazione	0,5 N/mm ²
Resistenza a penetrazione	0,5 N/mm ²
Resistenza a lacerazione	0,5 N/mm ²
Resistenza a strisciamento	0,5 N/mm ²
Resistenza a rottura	0,5 N/mm ²
Resistenza a frattura	0,5 N/mm ²
Resistenza a perforazione	0,5 N/mm ²
Resistenza a penetrazione	0,5 N/mm ²
Resistenza a lacerazione	0,5 N/mm ²

CLASSE ENERGETICA:



[37,6 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. MD022/2012 registrata in data 07/04/2012

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	129,00	x	100 %	=	129,00
Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi	1,70	x	10 %	=	0,17
Totale:	155,70				136,67



Planimetria stato di fatto dell'appartamento censito al catasto foglio 21 part. 673 sub 50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La dottrina estimale indica la "Stima sintetica o comparativa" come criterio più razionale per la determinazione del "valore congruo" di un bene in quanto si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti, non trascurando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Dall'Agenzia delle Entrate, che monitora l'andamento delle quotazioni per ogni singola zona, aggiornandole con cadenza semestrale attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sono stati reperiti i valori per beni immobili ricadenti nella specifica fascia/zona in questione:

Risultato della Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Comune di Porto Empedocle

Fascia/zona: periferica

Codice di zona: D3

Destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato (euro/mq): min 630,00 euro/mq - max 830,00 euro/mq

Valore di mercato medio (euro/mq): 730,00 euro/mq

Calcolo della superficie commerciale:

Il criterio usato per la determinazione della superficie commerciale fa riferimento all'allegato 5 del "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Relativamente all'appartamento oggetto di stima la superficie commerciale è intesa quella lorda comprendente l'area occupata dai tramezzim interni e murature perimetrali esterne (essendo inferiori a 50 cm di spessore).

In riferimento ai balconi e terrazze il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo e al 10% per la quota eccedente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,67 x 730,00 = **99.769,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.769,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.769,10**

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA LEONARDO SCIASCIA 25, QUARTIERE
CONTRADA CIUCCAFA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PORTO EMPEDOCLE Via Leonardo Sciascia 25, quartiere Contrada Ciuccafa, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo sito a Porto Empedocle in via Leonardo Sciascia sn, frazione c.da Ciuccafa della superficie commerciale pari a mq 26,00 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Composto da un unico vano nel quale è stato ricavato un w.c. e un soppalco con travetti in ferro e tavolato in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 3,80.

Identificazione catastale: foglio 21 particella 673 sub 44 – categoria C/6, classe 2, consistenza 24,00 mq, superficie catastale mq 26,00, rendita € 114,03, indirizzo catastale via Leonardo Sciascia n.2 Piano 3, intestato a

Comune di Porto Empedocle (C.F. 80002890848) proprietà per l'area 1000/1000

(*** DATO OSCURATO ***). proprietà superficiale 1000/1000 in regime di comunione dei beni derivante da Voltura d'Ufficio del 10/4/2012

Pubblico Ufficiale Cutaia sede Agrigento repertorio n. 176086 – convalida tras.7499/2012 voltura n. 8729.1/2012 – pratica n. AG0126478 in atti dal 10/05/2012

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 673 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 114,03 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo Sciascia n.2 , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Voltura d'Ufficio del 10/04/2021 Pubblico ufficiale Cutaia sede Agrigento Repertorio n. 176086 - Convalida Trasc. 7499/2012 Voltura n. 8729.1/2012 - Pratica n. AG0126478 in atti dal 10/05/2012
- Coerenze: L'U.I. confina ad con il vano scala (sub 36), a nord con l'U.I. sub 41 e ad est con l'U.I. sub 43

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2009.



Vista prospetto esterno box auto censito al catasto al foglio 21 part 673 sub 44



Vista interno box auto



Box auto vista w.c.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Zona balneare di Porto Empedocle, Scala dei Turchi, Valle dei Templi di Agrigento). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zona balneare di Porto Empedocle, Scala dei Turchi, Valle dei Templi di Agrigento.



Vista Scala dei Turchi



Vista zona balneare di Porto Empedocle



Panoramica Valle dei Templi di Agrigento



Vista Google Maps

SERVIZI

centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km
porto distante 2 km
aeroporto distante 160 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



Planimetria stato di fatto box singolo censito al catasto foglio 21 part. 673 sub 44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La dottrina estimale indica la "Stima sintetica o comparativa" come criterio più razionale per la determinazione del "valore congruo" di un bene in quanto si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti, non trascurando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Dall'Agenzia delle Entrate, che monitora l'andamento delle quotazioni per ogni singola zona, aggiornandole con cadenza semestrale attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sono stati reperiti i valori per beni immobili ricadenti nella specifica fascia/zona in questione:

Risultato della Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Comune di Porto Empedocle

Fascia/zona: periferica

Codice di zona: D3

Destinazione: residenziale

Tipologia: box

Stato conservativo: normale

Valore di mercato (euro/mq): min 540,00 euro/mq - max 760,00 euro/mq

Valore di mercato medio (euro/mq): 650,00 euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 650,00 = **16.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 16.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 16.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La dottrina estimale indica la "Stima sintetica o comparativa" come criterio più razionale per la determinazione del "valore congruo" di un bene in quanto si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti, non trascurando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Dall'Agenzia delle Entrate, che monitora l'andamento delle quotazioni per ogni singola zona, aggiornandole con cadenza semestrale attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sono stati reperiti i valori per beni immobili ricadenti nella specifica fascia/zona in questione:

Risultato della Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Comune di Porto Empedocle

Fascia/zona: periferica

Codice di zona: D3

Destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato (euro/mq): min 630,00 euro/mq - max 830,00 euro/mq

Valore di mercato medio (euro/mq): 730,00 euro/mq

Comune di Porto Empedocle

Fascia/zona: periferica

Codice di zona: D3

Destinazione: residenziale

Tipologia: box

Stato conservativo: normale

Valore di mercato (euro/mq): min 540,00 euro/mq - max 760,00 euro/mq

Valore di mercato medio (euro/mq): 650,00 euro/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, agenzie: Agenzie immobiliari online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	136,67	0,00	99.769,10	99.769,10
B	box singolo	26,00	0,00	16.900,00	16.900,00
				116.669,10 €	116.669,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è vendibile in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.669,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 16.750,37**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.918,74**

data 08/06/2024

il tecnico incaricato
Palma Patrizia Failla Mulone