TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
OMISSIS
contro
OMISSIS

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Porto Empedocle

N. Gen. Rep. **000097/24**

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode Giudiziario Avv. Chetty Nero

ELABORATO PERITALE

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

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

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via Leonardo Sciascia
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in c.da Ciuccafa via Leonardo Sciascia.
Composto da un soggiorno-pranzo a cui si accede dall'ingresso a questo è annessa una cucina con balcone ed ad una lavanderia; sempre dal soggiorno si accede ad un wc ed ad una veranda con balcone. Da un disimpegno si accede alla zona notte costituita da tre camere da letto, di cui una ha un ripostiglio, mentre quella matrimoniale ha una cabina armadio, dal disimpegno si può accedere ad un'altro ripostiglio. **(dalla foto n°1 alla n°7)**
Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **134,37**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a OMISSIS....., nata ad ....., c.f. ....., proprietà superficiaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle c.f. 80002890848 proprietà per l'area 1/1. Foglio **21** mappale **652** subalterno **38** graffato al sub **46,** categoria A/2, classe 3, superficie catastale totale:140 mq, Totale: escluse aree scoperte 134 mq., composto da vani 8,5 vani, posto al piano Terra e Quarto, - rendita: €. 526,79, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2
Coerenze: l'appartamento confina a nord, ad est ed ad ovest, con area di corte a sud con altra ditta, mentre la cantina confina a nord e a est con area di corte ad ovest con il sub 30 ed a sud con sub 37.
Note: **(allegato n°4)**
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25-01-2024 Pratica n. AG0017407 in atti dal 25-01-2024 VARIAZIONE di TOPONOMASTICA (n. 17407.1/2024)

A.1. **Cantina**:

B. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di box singolo ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in c.da Ciuccafa via Leonardo Sciascia.
Composto da un unico vano accessibile da area di corte della Società Cooperativa Giovanile. **(dalla foto n°1 alla n°3).**
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,58**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a OMISSIS....., nata ad ....., c.f. ....., proprietà superficiaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle c.f. 80002890848 proprietà per l'area 1/1. Foglio **21** mappale **652** subalterno **36**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale totale:29 mq., composto da vani 25 mq, posto al piano terra, - rendita: €. 50,35, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2
Coerenze: il box singolo confina a nord ed ad ovest, con area di corte a sud con altra ditta ed ad est con il sub 30.
Note: **(allegato n°7)**
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25-01-2024 Pratica n. AG0017407 in atti dal 25-01-2024 VARIAZIONE di TOPONOMASTICA (n. 17407.1/2024)

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:
(satellitare percorso e foto A e B)
Planimetricamente, i fabbricati ricadono in zona "C/1c" (che comprende le aree in Contrada Ciuccafa lungo la SS.115, con destinazione d'uso residenziale ed attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto) dell'abitato del Comune di Porto Empedocle. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc. A circa 2 Km troviamo lo svincolo che immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale 115. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

I beni in perizia interessati dalla presente procedura esecutiva, sono un appartamento, posto a quarto piano con cantina annessa e un box auto posto a piano terra. L'unità immobiliare prospetta su area di corte della palazzina da cui ha l'accesso principale. Il fabbricato è posto nella periferia nord della cittadina. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato negli anni "2000 ed è composto da cinque elevazioni fuori terra. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni, il vano scala è a più rampe ed è posto all'interno con ascensore, munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	spazi verdi (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), stadio (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi di Agrigento.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS in qualità di proprietario del bene

L'Appartamento con cantina ed il box, alla data del sopralluogo del C.T.U., risultano essere occupati dall'esecutata, Omissis.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di Asservimento a favore del mappale 336, 346 e 594 foglio 21 nel comune di Porto Empedocle per una superficie di 2.019,00 mq a firma di Fabio Cutaia notaio in Agrigento in data 01/03/2006 ai nn. 163680 di rep. e nn. 22280 di racc. registrato ad Agrigento in data 06/03/2006 ai nn. 614, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 03/03/2006 ai nn. 6441/4384 - **(allegato n°9).**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, con sede in via ..... a Porto Empedocle c.f....., a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 20/06/2006 ai nn. 16.5908/22.549 registrato ad Agrigento in data 29/06/2006 ai nn. 1786 iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/06/2006 ai nn. 16867/4106

importo ipoteca: €. 4.462.000,00

importo capitale: €. 2.231.000,00

(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria)

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 16 dicembre 2008 ai nn.34277/3460, frazionamento in quota:

fra gli altri frazionati troviamo i beni pignorati

Frazione €.194.000,00 (€.97.000,00)

Foglio 21 Particella 652 sub 36

Foglio 21 Particella 652 sub 46 graffato con sub 38

In data 16 dicembre 2008 ai nn.3459 di erogazione a saldo:

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Comunicazione n°1162 del 6-11-2017 di estinzione parziale avvenuta il 11-10-2017, Cancellazione parziale eseguita in data 14-11-2017.
Comunicazione n°339 del 27-03-2020 di estinzione parziale avvenuta il 25-02-2020, Cancellazione parziale eseguita in data 27-03-2020.
Comunicazione n°613 del 01-07-2022 di estinzione parziale avvenuta il 08-06-2022, Cancellazione parziale eseguita in data 11-07-2022..
Riferito limitatamente a: per il diritto di proprietà superficiaria sui terreni censiti in Catasto al foglio 21, particelle 336, 346 e 594, originate dalla particella 652 su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità censuarie oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di OMISSIS, con sede a Napoli, c.f..... contro OMISSIS, nata ....., c.f. ....., proprietà superficiaria per la quota di 1/1 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 11/04/2024 ai nn. 992 di repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 07/05/2024 ai nn. 8998/7816

(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra e quarto, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 46 graffato con sub 38 e Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 36.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Non è stata riscontrata alcuna irregolarità.* **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°12 e 13 e planimetria allegata alla C.E. in Variante allegato n°11)**

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra e quarto, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 46 graffato con sub 38 e Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 36.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Non è stata riscontrata alcuna irregolarità* **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°12 e planimetria catastale allegato n°5)**

Riferito limitatamente a: CORPO A-Civile Abitazione, ubicata nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra e quarto, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 46 graffato con sub 38

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Non è stata riscontrata alcuna irregolarità* **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13 e planimetria catastale allegato n°7)**

Riferito limitatamente a: CORPO B-Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 36.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 200,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

pur trattandosi di edilizia pluri-familiare non esistono spese condominiali non quietanzate per come dichiarato dai proprietari **€ 0,00**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

OMISSIS, nata ad omissis, c.f. omissis, proprietà superficiaria per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni e ***Comune di Porto Empedocle c.f. 80002890848*** per i diritti pari a 1/1 di diritto di area. proprietario dal 30/07/2009 ad oggi in forza di Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 30/07/2009 ai nn. 171695/24936, trascritto ad Agrigento in data 04/08/2009 ai nn. 20131/15839 **(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Civile Abitazione, ubicata nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra e quarto, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 46 graffato con sub 38 e Box, ubicato nel Comune di Porto Empedocle, c.da Ciuccafa, piano terra, individuato in catasto al fg.21 part. 652 sub 36.

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis, con sede in via omissis, Porto Empedocle c.f. omissis, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Proprietario da data antecedente il ventennio al 30/07/2009 in forza di Convenzione Edilizia a firma di notaio Fabio Cutaia da Agrigento in data 19/01/2005 ai nn. 155812 rep. trascritto ad Agrigento in data 26/01/2005 ai nn. 1819/1339.**(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Appezzamento di terreno, ubicato nel comune di Porto Empedocle, località Ciuccafa, censito in Catasto al fg. 21 part.lla 336, 346, 594.

Comune di Porto Empedocle, con sede in Porto Empedocle c.f. 80002890848 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

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

Riferito limitatamente a: -Appezzamento di terreno, ubicato nel comune di Porto Empedocle, località Ciuccafa, censito in Catasto al fg. 21 part.lle 336 ex 192; 359 e 346 ex 54

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Intestata a OMISSIS, con sede in c.da Ciuccafa a Porto Empedocle, legale rappresentante OMISSIS.

Concessione Edilizia in Variante presentata in data 08/10/2007- n. prot. 12852/4934, rilasciata in data 22/01/2008-avente C.E. n. 3.727 **(allegato n°8, 9 e 11)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. con istanza di "Accesso Atti" inoltrata a mezzo pec del 22-05-2025, protocollata in data 23-05-2025 al numero di prot.llo 14675 indirizzata al Signor Sindaco del Comune di Porto Empedocle, ha chiesto copie della suddetta C.E.; il Responsabile dell'Ufficio C.E. in data 07-10-2025 ne fornisce, copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente a: -Palazzine a sorgere nel comune di Porto Empedocle c.da Ciuccafa, identificato in Catasto al fg. 21 part.lle 336, 346, 594.

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

Intestata a OMISSIS, con sede in c.da Ciuccafa a Porto Empedocle, legale rappresentante OMISSIS c.f. .....

Concessione Edilizia presentata in data 13/03/2006- n. prot. 7285/2305, rilasciata in data 20/03/2006- avente C.E. n. 3460 **(allegato n°8, 9 e 10)**

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. con istanza di "Accesso Atti" inoltrata a mezzo pec del 22-05-2025, protocollata in data 23-05-2025 al numero di prot.llo 14675 indirizzata al Signor Sindaco del Comune di Porto Empedocle, ha chiesto copie della suddetta C.E.; il Responsabile dell'Ufficio C.E. in data 07-10-2025 ne fornisce, copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente a: -Palazzine a sorgere nel comune di Porto Empedocle c.da Ciuccafa,

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

identificato in Catasto al fg. 21 part.lle 336, 346, 594.

Descrizione appartamento di cui al punto **A**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in c.da Ciuccafa via Leonardo Sciascia.
Composto da un soggiorno-pranzo a cui si accede dall'ingresso a questo è annessa una cucina con balcone ed ad una lavanderia; sempre dal soggiorno si accede ad un wc ed ad una veranda con balcone. Da un disimpegno si accede alla zona notte costituita da tre camere da letto, di cui una ha un ripostiglio, mentre quella matrimoniale ha una cabina armadio, dal disimpegno si può accedere ad un'altro ripostiglio. **(dalla foto n°1 alla n°7)**
Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **134,37**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a OMISSIS....., nata ad ....., c.f. ....., proprietà superficiaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle c.f. 80002890848 proprietà per l'area 1/1. Foglio **21** mappale **652** subalterno **38** graffato al sub **46,** categoria A/2, classe 3, superficie catastale totale:140 mq, Totale: escluse aree scoperte 134 mq., composto da vani 8,5 vani, posto al piano Terra e Quarto, - rendita: €. 526,79, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2
Coerenze: l'appartamento confina a nord, ad est ed ad ovest, con area di corte a sud con altra ditta, mentre la cantina confina a nord e a est con area di corte ad ovest con il sub 30 ed a sud con sub 37.
Note: **(allegato n°4)**
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25-01-2024 Pratica n. AG0017407 in atti dal 25-01-2024 VARIAZIONE di TOPONOMASTICA (n. 17407.1/2024)
L'edificio è stato costruito nel 2008.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 d'interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,80.
(vedi allegati catastali n°13, 14)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza della Determinazione di adozione del commissario ad Acta n. 200 del 17-06-1983: Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 267/84 del 13-08-1984. L'immobile è identificato nella zona "C/1c"- Abitazioni Economiche e Popolari, all'interno del PEEP/167 di c.da Ciuccafa.
Norme tecniche ed indici: ART. 48
(ex art. 47) SUB ZONA C/1
La SUB ZONA C/1 è localizzata in tre punti del territorio comunale:
a) Contrada Inficherna ad ovest di via dello Sport ed immediatamente a nord della SS.115.
b) Contrada Inficherna ad est di via dello Sport.
c) Contrada Ciuccafa lungo la SS.115. con destinazione d'uso residenziale ed attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto.
Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. a) in c/da Inficherna ad ovest di via dello Sport la PRGV/82 recepisce ed incorpora il vigente piano per l'edilizia economica popolare già approvato dal Consiglio Comunale.
Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. b) di c/da Inficherna ad est di via dello Sport valgono le seguenti norme:

MODALITA' DI INTERVENTO
1) Nuove costruzioni di edifici rispondenti ai requisiti di legge per edilizia economia popolare.
2) Sistemazione di aree per attività all'aperto.

STRUMENTI ATTUATIVI
- Piano per l'edilizia economica popolare (PEEP) ex legge 18/4/1962 n.167.
Le singole concessioni sono subordinate all'approvazione degli strumenti attuativi.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

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).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	134,37	1,00	134,37
	Sup. reale netta	116,46	1,00	116,46
	Volume reale	416,54	1,00	416,54
	Sup. reale lorda	**134,37**		**134,37**
	Sup. reale netta	**116,46**		**116,46**
	Volume reale	**416,54**		**416,54**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in latero cemento con travetti prefabbricati e completamento in opera con massetto leggero termoisolante, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

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

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

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

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

Pareti esterne: materiale: blocchi di laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco premiscelato termoisolante composto da perle di poliestere e additivi, condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note:

Ascensore: tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. Cantina:

identificato al n. 5.
La cantina è posta al piano terra ed è costituita da un unico vano illuminato da una finestra che si affaccia su area di corte della Società OMISSIS. **(foto n°8 e 9)**
Sviluppa una superficie complessiva di 18,02 netta e una superficie lorda di mq. 21,66
Destinazione urbanistica: "C/1c"- Abitazioni Economiche e Popolari, all'interno del PEEP/167 di c.da Ciuccafa.

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

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

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

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: blocchi di laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco premiscelato termoisolante composto da perle di poliestere e additivi, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle in scaglie di marmo, condizioni: buone.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di box singolo ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in c.da Ciuccafa via Leonardo Sciascia.
Composto da un unico vano accessibile da area di corte della Società OMISSIS.
(dalla foto n°1 alla n°3).
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30,58**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a OMISSIS....., nata ad ....., c.f. ....., proprietà superficiaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e Comune di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle c.f. 80002890848 proprietà per l'area 1/1.
Foglio **21** mappale **652** subalterno **36**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale totale:29 mq., composto da vani 25 mq, posto al piano terra, - rendita: €. 50,35, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2
Coerenze: il box singolo confina a nord ed ad ovest, con area di corte a sud con altra ditta ed ad est con il sub 30.
Note: **(allegato n°7)**
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25-01-2024 Pratica n. AG0017407 in atti dal 25-01-2024 VARIAZIONE di TOPONOMASTICA (n. 17407.1/2024)
L'edificio è stato costruito nel 2008.
L'unità immobiliare è identificata con il numero n.8, ha un'altezza interna di circa ml. 2,80.
(vedi allegati catastali n°13, 14)

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza della Determinazione di adozione del commissario ad Acta n. 200 del 17-06-1983: Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 267/84 del 13-08-1984.
L'immobile è identificato nella zona "C/1c"- Abitazioni Economiche e Popolari, all'interno del PEEP/167 di c.da Ciuccafa.
Norme tecniche ed indici: ART. 48
(ex art. 47) SUB ZONA C/1
La SUB ZONA C/1 è localizzata in tre punti del territorio comunale:
a) Contrada Inficherna ad ovest di via dello Sport ed immediatamente a nord della SS.115.
b) Contrada Inficherna ad est di via dello Sport.
c) Contrada Ciuccafa lungo la SS.115. con destinazione d'uso residenziale ed attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto.
Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. a) in c/da Inficherna ad ovest di via dello Sport la PRGV/82 recepisce ed incorpora il vigente piano per l'edilizia economica popolare già approvato dal Consiglio Comunale.
Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. b) di c/da Inficherna ad est di via dello Sport valgono le seguenti norme:
MODALITA' DI INTERVENTO
1) Nuove costruzioni di edifici rispondenti ai requisiti di legge per edilizia economia popolare.
2) Sistemazione di aree per attività all'aperto.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

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).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box singolo	Sup. reale lorda	30,58	1,00	30,58
	Sup. reale netta	26,14	1,00	26,14
	Volume reale	94,79	1,00	94,79
	Sup. reale lorda	**30,58**		**30,58**
	Sup. reale netta	**26,14**		**26,14**
	Volume reale	**94,79**		**94,79**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in latero cemento con travetti prefabbricati e completamento in opera con massetto leggero termoisolante, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: saracinesca, materiale: lamiera zincata, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di scaglie di marmo, condizioni: buone.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Pareti esterne: materiale: blocchi di laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco premiscelato termoisolante composto da perle di poliestere e additivi, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)
Stima Sintetica a vista dell'intero corpo
Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.
Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazione effettuate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
ufficio tecnico di Porto Empedocle,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- Immobiliare.it
- Mediatecno, via Garibaldi n. 2 Porto Empedocle,
- Redomus Immobiliare di Cino Pagliarello via Empedocle Agrigento.,
- Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.
- Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°7)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (l'appartamento ricade in zona "C.1c" dell'abitato del Comune di Porto Empedocle), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	**€ 95.000,00**
- Valore accessori:	**€ 10.000,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 105.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 88.200,00**

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°12)

Per quando riguarda l'immobile per civile abitazione con cantina in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 700,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	134,37	€ 700,00	€ 94.059,00
- Valore corpo:			**€ 94.059,00**
- Valore accessori:			**€ 10.000,00**
- Valore complessivo intero:			**€ 104.059,00**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 87.409,56**

B. box singolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

(foto del box singolo dalla n°1 alla n°3)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (l'appartamento ricade in zona "C.1c" dell'abitato del Comune di Porto Empedocle), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	**€ 19.000,00**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 19.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 15.960,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°13)

Per quando riguarda l'immobile per civile abitazione con cantina in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€. 600,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box singolo	30,58	€ 600,00	€ 18.348,00
- Valore corpo:			**€ 18.348,00**
- Valore accessori:			**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:			**€ 18.348,00**
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 15.412,32**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento con annessa cantina**	134,37	€ 104.529,50	**€ 87.804,78**
B	**box singolo**	30,58	€ 18.674,00	**€ 15.686,16**
			€ 123.203,50	**€ 103.490,94**

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: **€ 10.349,09**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene opportuno procedere alla vendita dell'intero lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 93.141,84**

Relazione lotto 001 creata in data 02/12/2025
Codice documento: E002-24-000097-001

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25b5a4