

R.G.E. 100/2022

CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Forzata

CREDITORE PROCEDENTE

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

con sede in Napoli, Via Santa Brigida 39, C.F./P.Iva 05828330638,

e per essa quale mandataria **SPECIAL GARANT S.p.A.**,

con sede legale in Roma, via Curtatone 3, P. Iva. 02659940239,

elettivamente domiciliato presso avv. Roberta Contrino

via Mazzini 205 – 92100 Agrigento – pec robertacontrino@avvocatiagrigento.it.

contro

... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS...

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Matteo De Nes

PERIZIA PER PUBBLICITA'

Canicattì li 20/05/2024

Il C. T. U.

Arch. Giuseppe Lalicata

Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato

Arch. Giuseppe Lalicata

iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento n° 894

C.F.: LLC GPP 74B17 B602A P.Iva 02268740848

con studio in Canicattì via Barone Lombardo n° 121

tel. 3288116326 fax 09221751019

giulalicata@gmail.com

pec giuseppe.lalicata2@archiworldpec.it



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
CONTROLLI PRELIMINARI.....	4
a) Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	4
b) Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari;	5
Quesito 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	5
Profilo diritti reali pignorati	5
Profilo beni pignorati	6
Profilo difformità.....	6
Esatta individuazione del fabbricato.....	7
Beni interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.....	8
Formazione dei lotti per la vendita	8
Quesito 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	10
Contesto ubicazione immobili	12
Descrizione immobile di cui al punto A.....	12
Descrizione immobile di cui al punto B.....	19
Quesito 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	23
Ricostruzione catastale dei beni indicando le variazioni intervenute nel tempo	27
Quesito 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	30
Quesito 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	31
Quesito 6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	32
Quesito 7: FORMALITA', VINCOLI, ONERI.....	34
Quesito 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	36
Quesito 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	36
Quesito 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.	37

Quesito 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	38
Quesito 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	39
Quesito 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	44
ALLEGATI	45

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Giuseppe Lalicata** iscritto al n° 894 dell'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Agrigento, con studio in Canicattì (AG) via Barone Lombardo 121, è stato nominato Esperto Stimatore dal Tribunale Ordinario di Agrigento con decreto di nomina ricevuto tramite pec dal Giudice dell'esecuzione dott. Matteo De Nes, con accettazione dell'incarico in data 13/02/2024 (*vedi allegato 1*).

Il Giudice, ha conferito al sottoscritto i seguenti controlli preliminari:

- a) Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- b) Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari;

Il Giudice, ha conferito al sottoscritto i seguenti quesiti:

- *quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- *quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- *quesito n. 3: identificazione catastale del bene pignorato;*
- *quesito n. 4: stato di possesso del bene;*
- *quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- *quesito n. 6: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- *quesito n. 7: formalità, vincoli, oneri;*
- *quesito n. 8: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- *quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- *quesito n. 10: verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;*
- *quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- *quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni;*
- *quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*

Eseguito i controlli preliminari per cui l'Esperto Stimatore è stato incaricato di procedere;

Studiato i quesiti per cui l'Esperto Stimatore è stato incaricato di procedere;

Visti i documenti all'interno del fascicolo;

Premesso che, l'esperto, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11 APRILE 2024 ore 09:00 presso i luoghi di cui è causa, e ne dava consueto avviso alla parte eseguita a mezzo raccomandata A/R e tramite pec al creditore procedente (vedi allegato 2);

Espletati gli opportuni accertamenti e controlli preliminari;

Visto lo stato dei luoghi durante il sopralluogo (vedi allegato 23).

Il sottoscritto ha redatto la presente relazione, nella quale, riporta le risposte ai controlli preliminari eseguiti e ai quesiti assegnati.

CONTROLLI PRELIMINARI

a) *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

Il sottoscritto arch. Giuseppe Lalicata, n.q. di Esperto Stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario nominato avv. Alfonso Ciotta, ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in particolare è stato verificato che:

- Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva datata 02/09/2022 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone;
- La certificazione notarile riporta tutti gli atti d'acquisto e/o derivativi che sono stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- Il compendio pignorato NON COMPRENDE beni di provenienza ereditaria, per i quali l'acquisto mortis causa sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento;
- Nella Certificazione Notarile sono indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati;
- Il certificato di stato civile e di anagrafe dell'esecutato è stato richiesto agli Uffici preposti del Comune di Porto Empedocle (vedi allegato 5);
- Il certificato di matrimonio è stato consegnato *brevi manu* direttamente dall'esecutato in data 11/04/2024 (vedi allegato 6);
- L'esecutato, signor ... OMISSIS... è in regime di separazione legale dei beni;

Il sottoscritto congiuntamente con il custode giudiziario, sulla scorta di quanto sopra verificato, ha proceduto al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., depositando telematicamente – previa firma congiunta da parte dell'esperto e del custode – il modulo di controllo della

documentazione riportando la seguente dicitura “**DOCUMENTAZIONE COMPLETA** con esisto positivo” (vedi allegato 7).

b) *Verificare l’eventuale destinazione abitativa dell’immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari;*

Il sottoscritto arch. Giuseppe Lalicata, n.q. di Esperto Stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario nominato avv. Alfonso Ciotta, ha verificato in data 11/03/2024 che il bene pignorato è utilizzato come abitazione principale dall’esecutato e dal suo nucleo familiare (vedi allegato 3).

Dopo aver acquisito il Certificato Storico di Residenza, il sottoscritto può certamente affermare che l’esecutato ha la residenza nell’immobile pignorato sito in via Leonardo Sciascia n° 5 – comune di Porto Empedocle (AG) – a partire dal 05/07/2011 (vedi allegato 4).

L’esperto

Eseguito il controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e della destinazione abitativa dell’immobile pignorato

Depositato la bozza del Biglietto di Cancelleria

Provveduto a comunicare a mezzo raccomandata A/R alla parte eseguita, e a mezzo pec al creditore procedente e per conoscenza al custode giudiziario (vedi allegato 2) dell’inizio delle operazioni peritali in data 11 aprile 2024 ore 09:00

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all’immobile (che è stato documentato con apposito verbale, dove contestualmente è stata invitata la parte eseguita a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale)

Ha provveduto alla redazione della relazione di stima, rispondendo ai seguenti quesiti

Quesito 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Il sottoscritto nel rispondere al quesito n. 1, così come indicato nel decreto di nomina, indicherà e preciserà quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Profilo diritti reali pignorati

A. Piena proprietà superficiaria, intestata a ...OMISSIS... nato a OMISSIS il ... OMISSIS... C.F. ... OMISSIS..., per la **quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni**, di appartamento sito nel comune di Porto Empedocle (AG), via Leonardo Sciascia n° 5, piano primo. Il diritto reale riportato nell’atto di pignoramento notificato in data 27/07/2022, corrisponde a quello in titolarità dell’esecutato in forza dell’atto d’acquisto trascritto in suo favore. Al signor ...

OMISSIS..., in regime di separazione dei beni, l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusto atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 05/07/2012 a firma del Notaio Fabio Cutaia con sede in Agrigento, rep. N. 176514/27455 trascritto in data 11/07/2012 ai nn. 14192/12020 da potere di LA GIOVANISSIMA SOCIETA' COOPERATIVA sede Porto Empedocle (AG) codice fiscale 01760900843;

- B.** Piena proprietà superficiaria, intestata a ...OMISSIS... nato a OMISSIS il ... OMISSIS... C.F. ... OMISSIS..., per la **quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni**, di autorimessa o rimessa sito nel comune di Porto Empedocle (AG), via Leonardo Sciascia n° 2, piano terra.

Si precisa che: il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento notificato in data 27/07/2022, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di assegnazione a socio trascritto in suo favore.

Al signor ... OMISSIS..., in regime di separazione dei beni, l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusto atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 05/07/2012 a firma del Notaio Fabio Cutaia con sede in Agrigento, rep. N. 176514/27455 trascritto in data 11/07/2012 ai nn. 14192/12020 da potere di LA GIOVANISSIMA SOCIETA' COOPERATIVA sede Porto Empedocle (AG) codice fiscale 01760900843;

Profilo beni pignorati

I beni oggetto del pignoramento sono i seguenti:

- A.** Appartamento destinato a civile abitazione annotato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 12, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84, superficie catastale totale mq 137, totale escluse aree scoperte mq 129, proprietà superficiaria 1000/1000 di ... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS... e diritto di proprietà per l'area in capo al Comune di Porto Empedocle (CF 80002890848). L'appartamento è posto al piano 1° (nel pignoramento è indicato erroneamente piano 2°) con indirizzo via Leonardo Sciascia sn – Comune di Porto Empedocle;
- B.** Autorimessa o rimessa annotato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, 24,00 mq, rendita € 114,03, proprietà superficiaria 1000/1000 di ... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS... e diritto di proprietà per l'area in capo al Comune di Porto Empedocle (CF 80002890848). L'autorimessa è posta al piano T con indirizzo via Leonardo Sciascia sn – Comune di Porto Empedocle.

Profilo difformità

I beni oggetto del pignoramento NON PRESENTANO DIFFORMITA' tra i dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento medesimo.

Tuttavia dalla verifica degli atti, si rileva una *lieve difformità*, senza che la stessa incida ai fini identificativi degli immobili, come descritto nella tabella che segue:

	DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE
A	Immobile: abitazione di tipo civile ubicazione: Via Leonardo Sciascia Sn, Porto Empedocle estremi catastali: Foglio 21 – Part. 673 – sub 12 vani catastali: 6.5 piano: 2° categoria catastale: A/2	Immobile: abitazione di tipo civile ubicazione: Via Leonardo Sciascia 2, Porto Empedocle estremi catastali: Foglio 21 – Part. 673 – sub 12 vani catastali: 6.5 piano: 1° categoria catastale: A/2
B	Immobile: box auto ubicazione: Via Leonardo Sciascia Sn, Porto Empedocle estremi catastali: Foglio 21 – Part. 673 – sub 8 piano: T categoria catastale: C/6	Immobile: box auto ubicazione: Via Leonardo Sciascia 2, Porto Empedocle estremi catastali: Foglio 21 – Part. 673 – sub 8 piano: T categoria catastale: C/6

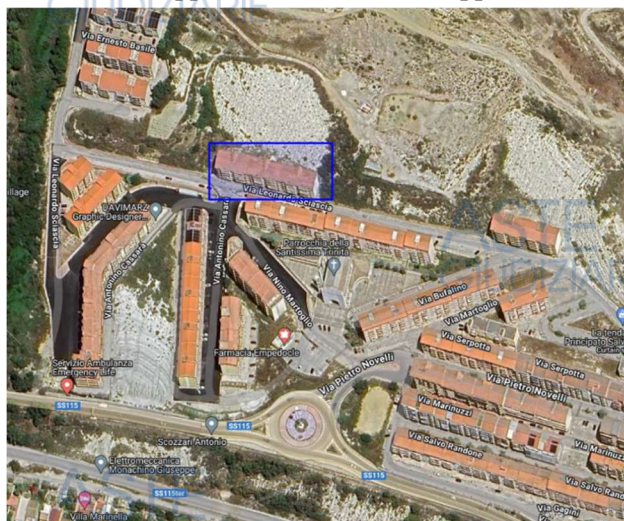
Come si può benissimo notare, la lieve difformità consiste:

- 1) Per l'immobile indicato al punto A, nell'atto di pignoramento l'immobile risulta ubicato al piano 2°, invece nella realtà così come anche giustamente indicato nella visura catastale l'immobile è posto al piano 1°;
- 2) Nei dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare l'ubicazione degli immobili elencati ai punti A e B è Via Leonardo Sciascia Sn, Porto Empedocle, mentre nei dati di identificazione catastale l'ubicazione degli immobili è Via Leonardo Sciascia 2, Porto Empedocle.

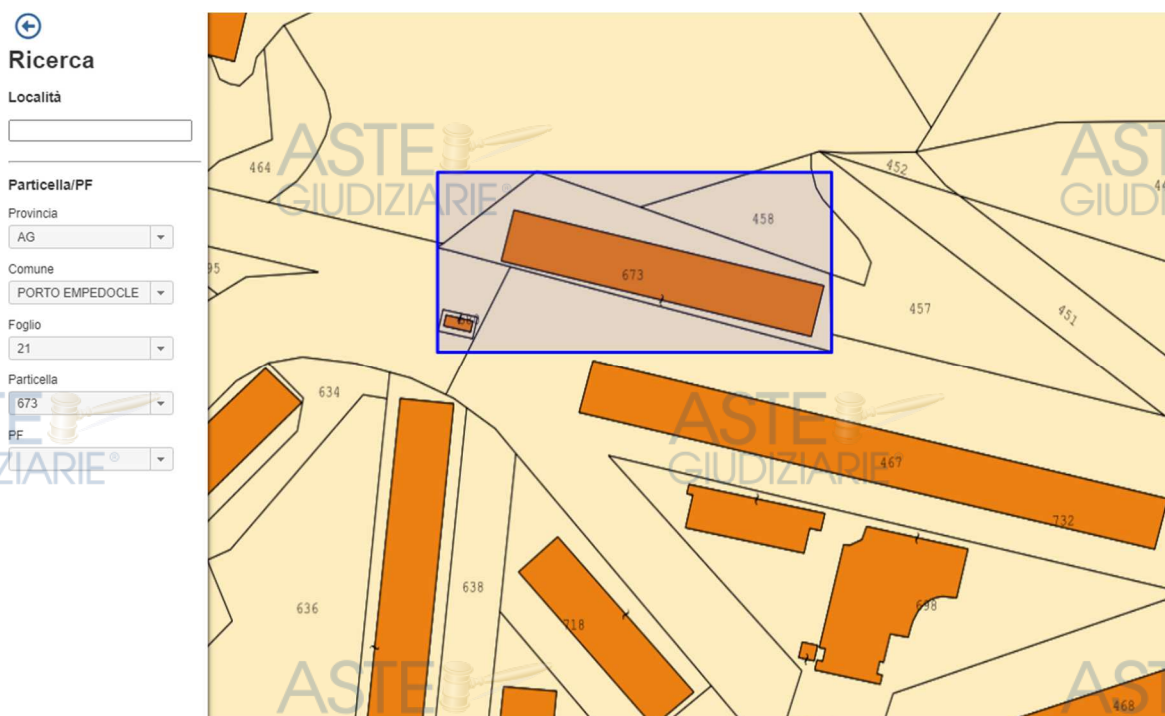
Pertanto, tranne queste lievi difformità come sopra riportato nella tabella di raffronto, i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare coincidono con i dati di identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento.

Esatta individuazione del fabbricato

Ai fini dell'esatta individuazione del fabbricato dove insistono i beni oggetto del pignoramento, si riporta di seguito un raffronto della mappa satellitare con la mappa catastale



Coordinate geografiche 37.294954, 13.511955



Identificativo catastale Foglio 21 particella 673

Beni interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

I beni oggetto del pignoramento **NON SONO INTERESSATI** (in tutto od in parte) da espropriazione per pubblica utilità;

Formazione dei lotti per la vendita

Il sottoscritto sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati (appartamento al piano primo e box auto al piano terra), della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, ed in ogni caso, al fine da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **propone un lotto unico per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera), tre o più confini e gli attuali dati di identificazione catastale:

- A.** Appartamento sito in comune di Porto Empedocle (AG), via Leonardo Sciascia n° 5, piano primo;
- identificato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 12, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84, superficie catastale totale mq 137, totale escluse aree scoperte mq 129;
 - intestato a ... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS... C.F. ... OMISSIS... per il diritto di proprietà superficiaria di 1000/1000 in separazione dei beni; e Comune di Porto Empedocle C.F. 80002890848 per il diritto di proprietà dell'area per 1000/1000;

- Confini (almeno tre): a nord con la strada privata identificata con il sub 1, a ovest con la scala condominiale e con l'appartamento identificato con il F. 21 part. 673 sub 11, a est con altra unità immobiliare e a sud con la strada Via Leonardo Sciascia;

B. Box auto sito in comune di Porto Empedocle, via Leonardo Sciascia snc, piano terra:

- identificato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24, superficie catastale totale mq 28, rendita € 114,03;
- intestato a ... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS... C.F. ... OMISSIS... per il diritto di proprietà superficiaria di 1000/1000 in separazione dei beni; e Comune di Porto Empedocle C.F. 80002890848 per il diritto di proprietà dell'area per 1000/1000;
- Confini (almeno tre): a nord con la strada privata identificata con il sub 1, a ovest con l'u.i. identificata in catasto F. 21 part. 673 sub 7, a sud con l'u.i. identificata in catasto F. 21 part. 673 sub 9, a est con altra unità immobiliare.

Con la formazione del lotto unico per la vendita, costituito dai cespiti indicati con la lettera “A” e “B”, il sottoscritto esperto assicura la maggiore appetibilità dei beni.

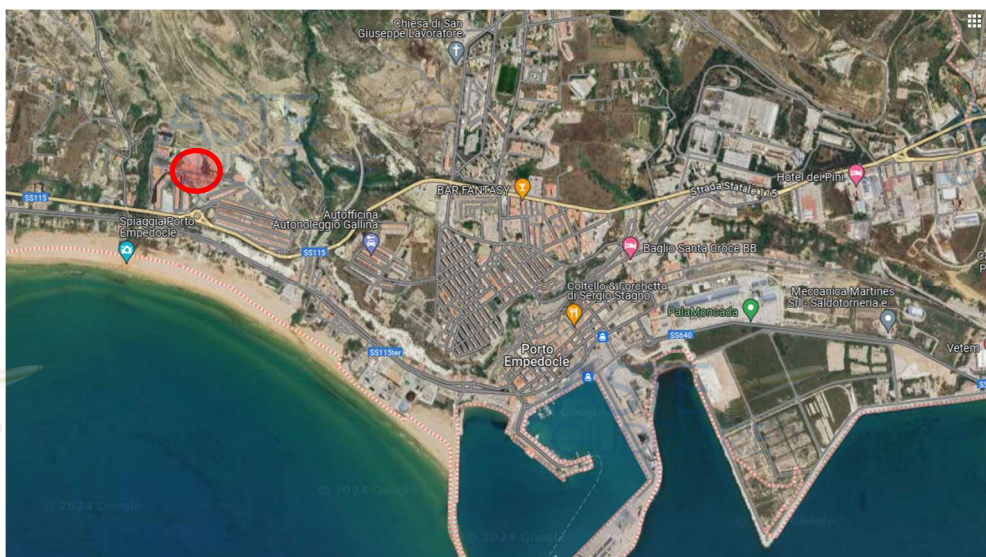
Quesito 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Gli Immobili oggetto del pignoramento che compongono il **LOTTO UNICO** sono:

- A.** Appartamento sito in comune di Porto Empedocle (AG), via Leonardo Sciascia n° 5, piano primo, - identificato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 12, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84, superficie catastale totale mq 137, totale escluse aree scoperte mq 129, intestato a ... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS... C.F. ...

OMISSIS... per il diritto di proprietà superficiaria di 1000/1000 in separazione dei beni; e Comune di Porto Empedocle C.F. 80002890848 per il diritto di proprietà dell'area per 1000/1000;

Descrizione sommaria del bene: L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Porto Empedocle sul versante Ovest del centro abitato e ricade in zona "C_{1c} – C.da Ciuccafa – Area per abitazioni economiche e popolari" del PRG vigente.



L'immobile insite nel piano primo del fabbricato denominato "PALAZZINA A" facente parte della Cooperativa Edilizia "La Giovanissima Società Cooperativa", con la quale sono stati costruiti tre fabbricati, costituiti ciascuno da quattro piani fuori terra, destinati a civile abitazione con box e locali condominiali per complessivi ventiquattro alloggi e ventiquattro box auto.

Il Comune di Porto Empedocle, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 62 del 02/09/2002 resa esecutiva il 18/09/2002, ha assegnato alla Cooperativa Edilizia "La Giovanissima" un lotto di terreno all'interno del P.E.E.P./167 di contrada Ciuccafa, distinto come lotto n. 2 unità n. 2/1, 2/2 e 2/3, tipologia A della superficie di 1.540 mq.

Il fabbricato denominato "PALAZZINA A" è costituito da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da n° quattro piani dove trovano sistemazione n° due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate.

L'appartamento oggetto della presente, è destinato a civile abitazione con diversi ambienti ben suddivisi tra la zona giorno, la zona notte e i servizi igienici. La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero cementizi. Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con strato di rifinitura superficiale tipo "gesso scagliola", tranne le pareti della zona cottura e del servizio igienico che sono piastrellate. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica di colore bianco.

In definitiva l'immobile presenta delle sufficienti/buone rifiniture e si presenta in buono stato di conservazione.

Accesso: l'accesso all'immobile è consentito tramite un androne condominiale che prospetta sia sulla via Leonardo Sciascia n° 5, sia nella strada interna privata dove si ha accesso ai box auto. Dall'ingresso principale per accedere nel bene oggetto di pignoramento si può utilizzare una scala interna condominiale oppure l'ascensore;

Pertinenze: Area in locale sottotetto e tutti gli spazi condominiali. Il sottotetto della Palazzina "A", identificato con il sub 2 BCNC, è suddiviso in due porzioni di equivalente superficie (lato a sx e lato dx salendo le scale). Con accordo verbale tra i condomini della palazzina "A", bonariamente hanno convenuto che i quattro appartamenti ricadenti nel lato sx salendo la scala utilizzino in quattro quote di uguale superficie lo spazio del sottotetto lato sx, così lo stesso anche per il lato destro.

Accessori: NESSUNA

- Box auto sito in comune di Porto Empedocle (AG), via Leonardo Sciascia snc, piano terra, identificato in catasto fabbricati Foglio 45 Part. 673 sub 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 24,00, superficie catastale totale mq 28,00, rendita € 114,03, intestato a ... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS... C.F. ... OMISSIS... per il diritto di proprietà

superficiaria di 1000/1000 in separazione dei beni; e Comune di Porto Empedocle C.F. 80002890848 per il diritto di proprietà dell'area per 1000/1000;

Descrizione sommaria del bene: L'immobile, così come per l'appartamento sopra descritto, è ubicato in una zona periferica del comune di Porto Empedocle e insiste nel piano terra della palazzina "A" della Cooperativa Edilizia "La Giovanissima Società Cooperativa". L'unità immobiliare è destinata a box auto. Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con strato di rifinitura superficiale tipo "gesso scagliola". La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres. All'interno è presente un piccolo soppalco con struttura portante in legno ancorata alla muratura perimetrale, e un lavabo ubicato a dx dall'ingresso.

In definitiva l'immobile presenta delle normali rifiniture, in funzione della destinazione d'uso dello stesso e si presenta in buono stato di conservazione.

Accesso: l'accesso all'immobile è consentito per mezzo di una saracinesca metallica azionata da motorino elettrico prospiciente la strada interna privata (parallela alla via Leonardo Sciascia).

Pertinenze: Gli spazi condominiali

Accessori: NESSUNA

Contesto ubicazione immobili

Caratteristiche zona: La zona dove insistono i beni oggetto del pignoramento, si può considerare periferica e in prossimità della S.S. 115, con traffico inesistente e presenza di parcheggi sufficienti. La zona è di recente formazione, priva di interesse storico e ambientale ed è caratterizzata da immobili destinati in maggior parte a civile abitazione e a box auto nei piani terra con assenza di servizi.

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

I principali servizi, quali negozi al dettaglio, scuole elementari e di I° grado, si trovano in una zona limitrofa e distano circa 2.000 metri a piedi. In corrispondenza della zona è presente una farmacia e una chiesa e distano circa 500 metri a piedi.

I principali collegamenti pubblici presenti nel comune di Porto Empedocle sono: la stazione degli autobus, il porto navale e la stazione ferroviaria utilizzata principalmente da turisti e studenti. Considerato che tutti i tre principali collegamenti pubblici sono vicini tra loro, gli stessi sono distanti dalla via Leonardo Sciascia circa 3.000 metri a piedi.

Caratteristiche zona limitrofa: la zona limitrofa urbanizzata rispetto all'area dove insistono i beni oggetto del pignoramento, sul lato est sud-est, dista circa 2.000 metri a piedi. In tale zona sono presenti diversi servizi quali: negozi al dettaglio, supermercati, il mercato settimanale del giovedì, scuole.

Descrizione immobile di cui al punto A

L'appartamento insiste nel piano primo, lato sx salendo la scala, del fabbricato denominato "PALAZZINA A" facente parte della Cooperativa Edilizia "La Giovanissima Società Cooperativa", con la

quale sono stati costruiti tre fabbricati, costituiti ciascuno da quattro piani fuori terra, destinati a civile abitazione con box e locali condominiali per complessivi ventiquattro alloggi e ventiquattro box auto.

Il fabbricato è stato costruito giusta Concessione Edilizia n° 3514 del 17/08/2006 (*vedi allegato 8*) e successive variante in corso d'opera n° 4127 del 09/06/2010 (*vedi allegato 9*).

Questo è costituito da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da numero quattro piani dove trovano sistemazione numero due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate.

L'appartamento è destinato a civile abitazione con i seguenti ambienti: soggiorno, cucina, n° 3 stanze, disimpegno, n° 2 servizi igienici, ripostiglio e balconi che prospettano su i due lati del fabbricato, da una parte (sud) sulla via Leonardo Sciascia e dall'altra parte (nord) nella strada privata ad uso del condominio che consente l'accesso ai box del piano terra.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 137,00.¹

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero cementizi.

Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con strato di rifinitura superficiale tipo "gesso scagliola", tranne le pareti della zona cottura e dei servizi igienici che sono piastrellate.

Tutte le pareti sono rifinite con coloriture varie e con trattamenti superficiali.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres in tutti gli ambienti, tranne in una stanza che è presente il laminato (tipo legno).

Le porte interne sono in legno di tonalità marrone chiaro.

Gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco con doppio vetro e tapparelle in plastica di colore bianco.

L'appartamento confina: a nord con la strada privata identificata con il sub 1, a ovest con la scala condominiale e con l'appartamento identificato con il F. 21 part. 673 sub 11, a est con altra unità immobiliare separata da giunto tecnico identificata con il F. 21 part. 673 sub 28 e a sud con la strada Via Leonardo Sciascia;

Tipologia:

Appartamento destinato a civile abitazione;

Altezza interna utile:

ml 2,70;

Caratteristiche strutturali:

Struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con pilastri e travi in c.a. e solai del tipo latero cementizio;

Caratteristiche interne dell'immobile:

Balconi (struttura):

materiale: calcestruzzo di cemento armato;

tipologia: a sbalzo ancorato nella trave perimetrale;

ringhiera: in parte in muratura e in parte in ferro;

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ..., ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile (dato ricavato dalla visura catastale).

altro: pavimentazione per esterni di colore grigio di forma rettangolare con soglie di pavimento tipo bianco di Carrara e copertina in laterizio sopra muretto di colore cotto;
condizioni: buono.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: la finestra balcone a doppia anta a battente, la finestra a petto ad anta singola a battente;
materiale: alluminio con doppio vetro;
protezione: avvolgibile in plastica di colore bianco;
condizioni: buono.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente;
materiale: legno; condizioni: buono;

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di laterizi forati;
rivestimento: intonaco di cemento con strato superficiale colorato di tonalità medio;
condizioni: buono.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: pavimento in gres; condizioni: buono.

Piastrelle interne (componente edilizia): materiale: piastrelle in gres / cotto; condizioni: buono.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia; tensione: 220V, condizioni: buono;
conformità: a norma. *(Gli impianti elettrici sono stati progettati dall'ing. Salvatore Lauricella iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento con n° 335 - Progetto allegato alla pratica per il rilascio della Concessione Edilizia).*

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia;
alimentazione: con autoclave che spinge l'acqua dalla riserva idrica interrata di tipo condominiale fino ai punti di erogazione idrica all'interno dell'appartamento;
rete di distribuzione: tubi; condizioni: buono;
conformità: //;

Riscaldamento (impianto): tipologia: termosifoni con tubazioni sottotraccia;
alimentazione: caldaia tipo BAXI modello MAINFOUR – installata all'esterno;
vettore energetico: gas metano;
condizioni: sufficienti;

Produzione Acqua Calda Sanitaria: tipologia: ACS fornita dalla caldaia esterna con tubazione sottotraccia; condizioni: sufficienti;

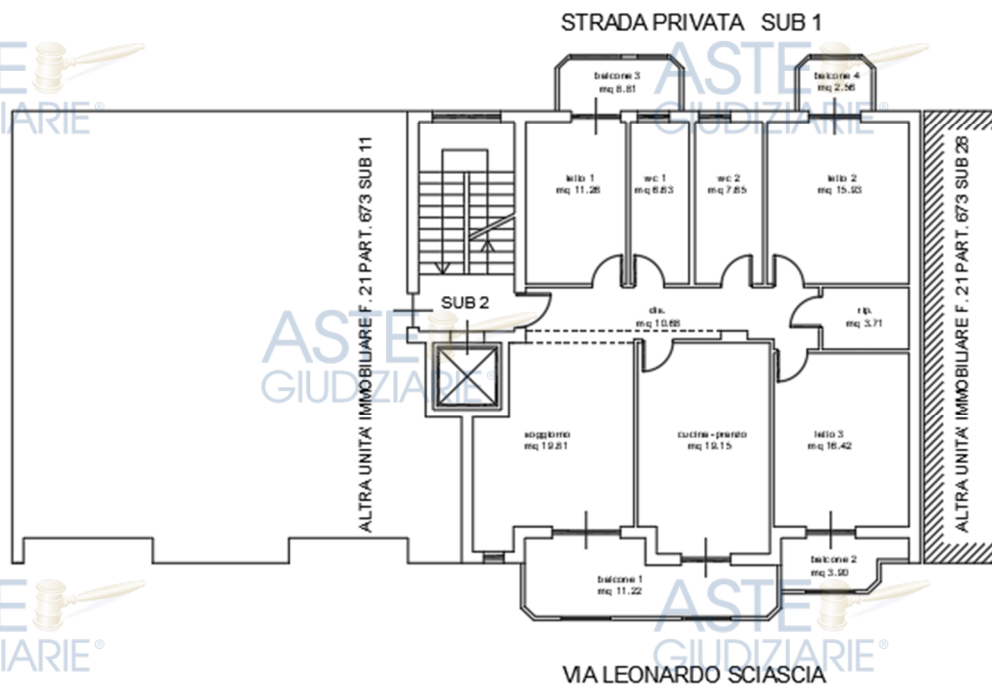
climatizzazione estiva: tipologia: Climatizzatore con unità esterna e split interno nell'ambiente cucina e nella camera da letto;
condizioni: sufficienti;



composizione interna	superficie netta / utile	coefficiente	Superficie commerciale ²	esposizione	condizione di manutenzione
soggiorno	Mq 19.81	1	Mq 128,65	Sud	buono
Cucina pranzo	Mq 19.15	1		Sud	buono
Letto 1	Mq 11.26	1		Nord	buono
Wc 1	Mq 6.63	1		Nord	buono
Wc 2	Mq 7.65	1		Nord	buono
Letto 2	Mq 15.93	1		Nord	buono
Ripostiglio	Mq 3.71	1		interno	buono
Letto 3	Mq 16.42	1		Sud	buono
Disimpegno	Mq 10.68	1		interno	buono
Balcone 1	Mq 11.22	0.25	Mq 2.80	Sud	buono
Balcone 2	Mq 3.90	0.25	Mq 0.97	Sud	buono
Balcone 3	Mq 8.81	0.25	Mq 2.20	Nord	buono
Balcone 4	Mq 2.56	0.25	Mq 0.64	Nord	buono
TOTALE	MQ 137.73		MQ 135,26		

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI (vedi allegato 10)**PIANTA PIANO PRIMO**

unità immobiliare identificata in catasto al F. 21 part. 673 sub 12

H = 2.70 ml

² La Superficie Commerciale (S.C.) è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi) e di servizio (sul terrazzo di copertura).

Attestato di Prestazione Energetica:

NON PRESENTE. Dalla lettura dell'atto di assegnazione del 05/07/2012, si evince che per l'immobile di esecuzione è stato già redatto un APE a firma dell'arch. Margherita D'Alessandro iscritta dal 03/03/2011 al n. 65 del registro della Regione Sicilia dei soggetti abilitati al rilascio della certificazione e avente identificativo personale n. 4965. Considerato che l'APE menzionato è stato allegato nell'atto del 2012 e che la validità dello stesso APE è di norma pari a dieci anni, lo stesso al momento della perizia è certamente scaduto. **PERTANTO L'APE SI CONSIDERA NON PRESENTE.**

Visto che il cespite oggetto di causa è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica APE, scaduto, e che gli impianti termici esistenti sono funzionanti e **non sono** dotati del libretto degli Impianti.

Visto la normativa vigente in materia.

Considerato che per trasmettere e registrare un nuovo APE nella piattaforma telematica <https://www.apesicilia.enea.it/>, serve obbligatoriamente allegare anche il libretto impianto e l'ultimo rapporto di "controllo e di efficienza energetica" (rilasciato dal manutentore);

Considerato che la redazione del libretto impianto e del rapporto di "controllo e di efficienza energetica" è di competenza esclusiva dell'impiantista e/o del manutentore dell'impianto stesso;

Visto e considerato quanto sopra, il sottoscritto CTU ha dato mandato ad un professionista/installatore abilitato per fare redigere il libretto impianto e il rapporto di "controllo e di efficienza energetica".

L'impiantista incaricato di redigere il libretto impianto, mi comunicava che dopo essersi recato sui luoghi ed avviato le procedure per la redazione di quanto incaricato, ha constatato che la caldaia esistente (essendo la stessa di vecchia installazione) non rispettava i dettami normativi imposti per il corretto funzionamento, pertanto non ha potuto redigere il libretto impianto con il successivo rapporto di "controllo e di efficienza energetica". Sempre l'impiantista mi comunicava, che il libretto impianto potrà essere redatto solo dopo aver eseguito specifici interventi per adeguare la caldaia esistente alla normativa vigente e/o in alternativa sostituire la caldaia vecchia ed esistente con una caldaia di nuova generazione (quest'ultima spesa sicuramente più conveniente).

Il sottoscritto CTU, appreso quanto sopra descritto, può certamente redigere l'APE ma non lo può trasmettere e registrare nella piattaforma telematica <https://www.apesicilia.enea.it/> e di conseguenza avere il codice identificativo a seguito della registrazione.

Di tale circostanza il sottoscritto CTU, ha immediatamente informato per le vie brevi il custode giudiziario avv. Alfonso Ciotta, il quale, dopo aver per prima parlato con il Giudice dell'Esecuzione e successivamente approfondito l'argomento, sempre per le vie brevi mi comunicava di completare comunque l'elaborato peritale di cui al Decreto di Nomina e di redigere l'APE (anche senza la trasmissione e la registrazione nella piattaforma telematica <https://www.apesicilia.enea.it/>) da allegare alla stessa perizia.

Così è stato fatto, di fatto si è determinato che

La classe energetica determinata dell'immobile oggetto di esecuzione è "E".

INSERIRE CONTENUTO ESSENZIALE DI APE



Descrizione immobile di cui al punto B

Il box auto insite nel piano terra del fabbricato denominato “PALAZZINA A” facente parte della Cooperativa Edilizia “La Giovanissima Società Cooperativa”, con la quale sono stati costruiti tre fabbricati, costituiti ciascuno da quattro piani fuori terra, destinati a civile abitazione con box e locali condominiali per complessivi ventiquattro alloggi e ventiquattro box auto.

Il fabbricato è stato costruito giusta Concessione Edilizia n° 3514 del 17/08/2006 (vedi allegato 8) e successive variante in corso d’opera n° 4127 del 09/06/2010 (vedi allegato 9).

Questo è costituito da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da numero quattro piani dove trovano sistemazione numero due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate.

L’unità immobiliare è destinata a box auto con un unico ambiente e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28,00.³

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero cementizi.

Tutte le pareti insieme al soffitto sono intonacate con strato di rifinitura superficiale tipo “gesso scagliola”.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres. All’interno è presente un piccolo soppalco con struttura portante in legno ancorata alla muratura perimetrale, e un lavabo ubicato a dx dall’ingresso.

L’infisso che consente l’accesso all’interno del box è costituito da una saracinesca metallica con azionamento elettrico.

Il Box auto confina: a nord con la strada privata identificata con il sub 1, a ovest con l’u.i. identificata in catasto F. 21 part. 673 sub 7, a sud con l’u.i. identificata in catasto F. 21 part. 673 sub 9, a est con altra unità immobiliare.

Tipologia: Box auto;

Altezza interna utile: ml 2.90;

Caratteristiche strutturali: Struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con pilastri e travi in c.a. e solai del tipo latero cementizio;

Caratteristiche interne dell’immobile:

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: saracinesca con manovra azionata da motorino elettrico;
materiale: metallo;
condizioni: buono.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: pavimentazione con piastrelle in gres; condizioni: sufficiente.

³ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne ..., ovvero l’ingombro complessivo dell’immobile (dato rilevato dalla visura catastale).

Tribunale di Agrigento

- Esecuzione immobiliare n. 100/2022 R.G.E -

AMCO –ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.p.A. contro ... OMISSIS...

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia; tensione: 220V, condizioni: sufficienti;

conformità: a norma. *(Gli impianti elettrici sono stati progettati dall'ing. Salvatore*

Lauricella iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento con n° 335 -

Progetto allegato alla pratica per il rilascio della Concessione Edilizia).

Riscaldamento (impianto):

ASSENTE;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



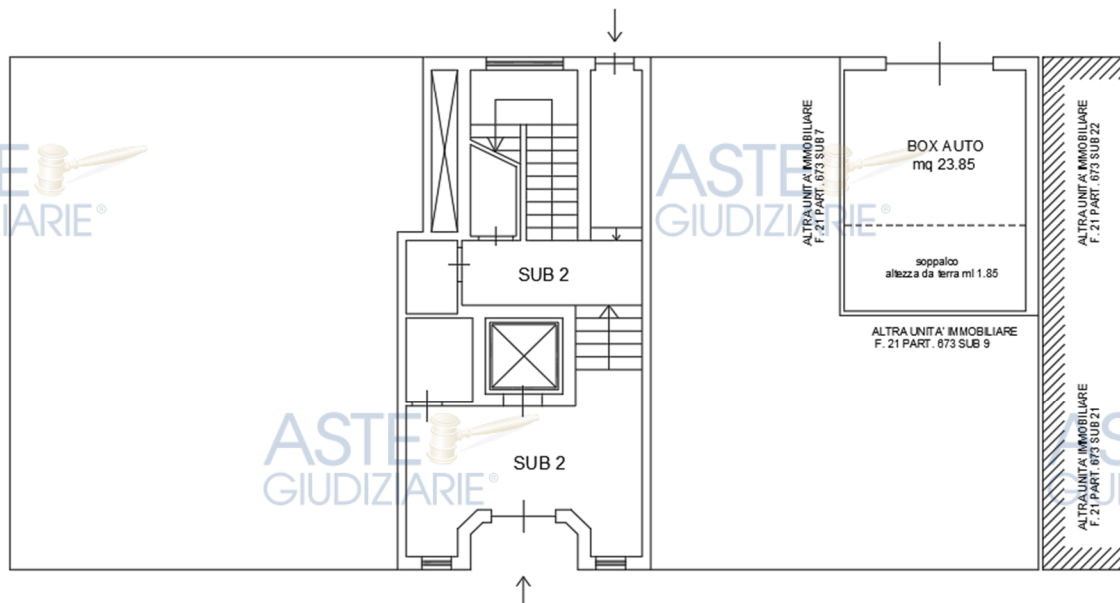
composizione interna	superficie utile / netta	coefficiente	Superficie commerciale	esposizione	condizione di manutenzione
Box auto	Mq 23.85	1	28,00	Nord	sufficiente

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI (vedi allegato 12)

PIANTA PIANO TERRA

unità immobiliare identificata in catasto al F. 21 part. 673 sub 8

STRADA PRIVATA SUB 1



VIA LEONARDO SCIASCIA

Attestato di Prestazione Energetica:

essendo un locale non riscaldato, l'APE NON E' PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

Quesito 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Il sottoscritto procede alla identificazione catastale dei beni pignorati facente parte del **LOTTO UNICO**.

- A.** Appartamento sito in comune di Porto Empedocle (AG), via Leonardo Sciascia 5, Coop. Edilizia “La Giovannissima Società Cooperativa”, piano primo “PALAZZINA A”, identificato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 12, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84, superficie catastale totale mq 137, totale escluse aree scoperte mq 129, proprietà superficiaria 1000/1000 di ... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS... e diritto di proprietà per l’area in capo al Comune di Porto Empedocle (CF 80002890848);

Dati della ricercaCatasto: **Fabbricati**Comune di: **PORTO EMPEDOCLE** Codice: **F299**Foglio: **21** Particella: **673** Subalterno: **12**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	21	673	12	VIA LEONARDO SCIASCIA n. 2 Piano 1	001	A02	02	6,5 vani	R.Euro:402,84		

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒	COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE con sede in PORTO EMPEDOCLE (AG)	80002890848	Proprieta' per l'area	1000/1000	

Tribunale di Agrigento

- Esecuzione immobiliare n. 100/2022 R.G.E -

AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.p.A. contro ... OMISSIS...

Planimetria Catastale: PRESENTE (vedi allegato 14):

Data: 08/03/2024 - n. T266975 - Richiedente: LLCGPP74B17B602A

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento		Dichiarazione protocollo n. AG0216373 del 08/07/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Empedocle Via Leonardo Sciascia civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 21 Particella: 673 Subalterno: 12		Compilata da: Lauricella Salvatore Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Agrigento N. 335	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H=ml. 2,80

Ultima planimetria in atti

Data: 08/03/2024 - n. T266975 - Richiedente: LLCGPP74B17B602A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2024 - Comune di PORTO EMPEDOCLE(F.299) - < Foglio 21 - Particella 673 - Subalterno 12 >
VIA LEONARDO SCIASCIA n. 2 Piano 1

Tribunale di Agrigento

- Esecuzione immobiliare n. 100/2022 R.G.E -

AMCO –ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.p.A. contro ... OMISSIS...

- B.** Autorimessa o rimessa o Box auto sito in comune di Porto Empedocle (AG) via Leonardo Sciascia 2, Coop. Edilizia “La Giovannissima Società Cooperativa”, piano terra “PALAZZINA A”, identificato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, 24,00 mq, rendita € 114,03, proprietà superficiaria 1000/1000 di ... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS... e diritto di proprietà per l’area in capo al Comune di Porto Empedocle (CF 80002890848). L’autorimessa è posta al piano T con indirizzo via Leonardo Sciascia sn – Comune di Porto Empedocle.

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **PORTO EMPEDOCLE** Codice: **F299**

Foglio: **21** Particella: **673** Subalterno: **8**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	21	673	8	VIA LEONARDO SCIASCIA n. 2 Piano T	001	C06	02	24 m ²	R.Euro:114,03		

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒	COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE con sede in PORTO EMPEDOCLE (AG)	80002890848	Proprietà per l'area	1000/1000	

Tribunale di Agrigento

- Esecuzione immobiliare n. 100/2022 R.G.E -

AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.p.A. contro ... OMISSIS...

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria Catastale: PRESENTE (vedi allegato 15):

Data: 08/03/2024 - n. T266976 - Richiedente: LLCGPP74B17B602A

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento	Dichiarazione protocollo n. AG0216373 del 08/07/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Empedocle	
	Via Leonardo Sciascia civ. EN	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Lauricella Salvatore
	Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
	Foglio: 21	Prov. Agrigento N. 335
	Particella: 673	
	Subalterno: 8	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=ml. 3,80

A.U.I.

SUB 1
8
SUB 7
SUB 9

N

Ultima planimetria in atti

Data: 08/03/2024 - n. T266976 - Richiedente: LLCGPP74B17B602A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2024 - Comune di PORTO EMPEDOCLE (F. 599) - < Foglio 21 - Particella 673 - Subalterno 8 >
VIA LEONARDO SCIASCIA n. 2 Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

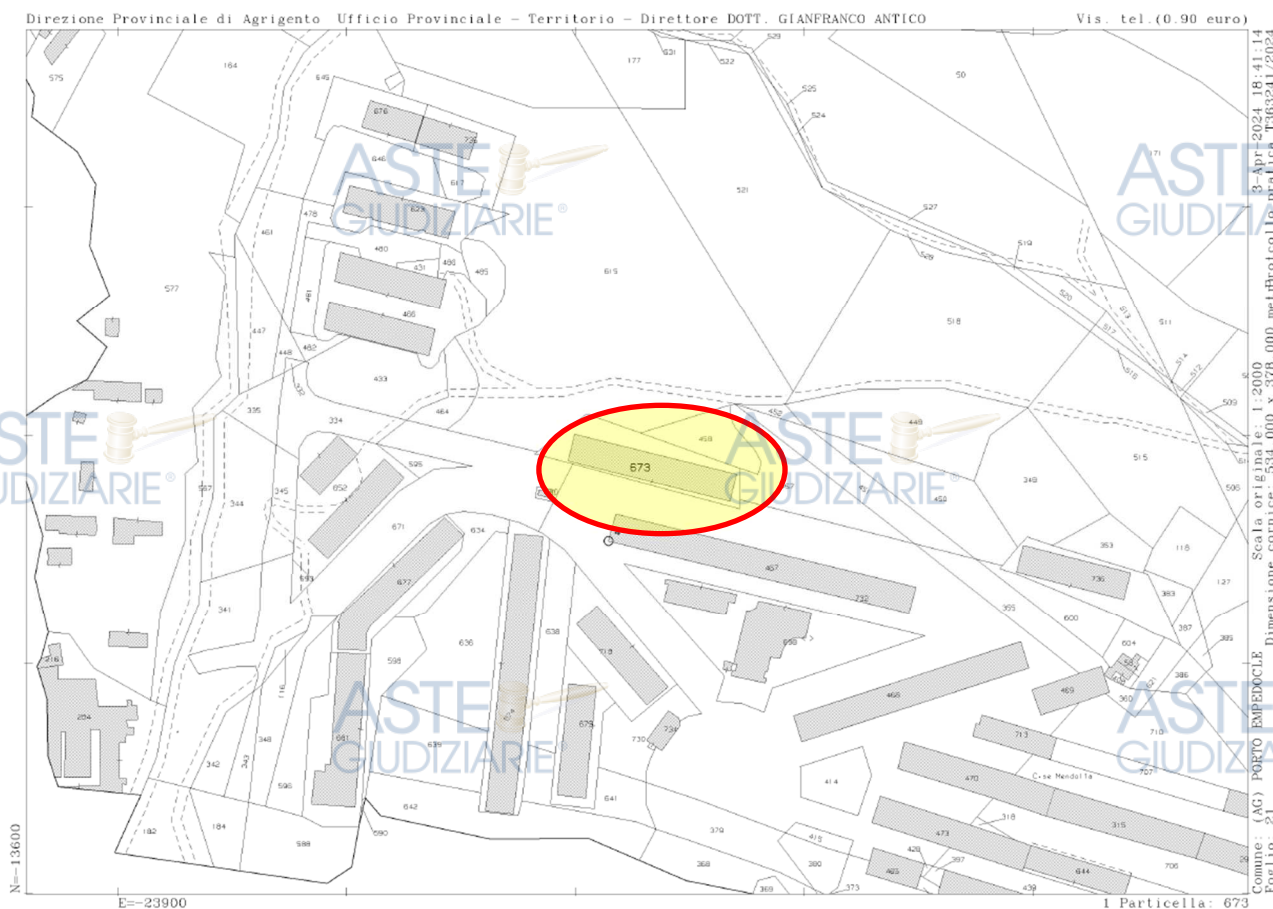
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto Catastale aggiornato all'attualità: PRESENTE (vedi allegato 16)



Visura Catastale storica aggiornata all'attualità: PRESENTE (vedi allegato 17.1, 17.2, 17.3)

Ricostruzione catastale dei beni indicando le variazioni intervenute nel tempo

Il sottoscritto visto la visura storica aggiornata all'attualità dei beni oggetto di pignoramento, visto la Certificazione Notarile prodotta dal creditore procedente, riporta di seguito tutte le variazioni intervenute, precisando – nel caso degli immobili in oggetto che sono annotati in Catasto Fabbricati – la particella del terreno identificato al Catasto Terreni, sul quale il fabbricato è stato edificato, la part. 673, deriva da:

- **Catasto terreni comune di Porto Empedocle (AG) Foglio 21 particella 673**, ente urbano, superficie 1540 m².

La suddetta particella deriva dalla soppressione della part. 611 foglio 21 a seguito di tipo mappale del 27/04/2010 protocollo n. AG0139323 in atti dal 24/04/2010 (n. 139323.1/2010). Per maggiori dettagli vedi visura storica allegata (vedi allegato 17.1);

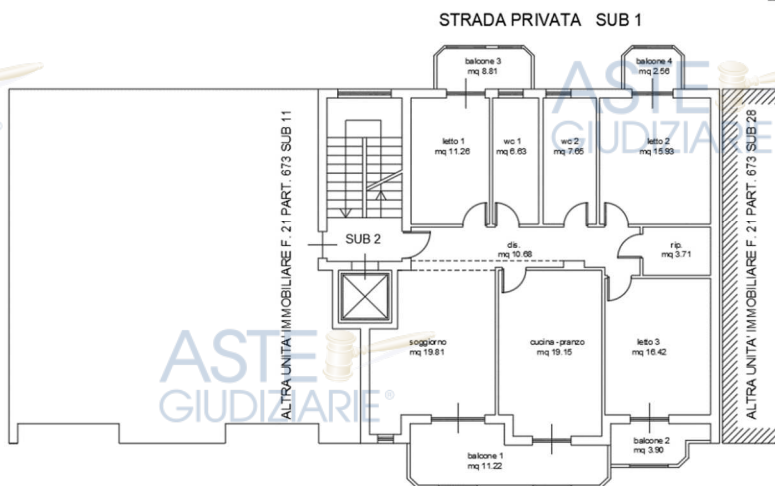
Presenza di variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno)

Il sottoscritto visto lo stato dei luoghi in occasione del sopralluogo del 11/04/2024, visto la documentazione agli atti del fascicolo, visto le planimetrie catastali dei beni oggetto del pignoramento, ha proceduto al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

PIANTA PIANO PRIMO

unità immobiliare identificata in catasto al F. 21 part. 673 sub 12

H = 2.70 ml

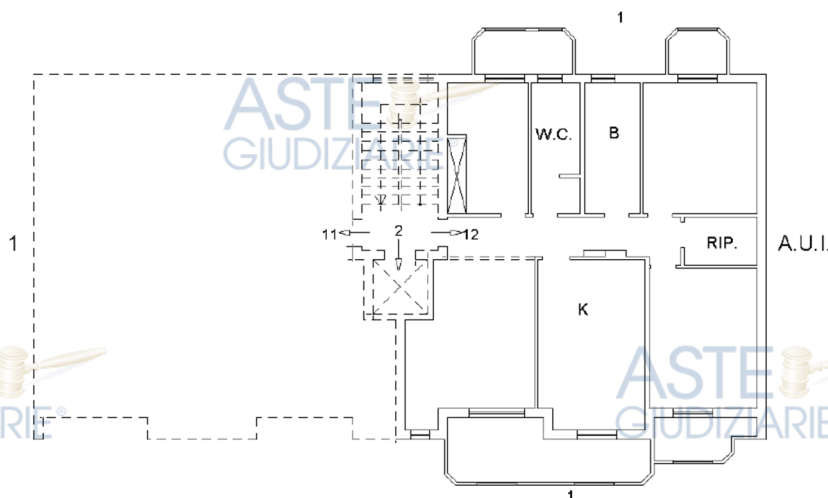


VIA LEONARDO SCIASCIA

Planimetria dello stato reale dei luoghi

PIANO PRIMO

H.=ml. 2,80



Planimetria catastale

Il sottoscritto sulla scorta di quanto sopra rappresentato può certamente affermare che NON CI SONO VARIAZIONI SOSTANZIALI tra lo stato reale dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione di quanto segue: <<Nella planimetria catastale nell'ambiente denominato letto 1 è rappresentato un armadio con una piccola parete in muratura e, nel wc 1 è rappresentato un muro per la doccia>>.

TALI VARIAZIONI SI POSSONO CONSIDERARE ININFLUENTI PER LA VENDITA DEL CESPITE.

Quesito 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.

I beni oggetto del pignoramento, consistenti in:

- A.** Appartamento destinato a civile abitazione annotato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 12, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84, superficie catastale totale mq 137, totale escluse aree scoperte mq 129, proprietà superficiaria 1000/1000 di ... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS... e diritto di proprietà per l'area in capo al Comune di Porto Empedocle (CF 80002890848). L'appartamento è posto al piano 1° (nel pignoramento è indicato erroneamente piano 2°) con indirizzo via Leonardo Sciascia sn – Comune di Porto Empedocle;
- B.** Autorimessa o rimessa annotato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, 24,00 mq, rendita € 114,03, proprietà superficiaria 1000/1000 di ... OMISSIS... nato a ... OMISSIS... il ... OMISSIS... e diritto di proprietà per l'area in capo al Comune di Porto Empedocle (CF 80002890848). L'autorimessa è posta al piano T con indirizzo via Leonardo Sciascia sn – Comune di Porto Empedocle.

SONO OCCUPATI DALL'ESECUTATO SIGNOR ... OMISSIS... E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE come abitazione principale

Quesito 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

Il sottoscritto esperto stimatore ha proceduto alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO:

- piena ed intera proprietà (proprietà superficiaria) di appartamento ubicato in Porto Empedocle (AG) via Leonardo Sciascia 5, piano 1; è composto da soggiorno, cucina, n° 3 stanze, disimpegno, n° 2 servizi igienici, ripostiglio e balconi. L'appartamento confina a nord con la strada privata identificata con il sub 1, a ovest con la scala condominiale e con l'appartamento identificato con il F. 21 part. 673 sub 11, a est con altra unità immobiliare separata da giunto tecnico identificata con il F. 21 part. 673 sub 28 e a sud con la strada Via Leonardo Sciascia; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Empedocle al foglio 21, P.lla 673, sub 12; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è la concessione edilizia n. 3514 del 17/08/2006 e la successiva variante in corso d'opera n° 4127 del 09/06/2010, cui è conforme lo stato dei luoghi;
- piena ed intera proprietà (proprietà superficiaria) di rimessa o autorimessa o box auto ubicato in via Leonardo Sciascia 2, piano T; è composto da un unico ambiente, confina a nord con la strada privata identificata con il sub 1, a ovest con l'u.i. identificata in catasto F. 21 part. 673 sub 7, a sud con l'u.i. identificata in catasto F. 21 part. 673 sub 9, a est con altra unità immobiliare; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Empedocle al foglio 21, p.lla 673, sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è la concessione edilizia n. 3514 del 17/08/2006 e la successiva variante in corso d'opera n° 4127 del 09/06/2010, cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE euro € 76.843,00

Quesito 6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Il sottoscritto esperto stimatore visto il Certificato Notarile e firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, ha proceduto alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

1. Al signor ... OMISSIS..., la quota dell'intero in piena proprietà superficiaria, in regime di separazione dei beni, gli immobili oggetto della procedura esecutiva identificati in catasto al F. 21 part 673 sub 8 e sub 12 nel comune di Porto Empedocle, sono pervenuti giusto atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 05/07/2012 numero di repertorio 176514/27455 a firma del Notaio Fabio Cutaia trascritto in data 11/07/2012 ai nn. 14192/12020 da potere di "LA GIOVANISSIMA SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Porto Empedocle (AG) codice fiscale 01760900843 (*vedi allegato 18*).

Con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, il signor ... OMISSIS..., in separazione legale dei beni, diventa proprietaria dei seguenti beni oggetto di pignoramento:

- A. Appartamento sito in comune di Porto Empedocle (AG), via Leonardo Sciascia, piano primo, identificato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 12;
 - B. Box auto sito in comune di Porto Empedocle (AG), via Leonardo Sciascia, piano primo, identificato in catasto fabbricati Foglio 21 Part. 673 sub 8;
2. Alla società "LA GIOVANISSIMA SOCIETA' COOPERATIVA" la quota pari all'intero di piena proprietà del diritto di superficie, del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di convenzione edilizia del 14/04/2005 numero di repertorio 157986 Notaio Fabio Cutaia con sede in Agrigento trascritto il 19/04/2005 ai nn. 8688/5863 da potere di Comune di Porto Empedocle codice fiscale 80002890848;
 3. Al comune di Porto Empedocle, la quota dell'intero in piena proprietà, del terreno di cui sopra, è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 29/12/1997 numero di repertorio 1879 Notaio Giuseppe Fanara con sede in Porto Empedocle, trascritto il 15/01/1998 nn. 639/602 da potere di "Italcementi Fabbriche Riunite Cemento S.P.A" con sede in Bergamo codice fiscale 00637110164;

A margine risulta: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 5185/185 del 01/04/1998 derivante da quietanza del 28/01/1998 Notaio Fanara Giuseppe sede Bergamo numero di repertorio 1977. L'Italcementi S.P.A. rilascia a favore del comune di Porto Empedocle ampia e finale quietanza dell'intero debito di Lit. 2.304.925.920, dichiarandolo liberato da quanto dipendente dal trasferimento in parola. Pertanto, a seguito dell'avvenuta quietanza, le parti hanno confermato tutto quanto convenuto in detto atto, specie in ordine alla transazione inerente la procedura espropriativa

Tribunale di Agrigento

- Esecuzione immobiliare n. 100/2022 R.G.E -

AMCO –ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.p.A. contro ... OMISSIS...

per pubblica utilità, intrapresa dal Comune di Porto Empedocle sin dal 1974 e che, a mezzo del suddetto atto, del quale la presente quietanza costituisce parte integrante, deve intendersi attuata.

La particella 673 (fabbricato cui insistono i beni oggetto del pignoramento), ente urbano, superficie 1540 m².



Quesito 7: FORMALITA', VINCOLI, ONERI.

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura: NESSUNO
- Altre procedure esecutive: NESSUNO
- Procedura espropriativa: NESSUNO
- Procedimenti giudiziali civili: NON RISCONTRATI
- Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge: NESSUNO
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico – artistici: NESSUNO
- Esistenza Regolamento condominiale e trascrizione dello stesso: NESSUNO
- Esistenza di atti impositivi di servitù: NESSUNO

In risposta al presente quesito, l'esperto indica in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuna;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuna;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: Nessuno

B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Visto il certificato notarile agli atti di cui è causa, si segnalano:

1) Iscrizioni:

- **Iscrizione N. 32730/8009 del 12/12/2006** Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06/12/2006 Numero di repertorio 167161 Notaio Fabio Cutaia con sede in Agrigento, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Siena), contro La Giovanissima Società Cooperativa con sede in Porto Empedocle (AG) codice fiscale 01760900843.
Capitale € 2.231.000,00 totale € 4.462.000,00.
Grava su Porto Empedocle Foglio 21 part. 611 e 620.

N.B. a margine risulta:

***Annotazione ad iscrizione nn. 24572/2163** del 25/11/2011 derivante da frazionamento in quota del 13/09/2011 Notaio Fabio Cutaia con sede in Agrigento numero di repertorio 175224/26693, sui seguenti immobili:

- F. 21 Part. 673 sub 12 quota n. 1 di € 97.000,00montante di € 194.000,00;
- F. 21 Part. 673 sub 8

- **Iscrizione N. 11829/1502 del 31/05/2011** Ipoteca Volontaria nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Fabio Cutaia del 24/05/2011 Numero di repertorio 174547/26325, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni n° 3), contro La Giovanissima Società Cooperativa con sede in Porto Empedocle (AG) codice fiscale 01760900843. Capitale € 70.922,92 totale € 141.845,84 Durata 20 anni.

Grava su Porto Empedocle Foglio 21 part. 673 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52.

N.B. a margine risulta:

***Annotazione ad iscrizione nn. 22828/1942 del 02/11/2011** derivante da frazionamento in quota del 13/09/2011 Notaio Fabio Cutaia con sede in Agrigento numero di repertorio 175224/26693, sui seguenti immobili:

- F. 21 Part. 673 sub 12 quota n. 1 di € 3.083,60 montante di € 6.167,20;
- F. 21 Part. 673 sub 8

2) Trascrizioni:

- **Trascrizione NN. 15513/13524 del 29/08/022** nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 27/07/2022 rep. N. 1679 emesso da Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Agrigento. A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede di Napoli codice fiscale 05828330638 (richiedente: SOVIME SRL per AMCO SPA via Pigna n° 104 cap 80128 Napoli), contro ... OMISSIS... nato il ... OMISSIS... a ... OMISSIS... C.F. ... OMISSIS.... Grava su Porto Empedocle Foglio 21 part. 673 sub 12 E 8;

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): NESSUNA;

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): NESSUNA.

Quesito 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

VISTO gli atti catastali

VISTO il titolo di proprietà

VISTO il Certificato notarile depositato agli atti di cui è causa

VISTO gli atti contenuto nel fascicolo di cui è causa

Il sottoscritto può certamente affermare che i beni pignorati **NON SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.**

Quesito 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

VISTO gli atti catastali

VISTO il titolo di proprietà

VISTO il Certificato notarile depositato agli atti di cui è causa

VISTO gli atti contenuto nel fascicolo di cui è causa

VISTO il Certificato di Destinazione Urbanistica

Il sottoscritto può certamente affermare che i beni pignorati **NON RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.**

Quesito 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il sottoscritto esperto stimatore, al fine di verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, in data 20/03/2024 ha inviato nota tramite pec all'ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle avente il seguente oggetto: "Richiesta accesso agli atti" (*vedi allegato 19*).

Dalla documentazione ricevuta, si riscontra

- Epoca di realizzazione dell'immobile: anno 2007 – Comunicazione di inizio lavori a firma del Presidente della Cooperativa Edilizia e del DL in data 09/07/2007 protocollata al Comune di Porto Empedocle in data 09/07/2007 prot. n. 9225;
- Estremi del provvedimento autorizzativo:
 - 1) Concessione Edilizia n° 4.954 prot. n. 6758/2093 del 17/08/2006 (pratica edilizia 4.954) (*vedi allegato 8*);
 - 2) Concessione Edilizia in variante n° 4.127 del 09/06/2010 (pratica edilizia 5367) (*vedi allegato 9*);

Rispondenza della costruzione con quanto previsto con il provvedimento autorizzativo

I beni oggetto del pignoramento sono conformi con quanto riportato con la Concessione Edilizia in variante n° 4.127 del 09/06/2010 (pratica edilizia 5367)

I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SONO CONFORMI CON IL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO CONCESSIONE EDILIZIA N° 4.954 DEL 17/08/2006 (PRATICA EDILIZIA 4.954) E SUCCESSIVA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N° 4.127 DEL 09/06/2010 (PRATICA EDILIZIA 5367)

Inoltre, il sottoscritto esperto stimatore ha verificato l'esistenza del certificato di agibilità e/o abitabilità ed ha riscontrato che NON ESISTE;

In data 03/04/2024 con prot. 8808 del 04/04/2024 è stata presentata istanza per la richiesta il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato all'attualità.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*vedi allegato 20*) si evince che l'immobile oggetto di causa ricade in zona omogenea "C_{1c}" (abitazioni economiche e popolari – Contrada Ciuccafa), sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo di cui all'art. 142 D.Lgs. 42/2004 – art. 47 p. 27d N.T.A. del Piano Paesaggistico;
- Vincolo idrogeologico R.D. n° 3267 del 1923;
- Vincolo sismico di cui alla legge 02/02/1974 n. 64;

Quesito 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il sottoscritto esperto stimatore, durante il sopralluogo del 11/04/2024 ha chiesto in maniera chiara ed univoca alla parte eseguita le seguenti informazioni, dove si riportano di seguito le relative risposte date:

- Presenza di Amministratore di condominio: NO;
- Spese annue di gestione o manutenzione: circa € 50,00 con cadenza bimestrale, per un totale di € 300,00 annui;
- Presenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto: NO;
- Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NESSUNO;
- Sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: NESSUNO;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Agrigento

- Esecuzione immobiliare n. 100/2022 R.G.E -

AMCO –ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.p.A. contro ... OMISSIS...

Per ogni atto eseguito è stato possibile ricavare il valore del corrispettivo dichiarato al mq, differenziato per tipologia di immobile residenziale comprensivo della pertinenza.

n	Zona OMI	Data dell'Atto	corrispettivo dichiarato nella transazione	tipologia immobile				Valore al mq
				RESIDENZIALE		PERTINENZA		
				Categoria Catastale	mq	Categoria catastale	superficie mq	
1	D3	mar-22	75.000,00 €	A/3	137	C/2	31,00	446,43 €
2	D3	mar-22	100.000,00 €	A/3	140	C/6	27,00	598,80 €
3	D3	ago-22	68.500,00 €	A/3	131	C/6	49,00	380,56 €
4	D3	ott-22	68.000,00 €	A/2	132	C/2	15,00	462,59 €
5	D3	mar-23	102.000,00 €	A/2	135	C/6	29,00	621,95 €
6	D3	giu-23	92.000,00 €	A/2	135	C/6	35,00	541,18 €
VALORE MEDIO IMMOBILE AL MQ								508,58 €

scheda 1

Visto il risultato delle quotazioni immobiliari Anno 2023 – semestre 2 – codice zona D3 (vedi allegato 21)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: PORTO EMPEDOCLE

Fascia/zona: Periferica/C.DA CIUCCAFA (V.GAGINI-RANDONE-BUTTITA-NOVELLI-SCIASCIA-MARINUZZI-LIZZI-SERPOTTA-FIUME-MARTOGGIO-BUFALINO)

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	830	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	540	760	L	2	2,8	L

scheda 2

Il sottoscritto visto quanto sopra relazionato e da una attenta analisi dei prezzi di mercato per tipologie di abitazioni provvisti di box auto simili al bene oggetto di stima, analoghi per posizione, qualità ed accessibilità, ritiene che il valore medio di mercato per mq di superficie commerciale di unità immobiliare destinata ad abitazione comprensiva di Box Auto venga determinato dalla media aritmetica del valore riportato nelle transazioni immobiliari (scheda 1) con la media dei valori di mercato rilevato da OMI (scheda 2):

$$\text{ABITAZIONE} + \text{BOX AUTO} (\text{€ } 508,58 + \text{€ } 630,00 + \text{€ } 830,00 + \text{€ } 540,00 + \text{€ } 760,00)/5 = \text{€/mq } 653,72$$

Al valore medio per mq di superficie così determinato, il sottoscritto ha applicato i coefficienti⁴ di apprezzamento e di deprezzamento, allo scopo di meglio quantificare, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il più probabile valore reale del cespite oggetto di stima per unità di superficie commerciale.

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% * -20% senza giardino	-10% * -20% senza giardino
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	Con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

⁴ Tratti da Guida Immobiliare 2021 – borsino immobiliare.it - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa.

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Coefficiente di ubicazione

Area normale	Area periferica	Area ricercata	Area degradata	Area in vicinanza a case economiche e popolari
0%	-25%	15%	-30%	-20%
	X			

$$K \text{ abitazione} = (-10\% + 0\% + 100\% + 10\% - 5\% + 0\% + 5\% + 5\% - 25\%) = 80\%$$

VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

$$V = (V_m \times K) \times S$$

$$\text{Valore abitazione} + \text{box auto} = (\text{€/mq } 653,72 \times 80\%) \times (\text{mq } 135,26 + \text{mq } 28,00) = \text{€ } 85.381,06$$

RIEPILOGO

immobile	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore di Diritto
A. Abitazione	Mq 135,26	€ 85.381,06	€ 85.381,06
B. Box Auto	Mq 28,00		
TOTALE			€ 85.381,06

Adeguamento e correzione della stima

- riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato

€ 8.538,10

Prezzo a base d'asta dell'immobile

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 76.842,96

in cifra tonda

€ 76.843,00

**Quesito 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Non esiste la quota indivisa il Valore dell'intero corrisponde al Valore di diritto.



ALLEGATI

ALLEGATO 1	Decreto di nomina
ALLEGATO 2	Comunicazione inizio operazioni peritali
ALLEGATO 3	Verbale di sopralluogo primo accesso del 11/03/2024 per la verifica del compendio oggetto di pignoramento
ALLEGATO 4	Certificato storico di residenza dell'esecutato
ALLEGATO 5	Certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato
ALLEGATO 6	Certificato di matrimonio
ALLEGATO 7	Controllo della documentazione "DOCUMENTAZIONE COMPLETA"
ALLEGATO 8	Concessione Edilizia n° 3514 del 17/08/2006
ALLEGATO 9	Variante Concessione Edilizia n° 4127 del 09/06/2010
ALLEGATO 10	Planimetria stato reale dei luoghi – abitazione –
ALLEGATO 11	APE (Attestato Prestazione Energetica) – non caricato nella piattaforma Regione Sicilia
ALLEGATO 12	Planimetria stato reale dei luoghi – box auto –
ALLEGATO 13	Elaborato Planimetrico
ALLEGATO 14	Planimetria Catastale appartamento identificato con F. 21 Part 673 sub 12
ALLEGATO 15	Planimetria Catastale box auto identificato con F. 21 Part 673 sub 8
ALLEGATO 16	Foglio di mappa F. 21 Part. 673 Comune di Porto Empedocle – aggiornato all'attualità -
ALLEGATO 17.1	Visura catastale storica F 21 Part 673 (terreni) – aggiornato all'attualità –
ALLEGATO 17.2	Visura catastale storica F 21 Part 673 sub 12 (abitazione) – aggiornato all'attualità–
ALLEGATO 17.3	Visura catastale F 21 Part 673 sub 8 (box auto) – aggiornato all'attualità –
ALLEGATO 18	Titolo di proprietà – Atto di assegnazione a socio -
ALLEGATO 19	Richiesta di accesso agli atti
ALLEGATO 20	Certificato di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO 21	Banca dati delle quotazioni immobiliari
ALLEGATO 22	Documentazione fotografica
ALLEGATO 23	Verbale di sopralluogo del 11/04/2024