

**Esecuzione Forzata**  
**Banca Nuova s.p.a.**  
contro



Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Porto Empedocle  
N. Gen. Rep. **000042/09**

**Giudice Dr. Beatrice Ragusa**  
**Custode Giudiziario avv. Alfonso Ferlisi**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8*  
*C.F. NTRGNN56A08B520M - P.Iva 02407450846*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125*  
*telefono: 0922-879488*  
*cellulare: 339-8964225*  
*fax: 0922-879488*  
*email: giovanniintorre@virgilio.it*





**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via San Calogero Napolitano n. 3  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in via San Calogero Napolitano n. 3.

Composto da tre camere da letto, un soggiorno da cui si accede dall'ingresso, un corridoio, un ripostiglio, un wc., una cucina-pranzo con annessa veranda ed un balcone (dalla foto n°1 alla n°6) posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **171,63**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nato a Porto Empedocle il 28-08-1962, c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1.

Foglio **23** mappale **584** subalterno **9**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 155 mq tot escluse le aree scoperte 150 mq., composto da vani 7 vani, posto al piano Terzo, - rendita: €. 347,06, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: l'appartamento confina a nord, a sud, ad est ed ad ovest con area di corte.

Note: (allegato n°4)

ATTO del 27/12/1991 pubblico Ufficiale [REDACTED] sede Porto Empedocle (AG) Repertorio n. 1191 UR Registrazione n. 496 registrato in data 15-01-1992- Voltura n. 108.1/1992 in atti dal 20/08/1993.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in via San Calogero Napolitano n. 3.

Composto da un unico vano (foto n°1 e n°2) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25,69**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], nato a Porto Empedocle il 28-08-1962, c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1.

Foglio **23** mappale **584** subalterno **4**, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale: 25 mq, composto da vani 20 mq., posto al piano Terra, - rendita: €.53,71, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: il deposito confina a nord con terrapieno, a sud con area di corte, ad est ed ad ovest con altra ditta.

Note: (allegato n°6)

ATTO del 27/12/1991 pubblico Ufficiale [REDACTED] sede Porto Empedocle (AG) Repertorio n. 1191 UR Registrazione n. 496 registrato in data 15-01-1992- Voltura n. 108.1/1992 in atti dal 20/08/1993.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare percorso e foto A, B e C)**

Planimetricamente, il fabbricato ricade in zona "C/3" (costituita da un insieme di isolati o sub isolati non edificati o parzialmente edificati) dell'abitato del Comune di Porto Empedocle.

La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc.

A circa 2 Km troviamo lo svincolo che immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 115. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale. Nelle immediate vicinanze troviamo un campo da Padel, sport di ultima tendenza.

I beni in perizia interessati dalla presente procedura esecutiva, sono un appartamento posto al terzo piano ed un deposito posto a piano terra a valle. Le unità immobiliari prospettano su area di pertinenza dell'intero fabbricato da cui l'immobile pignorato ha l'accesso principale.

Il fabbricato è posto nella periferia nord-est della cittadina.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato edificato negli anni '70 composto da quattro elevazioni fuori terra. L'intero fabbricato, si presenta in mediocri condizioni, il vano scala è a più rampe ed è posto all'interno, munito di citofoni non funzionanti.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi

Perito: Arch. Giovanni Intorre



Servizi della zona: spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente), negozio al dettaglio (insufficiente), scuola elementare (sufficiente), stadio (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi di Agrigento.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (2 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'Appartamento alla data del sopralluogo del C.T.U., risultava in pessimo stato di manutenzione, perché non abitato da parecchio tempo, mentre il deposito risultava fruito dal proprietario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA DEL POPOLO, CON SEDE IN VIA LIBICA A TRAPANI, C.F. 00058890815**, contro [REDACTED] nato a Porto Empedocle il 28-08-1962, c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1, a firma di notaio [REDACTED] da Agrigento in data 06/02/1995, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 11/02/1995 ai nn. 3238/182.

importo ipoteca: £. 220.000.000

importo capitale: £. 110.000.000

(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIIa 584 sub 9 e Deposito, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIIa 584 sub 4.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA DEL POPOLO, CON SEDE IN VIA LIBICA A TRAPANI, C.F. 00058890815**, contro [REDACTED], nato a Porto Empedocle il 28-08-1962, c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1, a firma di notaio [REDACTED] da Agrigento in data 26/07/1999, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/07/1999 ai nn. 12622/1271

importo ipoteca: £. 240.000.000

importo capitale: £. 120.000.000

(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIIa 584 sub 9 e Deposito, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIIa 584 sub 4.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi

Perito: Arch. Giovanni Intorre





Iscrizione legale (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A.**, CON SEDE IN PIAZZA SALIMBENI N. 3 A SIENA, C.F. 00884060526, contro [REDACTED], nato a Porto Empedocle il 28-08-1962, c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1, con atto iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 10/10/2003 ai nn. 19616/1790  
importo ipoteca: €. 129.145,90  
importo capitale: €. 64.572,95

**(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 9 e Deposito, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 4.

#### 4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Nuova s.p.a., con sede a Palermo, c.f. 00058890815 contro [REDACTED], nato a Porto Empedocle il 28-08-1962, c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 29/01/2009 ai nn. 111/2009 di repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 13/02/2009 ai nn. 4192/3502

**(vedi relazione ipocatastale allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 9 e Deposito, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 4.

#### 4.2.3. **Altre trascrizioni: Nessuna**

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

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47 del 28-02-85 avente protocollo n. 10018/2223UT del 30-05-1986. Pratica n°718/86**

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Definizione della Pratica in Sanatoria Legge 47/85, con la documentazione richiesta dal Comune di Porto Empedocle e tutti gli Elaborati grafici, della relazione tecnica descrittiva per l'identificazione delle opere abusive.

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del comune di Porto Empedocle per una superficie utile abitabile di mq. 112,45 e mq. 25,02 per servizi ed accessori, ed un volume abusivo di mc. 573,66 per come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta riferito limitatamente al piano quarto fuori terra di via San Calogero Napolitano n. 3 a Porto Empedocle; individuato in catasto al foglio 23 particella 584 sub 9 e 4.

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°11 e 12, copia Domanda in Condo Edilizio allegato n°9 e 10).**

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 3.500,00

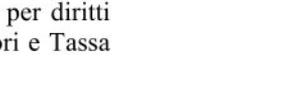
Oneri totali: € 3.500,00

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 9 e Deposito, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi

Perito: Arch. Giovanni Intorre





via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 4.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Diversa distribuzione degli spazi interni del Corpo A**

Regolarizzabili mediante: Presentazione di "Pratica Docfa in Variazione" presso dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento- Ufficio Territorio Catasto.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario considerare le Regolarizzazioni Catastali dell'immobile uso **Civile Abitazione** ubicato a Porto Empedocle in via San Calogero Napolitano n. 3, posta a piano terzo, distinta in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 9.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero, in seguito agli esami eseguiti sulla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio Ufficio del Catasto di Agrigento, nella presentazione di una "**Pratica Docfa in Variazione**" necessaria a seguito della diversa distribuzione degli spazi interni, che consisterebbero nello spostamento del bagno, nella realizzazione di un ripostiglio e nell'aver diviso un ampio locale in due camere da letto. (**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°11 e planimetria catastale allegato n°5**)

Presentazione Pratica Docfa e Spese tecniche: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

Riferito limitatamente a: CORPO A-Appartamento, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 9.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità del "CORPO B"**

(**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°12 e planimetria catastale allegato n°7**)

Riferito limitatamente a: CORPO B- Deposito, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 4.



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

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] nato a Porto Empedocle il 28-08-1962, c.f. [REDACTED], proprietario per 1000/1000, proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza dell'atto di vendita a firma di notaio [REDACTED] da Porto Empedocle in data 27/12/1991 ai nn. 1191 rep., registrato ad Agrigento in data 15/01/1992 ai nn. 496, trascritto ad Agrigento in data 24/01/1992 ai nn. 2488/2324. (**vedi allegato di cancelleria**) Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 9 e Deposito, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 4.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 718/1986** per lavori di realizzazione di un fabbricato, in via San Calogero Napolitano n. 3 a Porto Empedocle.

Intestata a: [REDACTED] nato a Porto Empedocle il 28-08-1962.

Istanza in Condono Edilizio 47/85 presentata in data 30/05/1986- n. prot. 10018/2223UT (**allegato n°8, 9, 10**)

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi  
Perito: Arch. Giovanni Intorre





Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. con istanza di Accesso agli Atti a mezzo pec del **04-novembre 2024 prot. 30845**, indirizzata al Responsabile dell'UTC del Comune di Porto Empedocle, ha chiesto copie della suddetta Istanza in Condono Edilizio; il Responsabile dell'Ufficio Condono ne fornisce, copia che si allega alla presente perizia di stima.

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 9 e Deposito, ubicato nel comune di Porto Empedocle, in via San Calogero Napolitano n. 3, posto a piano terra, identificato in Catasto al fg. 23 part.IIa 584 sub 4.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in via San Calogero Napolitano n. 3.

Composto da tre camere da letto, un soggiorno da cui si accede dall'ingresso, un corridoio, un ripostiglio, un wc., una cucina-pranzo con annessa veranda ed un balcone (dalla foto n°1 alla n°6) posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **171,63**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nato a Porto Empedocle il 28-08-1962, c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1.

Foglio **23** mappale **584** subalterno **9**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 155 mq tot escluse le aree scoperte 150 mq., composto da vani 7 vani, posto al piano Terzo, - rendita: €. 347,06, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: l'appartamento confina a nord, a sud, ad est ed ad ovest con area di corte.

Note: (allegato n°4)

ATTO del 27/12/1991 pubblico Ufficiale [REDACTED] sede Porto Empedocle (AG) Repertorio n. 1191 UR Registrazione n. 496 registrato in data 15-01-1992- Voltura n. 108.1/1992 in atti dal 20/08/1993.

L'edificio è stato costruito nel 1976.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3, ha un'altezza interna di circa ml. 3,05.

(vedi allegati catastali n°2, 3, 4, 5, 6, 7)

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Determinazione di adozione del commissario ad Acta n. 200 del 17-06-1983: Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 267/84 del 13-08-1984.

L'immobile è identificato nella zona "C/3"- zona localizzata nella parte ovest del territorio costituita da un insieme di isolati o sub isolati non edificati o parzialmente edificati.

#### Norme tecniche ed indici: ART. 52 SUB ZONA C/3

La SUB ZONA C/3 è localizzata nella parte ad ovest del territorio (Piano del Pero, Durruei etc.) ad una distanza non inferiore a m. 150 dalla battigia ( art.15 L.R. n° 78/76).

La sub zona C/3 è costituita da un insieme di isolati o sub isolati non edificati o parzialmente edificati.

L'edificazione in detta sub zona dovrà essere effettuata con le seguenti prescrizioni:

#### MODALITA' D'INTERVENTO

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Ristrutturazione edilizia
- 4) Sistemazione aree per attività all'aperto
- 5) Nuove costruzioni di edifici
- 6) Sopraelevazioni
- 7) Ampliamenti

#### STRUMENTI ATTUATIVI

- Prescrizioni esecutive (art. 2 L.R. 71/78)

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi  
Perito: Arch. Giovanni Intorre

- Piani Particolareggiati
- Lottizzazioni Convenzionate.

Le singole concessioni possono essere rilasciate successivamente all'approvazione degli strumenti attuativi, salvo gli interventi sull'esistente di cui all'ultimo comma del presente articolo.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

If - Indice fondiario 0,75 mc/mq

SA% - Superficie percentuale per attrezzature 15% della superficie di isolato o sub isolato

Numero dei piani: piano terra oltre 1 piano

Hmax - Altezza massima ml. 7,00.

I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo nel rispetto della norme del D.M. 2/4/1968 e di quelle del Regolamento Edilizio Comunale

Le ulteriori prescrizioni sono riportate nell'art. 71 seguente.

Sono ammesse, inoltre, con singole concessioni o autorizzazioni, solo per quanto riguarda gli edifici esistenti, fermo restando la volumetria degli stessi, i seguenti interventi:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Ristrutturazione edilizia
- 4) Sistemazione aree per attività all'aperto

#### **DIRETTIVE PARTICOLARI**

Nella parte della sub zona C/3 compresa tra il Villaggio Bellavista e la strada panoramica Porto Empedocle-Realmonte, l'edificazione dovrà essere realizzata a gradoni - ubicati lungo entrambi i lati delle strade pedonali trasversali al costone.

La sommità dei gradoni non deve superare la quota di campagna del Villaggio Bellavista e le costruzioni a gradoni devono consentire l'attraversamento anche con cornici delle strade pedonali con andamento analogo alle curve di livello del costone.

Gli spazi risultanti tra le costruzioni e le strade pedonali saranno terrazzati nel rispetto delle prescrizioni geologiche (vedi relazione geologica allegata alla PRGV/82) e saranno destinati a verde pubblico attrezzato, anche se dovessero risultare di misura maggiore della superficie per attrezzature, calcolate come sopra.

Lo strumento attuativo per tale parte di territorio dovrà essere esteso a tutti gli isolati che compongono ed a titolo indicativo, seguirà le soluzioni particolari allegate alla PRGV/82.

Le ulteriori prescrizioni sono riportate nel seguente art.71.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	171,63	1,00	171,63
	Sup. reale netta	142,72	1,00	142,72
	Volume reale	557,79	1,00	557,79
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>171,63</b>		<b>171,63</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>142,72</b>		<b>142,72</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>557,79</b>		<b>557,79</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

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

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

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

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi  
Perito: Arch. Giovanni Intorre



**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: da ristrutturare.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da ristrutturare.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
- Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: blocchi di tufo, coibentazione: inesistente.
- Impianti:**
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: scarse.

**Accessori:**

**Descrizione deposito di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito ubicato a Porto Empedocle (Agrigento), in via San Calogero Napolitano n. 3.

Composto da un unico vano (**foto n°1 e n°2**) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25,69**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nato a Porto Empedocle il 28-08-1962, c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1.

Foglio **23** mappale **584** subalterno **4**, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale: 25 mq, composto da vani 20 mq., posto al piano Terra, - rendita: €53,71, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 1

Coerenze: il deposito confina a nord con terrapieno, a sud con area di corte, ad est ed ad ovest con altra ditta.

Note: (**allegato n°6**)

ATTO del 27/12/1991 pubblico Ufficiale [REDACTED] sede Porto Empedocle (AG) Repertorio n. 1191 UR Registrazione n. 496 registrato in data 15-01-1992- Voltura n. 108.1/1992 in atti dal 20/08/1993.

L'edificio è stato costruito nel 1976, ristrutturato nel 2000

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

(vedi allegati catastali n°2, 3, 4, 5, 6,7)

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza della Determinazione di adozione del commissario ad Acta n. 200 del 17-06-1983: Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 267/84 del 13-08-1984.

L'immobile è identificato nella zona "C/3"- zona localizzata nella parte ovest del territorio costituita da un insieme di isolati o sub isolati non edificati o parzialmente edificati.

Norme tecniche ed indici: **ART. 52 SUB ZONA C/3**

La SUB ZONA C/3 è localizzata nella parte ad ovest del territorio ( Piano del Pero, Durruei etc.) ad una distanza non inferiore a m. 150 dalla battigia ( art.15 L.R. n°78/76).

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi  
Perito: Arch. Giovanni Intorre





La sub zona C/3 è costituita da un insieme di isolati o sub isolati non edificati o parzialmente edificati.

L'edificazione in detta sub zona dovrà essere effettuata con le seguenti prescrizioni:

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Ristrutturazione edilizia
- 4) Sistemazione aree per attività all'aperto
- 5) Nuove costruzioni di edifici
- 6) Sopraelevazioni
- 7) Ampliamenti



#### **STRUMENTI ATTUATIVI**

- Prescrizioni esecutive (art. 2 L.R. 71/78)
- Piani Particolareggiati
- Lottizzazioni Convenzionate.

Le singole concessioni possono essere rilasciate successivamente all'approvazione degli strumenti attuativi, salvo gli interventi sull'esistente di cui all'ultimo comma del presente articolo.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

If - Indice fondiario 0,75 mc/mq

SA% - Superficie percentuale per attrezzature 15% della superficie di isolato o sub isolato

Numero dei piani: piano terra oltre 1 piano

Hmax - Altezza massima ml. 7,00.

I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo nel rispetto della norme del D.M. 2/4/1968 e di quelle del Regolamento Edilizio Comunale

Le ulteriori prescrizioni sono riportate nell'art. 71 seguente.

Sono ammesse, inoltre, con singole concessioni o autorizzazioni, solo per quanto riguarda gli edifici esistenti, fermo restando la volumetria degli stessi, i seguenti interventi:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Ristrutturazione edilizia
- 4) Sistemazione aree per attività all'aperto

#### **DIRETTIVE PARTICOLARI**

Nella parte della sub zona C/3 compresa tra il Villaggio Bellavista e la strada panoramica Porto Empedocle-Realmonte, l'edificazione dovrà essere realizzata a gradoni - ubicati lungo entrambi i lati delle strade pedonali trasversali al costone.

La sommità dei gradoni non deve superare la quota di campagna del Villaggio Bellavista e le costruzioni a gradoni devono consentire l'attraversamento anche con cornici delle strade pedonali con andamento analogo alle curve di livello del costone.

Gli spazi risultanti tra le costruzioni e le strade pedonali saranno terrazzati nel rispetto delle prescrizioni geologiche (vedi relazione geologica allegata alla PRGV/82) e saranno destinati a verde pubblico attrezzato, anche se dovessero risultare di misura maggiore della superficie per attrezzature, calcolate come sopra.

Lo strumento attuativo per tale parte di territorio dovrà essere esteso a tutti gli isolati che compongono ed a titolo indicativo, seguirà le soluzioni particolari allegate alla PRGV/82.

Le ulteriori prescrizioni sono riportate nel seguente art.71.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	25,69	1,00	25,69
	Sup. reale netta	21,20	1,00	21,20
	Volume reale	56,04	1,00	56,04
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>25,69</b>		<b>25,69</b>

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi

Perito: Arch. Giovanni Intorre





Sup. reale netta	21,20	21,20
Volume reale	56,04	56,04

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

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

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Impianti:*  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo.

Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,  
ufficio tecnico di Porto Empedocle,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Immobiliare.it

- Mediatecno, via Garibaldi n. 2 Porto Empedocle,

- Redomus Immobiliare di Cino Pagliarello via Empedocle Agrigento.,

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

- **Mediatori Locali.**

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi

Perito: Arch. Giovanni Intorre

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°6)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (l'appartamento ricade in zona "C/3" dell'abitato del Comune di Porto Empedocle), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 64.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 64.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 64.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°11)**

Per quanto riguarda l'immobile per civile abitazione in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 370,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	171,63	€ 370,00	€ 63.503,10
- Valore corpo:			€ 63.503,10
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 63.503,10
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 63.503,10

#### B. deposito

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del deposito n°1 e n°2)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (il deposito ricade in zona "C/3" dell'abitato del Comune di Porto Empedocle), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 8.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Per quanto riguarda l'immobile uso deposito in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 300,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito	25,69	€ 300,00	€ 7.707,00
- Valore corpo:			€ 7.707,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.707,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.707,00

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi

Perito: Arch. Giovanni Intorre



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	171,63	€ 63.751,55	€ 63.751,55
B	deposito	25,69	€ 7.853,50	€ 7.853,50
			€ 71.605,05	€ 71.605,05

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

€ 10.740,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.300,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 60.864,29

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'acquirente:

€ 56.564,29

Relazione lotto 001 creata in data 13/12/2024  
Codice documento: E002-09-000042-001

il perito  
Arch. Giovanni Intorre



Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: avv. Alfonso Ferlisi  
Perito: Arch. Giovanni Intorre

