

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva **N.R.G.E. 153/2024**

Giudice delle Esecuzione

Dott. Luigi Vivacqua

Creditore procedente

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. +1

Contro



LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

**Immobile residenziale sito in Porto Empedocle via Leonardo Sciascia n° 25
(già c.da Ciuccafa)
censito al Catasto Fabbricati al
foglio 21 mappale 673 sub 48 piano secondo
foglio 21 mappale 673 sub 43 piano terra**

L'esperto

Arch. Calogero Vella

Tecnico incaricato: Arch. Calogero Vella

iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1610
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 966
C.F. VLLCGR83E06A089E- P.Iva 02708450842
con studio in Grotte (Agrigento) via Villa Fiorita n 2

Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via Leonardo Sciascia n° 25
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Unità residenziale sito in Porto Empedocle (Agrigento) via Leonardo Sciascia n° 25 (catastalmente via Leonardo Sciascia n° 2), censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 673 sub 48 piano secondo.

Il bene consiste nella proprietà superficaria di un appartamento facente parte di un maggiore fabbricato identificabile nel complesso "Giovane Società Cooperativa" sito in via Leonardo Sciascia in zona periferica ad ovest rispetto al centro urbano della città di Porto Empedocle, denominata contrada Ciuccafa, adiacente al tracciato viario S.S. 115.

Detta area è caratterizzata per la presenza, prevalentemente, di fabbricati a destinazione residenziale che si sviluppano su cinque piani fuori terra (con autorimesse al piano terra).

Il fabbricato condominiale dove sono ubicate le uu.ii. oggetto della presente procedura risulta costituito complessivamente da n. 8 unità immobiliari a destinazione residenziale che si sviluppano sui n. 4 livelli dal piano primo al piano quarto e n. 8 unità immobiliari a destinazione box/autorimessa poste al piano terra.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare sul lato sud si affaccia su via Leonardo Sciascia, sul lato nord ed est con area condominiale (sub 1), confina ad ovest con il vano scala condominiale distinto al Sub 36 nonché con u.i. facente parte del medesimo fabbricato condominiale distinta al Sub 47.

All'abitazione, posta al piano secondo del fabbricato condominiale, si ha accesso sia mediante ingresso principale posto sul versante Sud che da quello secondario sul versante Nord. Entrambi conducono al vano scala dotato di ascensore regolarmente funzionante.

Il fabbricato nel quale insistono le uu.ii. risulta edificato su struttura in c.a. e muratura di tamponamento eseguita con laterizi forati dello spessore di 28 cm; è rifinito all'esterno con intonaco civile di colore giallo. Esso risulta oggi in buono stato manutentivo in tutte le sue componenti architettoniche.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura si compone di n. 8 ambienti: Ingresso/Soggiorno, Cucina/Sala da pranzo, n. 3 Camere da letto, Ripostiglio, n. 1 servizi igienici ed il Disimpegno. Risulta rifinita in ogni sua parte con pavimentazione in gres porcellanato effetto marmo; le pareti risultano rifinite con gesso scagliola e pitture di vari colori. Si rileva altresì la presenza degli impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento. Gli spazi risultano in ottimo stato manutentivo con la presenza di arredi, infissi in alluminio del tipo a taglio freddo e doppio vetro di colore avorio e porte interne in legno con pittura su un lato; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 129,51 con un'altezza utile di ml 2,70, più i quattro balconi con esposizione a Nord ed a Sud estesi complessivamente 22,46 mq.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE sede in Porto E. (AG)	80002890848	Proprietà per l'area
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà superficaria 1000/1000

Catasto dei Fabbricati comune di Racalmuto									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita

Giudice Dott. Luigi Vivacqua
Perito: Arch. Calogero Vella

21	673	48	1		A/2	2	6 vani	Totale: 137 m² Totale escluse aree scoperte 129 m²	Euro 371,85
Indirizzo: via Leonardo Sciascia n.2 piano: 2									

B. Autorimessa sito in Porto Empedocle (Agrigento) via Leonardo Sciascia n° 35 (catastalmente via Leonardo Sciascia n° 2), censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 673 sub 43 piano terra.

Il bene consiste nella proprietà superficiaria di un magazzino facente parte di un maggiore fabbricato identificabile nel complesso “Giovane Società Cooperativa” sito in via Leonardo Sciascia in zona periferica ad ovest rispetto al centro urbano della città di Porto Empedocle, denominata contrada Ciuccafa, adiacente al tracciato viario S.S. 115.

Coerenza con i confini: l’unità immobiliare sul lato sud si affaccia su via Leonardo Sciascia, sul lato nord ed est con area condominiale (sub 1), confina ad ovest con u.i. facente parte del medesimo fabbricato condominiale distinta al Sub 44.

Al locale autorimessa si ha accesso mediante l’ingresso carrabile su strada denominata via L. Sciascia (lato Sud) dotato di saracinesca in lamiera di ferro;

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28.00 con un’altezza utile di ml 3,80.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE sede in Porto E. (AG)	80002890848	Proprietà per l’area
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà superficiaria 1000/1000

Catasto dei Fabbricati comune di Agrigento									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	673	48	1		C/6	3	24 m²	Totale: 28 m²	Euro 114,03
Indirizzo: Leonardo Sciascia n.2 piano: T									

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato, nella sua interezza è costituito da cinque livelli fuori terra, con locale destinato ad autorimessa al piano terra, e una unità immobiliare destinata ad abitazione al piano secondo. L’accesso alle unità si ha da via Leonardo Sciascia. La copertura è a doppia falda.

Caratteristiche zona:

periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.

Servizi della zona:

asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (1)



Giudice Dott. Luigi Vivacqua
Perito: Arch. Calogero Vella

3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare risulta in possesso del Sig. [REDACTED] e dalla famiglia. Le suddette unità immobiliari risultano di piena proprietà superficiaria dell'odierno esecutato, mentre il suolo sul quale sono edificate risulta di proprietà del Comune di Porto Empedocle.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Cutaia Fabio del 6 dicembre 2006 repertorio n. 167161 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 12 dicembre 2006 al numero generale 32730 e al numero particolare 8009 a favore di Banca Monte Del Paschi Di Siena Spa con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena, per capitale di € 2.231.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 4.462.000,00, a carico di [REDACTED] con sede in Porto Empedocle (AG) C.F. [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria su riportato in NCT a Foglio 21 Particella 611, riportato in NCT a Foglio 21 Particella 620 siti nel comune di Porto Empedocle (AG) di cui alla procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 25 novembre 2011 ai nn. 24572/2163 di frazionamento in quota:

Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Cutaia Fabio del 13 settembre 2011 repertorio n. 175224/26693 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 25 novembre 2011 al numero generale 24572 e al numero particolare 2163 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa con sede in Siena C.F. 00884060526, a carico di [REDACTED] in Porto Empedocle (AG) C.F. [REDACTED] 3.

Vengono pertanto individuate ventitrè (n.23) quote divise in differenti unità negoziali tra cui l'unità negoziale comprendente i "sub 43 e 48" oggetto della presente procedura.

- In data 25 novembre 2011 al n. 2162 di erogazione a saldo

- In data 25 novembre 2011 al n. 2164 di restrizione di Beni

• Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Natal° Cutaia Fabio del 24 maggio 2011 repertorio n. 174547/26325 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 31 maggio 2011 al numero generale 11829 e al numero particolare 1502 a favore di Banca Monte Del Paschi Di Siena Spa con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 70.922,92 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 141.845,84, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Porto Empedocle (AG) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di superficie di n° 48 sub tra cui i "sub 43 e 48" oggetto della presente procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 2 novembre 2011 ai nn. 22828/1942 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Cutaia Fabio del 13 settembre 2011 repertorio n. 175225/26694 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 2 novembre 2011 al numero generale 22828 e al numero particolare 1942 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa con sede in Siena C.F. 00884060526, a carico di [REDACTED] con sede in Porto Empedocle (AG) C.F. [REDACTED].

Vengono pertanto individuate ventitrè (n.23) quote divise in differenti unità negoziali tra cui l'unità negoziale comprendente i "sub 43 e 48" oggetto della presente procedura.

- In data 2 novembre 2011 al n. 1941 di erogazione a saldo

- In data 2 novembre 2011 al n. 1943 di restrizione di beni

- In data 3 febbraio 2023 al n. 223 di restrizione di beni

- In data 1 marzo 2023 al n. 359 di restrizione di beni

- In data 12 giugno 2023 al n. 937 di restrizione di beni

- In data 20 giugno 2023 al n. 995 di restrizione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Agrigento del 16 luglio 2024 repertorio n. 2073/2024 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 1 agosto 2024 al

Giudice Dott. Luigi Vivacqua
Perito: Arch. Calogero Vella

numero generale 14905 e al numero particolare 12980 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria su riportato in NCEU a Foglio 21 Particella 673 Subalterno 48, riportato in NCEU a Foglio 21 Particella 673 Subalterno 43 siti nel comune di Porto Empedocle (AG).

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Non sono state riscontrate difformità per cespite al piano secondo, sub 48: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente agli atti una concessione edilizia n° 3.514 del 17/08/2006 e successiva variante in corso d'opera n° 4.127 del 09/06/2010, rilasciate alla "La Giovanissima Società Cooperativa" con sede in Porto Empedocle (AG). Analizzando la documentazione presente agli atti presso l'U.T.C. di Porto Empedocle e confrontando il rilievo effettuato durante il sopralluogo in data 05/06/2025, con la planimetria presente all'interno del fascicolo del Comune, non si sono riscontrate.

4.3.2 Conformità catastale:

Il sottoscritto C.T.U. in riferimento al cespite al piano secondo, sub 48 e al cespite al piano terra sub 20, avendo eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per l'immobile in esame, aveva evidenziato la conformità catastale per quanto concerne la distribuzione degli spazi, confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo in data 05/06/2025, con la planimetria presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento con data di presentazione del 08/07/2010.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

€ 510,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 0,00

6. STORIA DEL BENE:

6.1 Attuali proprietari:

Situazione intestatari dal 25/01/2024 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE sede in Porto E. (AG)	80002890848	Proprietà per l'area
2		L	Proprietà superficaria 1000/1000

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2024 Pratica n. AG0017226 in atti dal 25/01/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17226.1/2024)

6.2 Precedenti proprietari:

Situazione intestatari dal 19/06/2012 al 25/01/2024			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			Proprietà superficaria 1000/1000

Dati derivanti da: Atto del 19/06/2012 Pubblico ufficiale CUTAIA FABIO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 176414 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 11233.1/2012 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 25/06/2012

Situazione intestatari dal 08/07/2010 al 19/06/2012			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE sede in Porto E. (AG)	80002890848	Proprietà per l'area
2			(1S) Proprietà superficaria 1000/1000 fino al 19/06/2012

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 08/07/2010 Pratica n. AG0216373 in atti dal 08/07/2010 COSTITUZIONE (n. 2930.1/2010)

6.3 Storia catastale:

cespite sub 48

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2024 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	673	48	1	A/2	2	6 vani	Totale: 137 m²	Euro 371,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2024 Pratica n.

Giudice Dott. Luigi Vivacqua
Perito: Arch. Calogero Vella

							Totale escluse aree scoperte 129 m²		AG0017226 in atti dal 25/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17226.1/2024)
Indirizzo: via Leonardo Sciascia n.2 piano: 2									

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 25/01/2024									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	673	48	1	A/2	2	6 vani	Totale: 137 m² Totale escluse aree scoperte 129 m²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: via Leonardo Sciascia n. snc piano: 2									

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2010 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	673	48	1	A/2	2	6 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2010 Pratica n. AG0295445 in atti dal 23/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12511.1/2010)
Indirizzo: via Leonardo Sciascia n. snc piano: 2									

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2010 al 23/09/2010									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	673	48	1	A/2	2	6 vani		Euro 309,87	COSTITUZIONE del 08/07/2010 Pratica n. AG0216373 in atti dal 08/07/2010 COSTITUZIONE (n. 2930.1/2010)
Indirizzo: via Leonardo Sciascia n. snc piano: 2									

cespite sub 43

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2024 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	673	43	1	C/6	2	24 mq	Totale: 28 m²	Euro 114,03	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2024 Pratica n. AG0017215 in atti dal 25/01/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17215.1/2024)
Indirizzo: via Leonardo Sciascia n.2 piano: T									

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 25/01/2024									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	673	43	1	C/6	2	24 mq	Totale: 28 m²	Euro 114,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: via Leonardo Sciascia n. snc piano: T									

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2010 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
21	673	43	1	C/6	2	24 mq		Euro 114,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2010 Pratica n. AG0295445 in atti dal 23/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12511.1/2010)
Indirizzo: via Leonardo Sciascia n. snc piano: T									

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/2010 al 23/09/2010									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	

Giudice Dott. Luigi Vivacqua
Perito: Arch. Calogero Vella

21	673	48	1	A/2	2	6 vani	Euro 48,34	COSTITUZIONE del 08/07/2010 Pratica n. AG0216373 in atti dal 08/07/2010 COSTITUZIONE (n. 2930.1/2010)
Indirizzo: via Leonardo Sciascia n. snc piano: T								

7. PRATICHE EDILIZIE

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

- concessione edilizia n° n° 3.514 del 17/08/2006 rilasciata alla ditta "La Giovanissima Società Cooperativa" con sede in Porto Empedocle (AG).
- Variante in corso d'opera, n° 4.127 del 09/06/2010, rilasciata alla ditta "La Giovanissima Società Cooperativa" con sede in Porto Empedocle (AG).

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Uno dei quesiti previsti nella nomina del CTU è la redazione "dell'attestato di certificazione energetica per ogni fabbricato o unità abitativa", a tal proposito il sottoscritto ha effettuato una prima ricerca di eventuale APE già presente realizzato, tramite il sito del CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) con esito negativo la visura APE. Al fine della redazione dell'APE necessita che la caldaia installata nel cespite in oggetto sia registrata al catasto energetico, pertanto il sottoscritto ha eseguito tramite il sito del CITE (Catasto impianti termici), con esito negativo la visura impianti. Durante il sopralluogo la caldaia era sprovvista di libretto impianto, obbligatorio per l'emissione dell'APE poiché il soggetto certificatore deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto d'impianto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 21 particella 673 sub 43 e sub 48, ricade all'interno della perimetrazione della Zona P.R.G. "C1c" destinata ad Abitazioni Economiche e Popolari (C.da Ciuccafa).

10. Descrizione del cespite al punto A

sito in Porto Empedocle (Agrigento) via Leonardo Sciascia n° 25 (catastralmente via Leonardo Sciascia n° 2), censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 673 sub 48 piano secondo.

Avente destinazione d'uso residenziale è posta al secondo piano del maggiore fabbricato condominiale e si sviluppa su unico livello su una superficie lorda pari a 129,51 mq, più i quattro balconi con esposizione a Nord ed a Sud estesi complessivamente 22,46 mq. L'altezza interna è pari a 2,70 m.

Detto della libera esposizione sui fronti Nord e Sud, l'u.i. in oggetto confina ad Est con area condominiale (sub.1), ad ovest con il vano scala condominiale distinto al Sub 36 nonché con u.i. facente parte del medesimo fabbricato condominiale distinta al Sub 47.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura si compone di n. 8 ambienti: Ingresso/Soggiorno, Cucina/Sala da pranzo, n. 3 Camere da letto, Ripostiglio, n. 1 servizi igienici ed il Disimpegno. Risulta rifinita in ogni sua parte con pavimentazione in gres porcellanato effetto marmo; La cucina è realizzata in muratura e rivestita con maioliche bianche e torelli in marmo rosso; le pareti degli ambienti risultano rifinite con gesso scagliola e pitture di vari colori. Nel bagno si rileva la presenza di una vasca idromassaggio angolare. Si rileva altresì la presenza degli impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento.

L'unità immobiliare è provvista di caldaia e di impianto di riscaldamento autonomo, con termosifoni quali terminali dell'impianto.

Gli spazi risultano in ottimo stato manutentivo con la presenza di arredi, infissi in alluminio del tipo a taglio freddo e doppio vetro di colore avorio e porte interne in legno con pittura su un lato;

Giudice Dott. Luigi Vivacqua
Perito: Arch. Calogero Vella

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso disimpegno	Sup. netta	11,89	1	11,89
Soggiorno	Sup. netta	22,15	1	22,15
Cucina/pranzo	Sup. netta	19,74	1	19,74
Ripostiglio	Sup. netta	2,08	1	2,08
Bagno	Sup. netta	10,19	1	10,19
Letto 1	Sup. netta	13,57	1	13,57
Letto 2	Sup. netta	19,13	1	19,13
Letto 3	Sup. netta	11,73	1	11,73
Balcone 1	Sup. netta	11,43	0,5	5,72
Balcone 2	Sup. netta	4,04	0,5	2,02
Balcone 3	Sup. netta	4,40	0,5	2,20
Balcone 4	Sup. netta	2,59	0,5	1,30
Sup. totale netta		132,94		121,71

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: continua a trave rovescia, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

tipologia: intelaiata, materiale: Calcestruzzo armato, condizioni: buone

Travi:

materiale: Calcestruzzo armato, condizioni: buone

Scale:

tipologia: doppia rampa, materiale: c.a., ascensore funzionante presente.

Solai:

tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.

Pensiline e balconi

materiale: Calcestruzzo armato, condizioni: buone

Copertura:

tipologia: a doppia falda, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Parete esterna:

materiale: Laterizio forato, coibentazione: inesistente, condizione: buone.

Soffitto:

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente con doppio vetro, materiale: metallo, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: Buone.

Pavim. Interna:

materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

Porta di ingresso:

tipologia: anta battente blindato, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico:

Sotto traccia, per dichiarazione della proprietà

Elettrico:

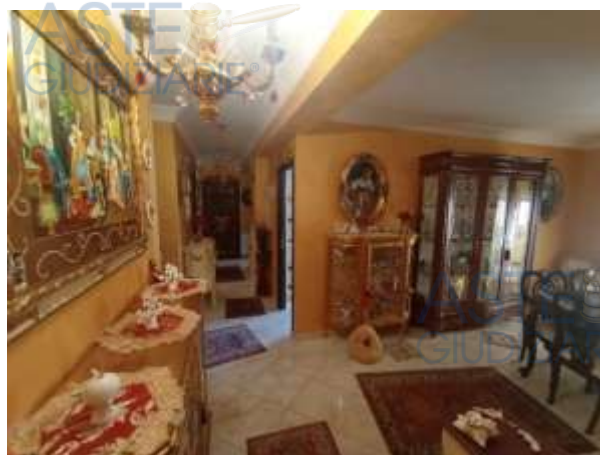
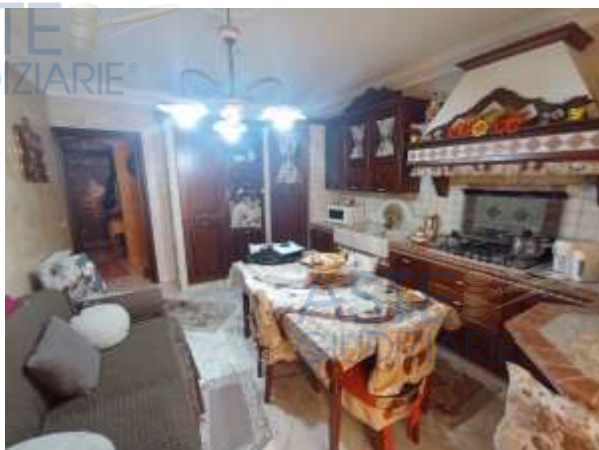
Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

Citofono

Tipologia: audio, condizioni: buone



Giudice Dott. Luigi Vivacqua
Perito: Arch. Calogero Vella



11. Descrizione del cespite al punto B

Locale autorimessa sito in Porto Empedocle (Agrigento) via Leonardo Sciascia n° 35 (catastalmente via Leonardo Sciascia n° 2), censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 mappale 673 sub 43 piano terra.

Il bene consiste nella proprietà superficaria di un magazzino facente parte di un maggiore fabbricato identificabile nel complesso "Giovane Società Cooperativa" sito in via Leonardo Sciascia in zona periferica ad ovest rispetto al centro urbano della città di Porto Empedocle, denominata contrada Ciuccafa, adiacente al tracciato viario S.S. 115.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare sul lato sud si affaccia su via Leonardo Sciascia, sul lato nord con u.i. facente parte del medesimo fabbricato condominiale distinta al Sub 42, ad est con area condominiale (sub 1), confina ad ovest con u.i. facente parte del medesimo fabbricato condominiale distinta al Sub 44.

Al locale autorimessa si ha accesso mediante l'ingresso carrabile su strada denominata via L. Sciascia (lato Sud) dotato di saracinesca in lamiera di ferro di dimensioni pari a 2,30 x 2,10 mq; la pavimentazione risulta eseguita con piastrelle in graniglia di marmo in formato 40 x 40; le pareti sono invece rifinite con intonaco civile tipo gesso scagliola e pittura di colore bianco così come i soffitti.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28.00 con un'altezza utile di ml 3,80.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico.

Lo scrivente in ottemperanza al DM 26/06/2015 attesta che la categoria catastale in oggetto non è obbligata alla redazione di APE in caso di compravendita o locazione.



Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. netta	24,00	0,75	18,00
	Sup. totale netta	24,00		18,00

Parete esterna:

materiale: Laterizio forato, coibentazione: inesistente, condizione: buone.

Soffitto:

materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: saracinesca avvolgibile, materiale: metallo, condizioni: Buone.

Giudice Dott. Luigi Vivacqua
Perito: Arch. Calogero Vella

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 Criterio di Stima

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

$$V = V_m \cdot K_i \cdot S_m$$

Dove: V_m = valore medio degli immobili simili;

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

S_m = superficie equivalente di mercato

Per la determinazione del valore unitario per in complesso immobiliare (per consistenza, distribuzione, accessori e ubicazione è assimilabile a ville e villini) oggetto di stima è stato fatto riferimento a:

- Agenzia territorio quotazioni O.M.I. I semestre 2025, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Leonardo Sciascia, ricade in zona D3/Periferica/C.da Ciuccafa (V. Gagini-Randone-Buttitta-Novelli-Sciascia-Marinuzzi-Lizzi-Serpotta-Fiume-Martoglio-Bufalino).

o per abitazione di tipo civile, da un minimo di 570 €/mq a un massimo di 800 €/mq per superficie lorda

- Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari e analizzato dati dei principali siti internet specialistici del settore dai quali è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, i valori per unità di superficie commerciabile variano:

o per abitazione singole di tipo civile, da un valore da un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq;

Giudice Dott. Luigi Vivacqua
Perito: Arch. Calogero Vella

Riepilogo superfici

Destinazione	Superficie equivalente
Cespite punto "A"	121,71
Cespite punto "B"	18,00
	139,71

Complesso immobiliare

V_{mab} Valore unitario medio

OMI

Agenzie immobiliari

min	570,00	€/mq	max	800,00	€/mq
min	750,00	€/mq	max	950,00	€/mq
		Valore medio (V_{mab})	767,50 €/mq		

a) K₁ Coefficienti estrinseche (caratteristiche di zona)

posizionamento	zona centrale	1,03	semi centrale	1,00	periferica	0,98	degradato	0,95
urbanizzazione e arredo urbano			buono	1,03	medio	1,00	scarso	0,95
ceto sociale			alto	1,03	medio	1,00	degradato	0,97
scorci panoramici			si	1,03	no	1,00		
(1,00 X 1,03 X 1,00 X 1,00) = 1,030								

b) K₂ Coefficienti intrinseche (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)

vetustà (anni):	meno di 5 anni	1,05	da 5 a 10 anni	1,03	da 10 a 20 anni	1,00	da 20 a 40 anni	0,97
tipologia			plurifamiliare	1,00	casa a schiera	1,03	casa singola	1,05
qualità edilizia			signorile	1,04	civile	1,02	normale	1,00
recinzione condominiale:			presente	1,02	assente	1,00		
piano:	piano terra o superiore con ascensore	1,00	assente 2° piano	0,98	assente 3° piano	0,95		
dimensioni:	tra mq 61 e 80	0,98	tra mq 81 e 100	1,00	tra mq 101 e 120	0,99	tra mq 121 e 150	0,97
impianto di riscaldamento autonomo:			presente	1,02	assente	0,97		
manutenzione:	ottimo	1,04	buono	1,03	normale	1,00	scadente	0,95
servizi igienici:	tre o più	1,03	due	1,00	uno	0,98		
veduta esterna:	panoramico	1,03	doppio	1,02	trada pubblica	1,00	cortile interno	0,90
(1,00 X 1,00 X 1,02 X 1,02 X 1,00 X 0,99 X 1,02 X 1,04 X 0,98 X 1,02) = 1,092								

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

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

$$V_{ab} = 767,50 \text{ €/mq} \cdot (1,030 \cdot 1,092) \cdot 139,71 \text{ mq} =$$

$$V_{ab} = 863,40 \text{ €/mq} \cdot 139,71 \text{ mq} = \textbf{€ 120 625,30}$$

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K₁ e K₂

Immobile	Valore intera proprietà	Diritto di quota pignorato	Valore diritto e quota pignorata
Appartamento	€ 120 625,30	1 / 1	€ 120 625,30

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarie:

€ 12 062,53

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

€ 0,00

10.2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario:

€ 108 562,77

Il perito
Arch. Calogero Vella

Giudice Dott. Luigi Vivacqua
Perito: Arch. Calogero Vella