

TRIBUNALE DI AGRIGENTO - SEZIONE FALLIMENTARE

 procedura R.G.E.° 146/24
RINVIO ALL'UDIENZA DEL 29.04.2025

Richiesta proroga di giorni 30 del 10/03/2025

 ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Vitalba Marina Pipitone

a sostituzione del Giudice Beatrice Ragusa

con comunicazione del 24/04/2025

Custode Giudiziario: avv. Francesco Tedesco

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI PER PUBBLICITÀ
n. 2 LOTTI

 ASTE
GIUDIZIARIE®

Del Consulente Tecnico d'Ufficio ing. Enrico Galatioto

 ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Svizzera 4 - 92024 - Canicattì (AG)

tel./fax +39.0922.858766 - cell. +39.333.8546421

PEC: enrico.galatioto@ingpec.eu

Cod. Fisc. GLT NRC 88P01 G273 O

N. A2064 dell' Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento

N. 941 dell' Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

Canicattì (AG), li 17/05/2025

 ASTE
GIUDIZIARIE®



ing. Enrico Galatioto



 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galatioto Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.

contro

Codice fiscale: -----
via Ugo La Malfa n. 6 edificio B piano 1
92014 - Porto Empedocle (AG)
Nato a -----



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	18

Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.....	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 97.517,00	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.128,25	29

In data 27/12/2024, il sottoscritto Ing. Galatioto Enrico, con studio in Via Svizzera, 2 - 92024 - Canicattì (AG), email studiotechico.galatioto@gmail.com, PEC enrico.galatioto@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano 1 e T (Coord. Geografiche: 37.299605, 13.528993)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano T (Coord. Geografiche: 37.299605, 13.528993)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano 1 e T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 1 di 2, è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita al piano primo, con un'area lorda di di circa 140 mq; all'unità immobiliare si accede dalla scala condominiale censita al sub 15, dalla quale a sua volta si accede dalla corte condominiale censita al sub 1 con accesso da via Ugo La Malfa n. 6

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

-Mutuo fondiario, Notaio Fabio Cutaia, del 2.04.2009 rep. 171231, racc. 24731, registrato in Agrigento il 6.04.2009 al n. 9151/959 a favore di Monte dei Paschi di Siena Spa (cedente di AMCO – Asset Management Company S.p.a.) a carico di Cooperativa Edilizia “San Francesco 1991 Società Cooperativa”

-Mutuo fondiario, Notaio Fabio Cutaia, del 17.12.2010 rep. 173693, racc. 25925, registrato in Agrigento il 22.12.2010 al n. 28586/3710 a favori di Monte dei Paschi di Siena Spa (cedente di AMCO – Asset Management Company S.p.a.) a carico di Cooperativa Edilizia “San Francesco 1991 Società Cooperativa”

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai num. gen. 9151 e part. 959 in data 06/04/2009 a favore di Monte dei Paschi di Siena spa

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai num. gen. 28586 e part. 3710 in data 22/12/2010 a favore di Monte dei Paschi di Siena spa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ----- (Proprietà superficiaria 1/1)

Codice fiscale: -----

via Ugo La Malfa n. 6 edificio B piano 1

92014 - Porto Empedocle (AG)

Nato a -----

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- Comune di Porto Empedocle (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 80002890848
92014 - Porto Empedocle (AG)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina: a nord con il sub 10 (altra proprietà) della stessa particella 1536, ad est ed ad ovest con la corte condominiale censita al sub 1, dalla quale ha accesso, e, a sud con la scala condominiale censita al sub 15 e con il sub 23(altra proprietà)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,40 mq	131,50 mq	1	131,50 mq	2,80 m	1
Abitazione	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	1
Abitazione	0,50 mq	0,50 mq	0,25	0,13 mq	0,00 m	1
Abitazione	6,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	0,00 m	1
Abitazione	4,10 mq	4,10 mq	0,95	3,89 mq	0,00 m	1
Abitazione	7,90 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				140,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 13/11/2014 al 14/03/2013	1) COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) 80002890848* (1T) Proprietà per l'area 1000/1000 2) S. FRANCESCO 1991 SOC. COOP. A.R.L. sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) 01796060844 Proprietà superficiaria 1000/1000 fino al 13/11/2014	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1536, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 13/11/2014	-----nato a AGRIGENTO (AG) ----- -----L Proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1536, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 06/03/2025 al 09/11/2015	1) -----nato a AGRIGENTO (AG) il ----- -----* (1S) Proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni 2) COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) 80002890848* (1T) Proprietà per l'area 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1536, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 433,82 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1536	22	1	A2	2	7 vani	138 mq	433,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

la difformità consiste nella porta di collegamento tra la porzione di piano terra del sub 22 (cantina) in oggetto e l'adiacente sub 16 (box auto - stessa proprietà), invece del muro continuo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

PATTI

STATO CONSERVATIVO

1 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE Le condizioni generali delle opere edili sono buone e l'immobile non necessita di interventi. 2 CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE L'unità immobiliare è di forma rettangolare, costituita da piano terra (cantina) e piano primo (abitazione), destinati a civile abitazione con altezza interna di 2,80 m. dalla corte condominiale (sub 1) si accede al vano scala, dal quale, al piano 1° si accede al salone dell'appartamento, dal quale a sua volta si accede alla cucina o al disimpegno collegato alle tre camere da letto ed ai due servizi igienici; dal vano scala, invece, al piano terra, attraverso un disimpegno comune ad altri sub, si accede alla cantina di forma rettangolare.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni a meno della scala condominiale censita al sub 15, e della corte condominiale censita al sub 1 con accesso da via Ugo La Malfa n. 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- 1.L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico;
- 2.Il bene pignorato non ricade su territorio Demaniale;
- 3.Non si rilevano spese di gestione o eventuali procedimenti in corso;
- 4.Il pignoramento oggetto della presente procedura espropriativa non ha ad oggetto una quota indivisa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

per il fabbricato è stata prodotta la relazione a struttura ultimata depositata al Genio Civile di Agrigento prot. 3387 03/03/2011 - comune di Porto Empedocle

Str. verticali: telaio in c.a. - non necessitano interventi

Solai: latero-cemento

Altezza interna utile: 2,80 m

Copertura: a 2 falde inclinate - non necessitano interventi

Esposizione: l'appartamento è esposto con pareti finestrate ad est ed ovest

Manto di copertura: non necessitano interventi

Pareti esterne: forati in laterizio con cappotto termoisolante e finitura esterna - non necessitano interventi

Tramezzi interni: forati in laterizio con spessore, compreso lo strato di finitura, pari a 10 cm - non necessitano interventi

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni: PVC con vetro camera - portone d'ingresso blindato

Infissi interni: porte in legno tamburato laccato

Soffitti: intonacati e tinteggiati in parte con decorazioni

Impianto elettrico: sottotraccia con salvavita

impianto di allarme: sottotraccia

Impianto idrico-fognario: sottotraccia

Impianto gas-metano / riscaldamento: sottotraccia / termosifoni e pompe di calore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, ovvero occupato dall'esecutato e dal relativo nucleo familiare

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2007 al 08/04/1951	----- (piena proprietà 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: ----- -----	testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/1951		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 10/09/2008 al 06/07/2007	Comune di Porto Empedocle (piena proprietà 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: 8000289088				
		atto pubblico amministrativo di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/09/2008	3/2008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	24/10/2008	28015	19804
Dal 13/11/2008 al 10/09/2008	----- (piena proprietà 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: ----- -----	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto pubblico notarile di accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pusateri Antonino	13/11/2008	123870	29592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	17/11/2008	30825	21495
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2014 al 13/11/2008	Comune di Porto Empedocle (piena proprietà superficiara) 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 80002890848	atto pubblico di Convenzione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cutaia Fabio	06/07/2007	168302	23455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	11/07/2007	19357	12596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2025 al 13/11/2014	----- nato ad Agrigento il ----- ----- piena proprietà superficiara 1/1 (regime di sep. dei beni) Codice Fiscale/P.IVA: ----- -----	atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Orlando Maria	13/11/2014	1624	949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	03/12/2014	21381	16304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali	nessuna
Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura	nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	nessuna
Altri pesi o limitazioni	nessuna

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile in oggetto non gravano trascrizioni di pignoramenti e/o altre tipologie di vincoli e/o oneri diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto accertare che per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n.3766 del 12/05/2008 e successiva proroga del 16/11/2011

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto accertare che per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n.3766 del 12/05/2008 e successiva proroga del 16/11/2011

Alla data odierna si è potuto constatare la corrispondenza tra lo stato di fatto (rilevato durante il sopralluogo del 13/02/2025) e le piante allegate alla suddetta Concessione Edilizia, a meno di leggere modifiche della distribuzione interna, comunicabili anche a fine lavori (non riscontrata durante le ricerche effettuate al Comune di Porto Empedocle), e comunque realizzabili in edilizia libera.

Non si dichiara la Conformità Urbanistica-Edilizia, a causa dell'esistenza del vano comunicante tra la porzione del piano terra del sub 22 (cantina-lotto 1) e il box-auto (sub 16-lotto 2). Tale vano comunicante non è previsto nella citata C.E.

Per regolarizzare le leggere difformità prima elencate, a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale di Porto Empedocle, sezione urbanistico-edilizia, occorre eseguire le procedure (con i relativi costi specificati) come da elenco seguente:

-procedura urbanistica: CILA - per intervento già eseguito:

- per onorari tecnici, diritti, sanzioni, eventuali opere edili e spese forfettarie:2.500 € (1000+200+1000+300)

tali spese sono da considerare nella valutazione sia nel lotto 1 e che nel lotto 2, metà per ciascun lotto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

per l'immobile è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in data 06/08/2014 quale allegato E al contratto di assegnazione a soci di cooperativa del 13/11/2014 rep. 1624 rac. 949, che avendo validità pari a 10 anni risulta scaduto.

Si specifica che in data 08/04/2025, a seguito di precedenti intercorsi telefonici iniziati il 31/03/2025, il sottoscritto inviava a mezzo pec richiesta allo studio tecnico Sicef S.r.l., con sede in Viale Progresso, 26, Favara

(AG), per ricevere copia di una nuova Ape prodotta per l'immobile in oggetto, considerando che a seguito di confronti con l'amministratore del condominio stesso, si evinceva che l'immobile era stato oggetto di lavori seguiti dal suddetto studio tecnico e che quindi era possibile l'esistenza di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica; tale richiesta è rimasta inevasa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 427,00

A seguito di richiesta del 27/03/2025 al rag. Domenico Fiorentino nella qualità di amministratore pro tempore del condominio "San Giuseppe Pal. B" di via Ugo La Malfa n.6, 92014 Porto Empedocle (Ag), risulta che in riferimento all'immobile identificato al catasto al foglio 23, part. 1536 sub 22, **esiste un insoluto di € 233,00**, fatto salvo eventuale conguaglio, e che l'ammontare medio delle spese ordinarie annuali è di circa € 427,00. tali importi saranno contemplati nella valutazione del suddetto immobile.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 2 di 2, è un'unità immobiliare destinata a box-auto, sita al piano terra, con un'area lorda di di circa 29 mq; all'unità immobiliare si accede dalla corte condominiale censita al sub 1 con accesso da via Ugo La Malfa n. 6

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

-Mutuo fondiario, Notaio Fabio Cutaia, del 2.04.2009 rep. 171231, racc. 24731, registrato in Agrigento il 6.04.2009 al n. 9151/959 a favore di Monte dei Paschi di Siena Spa (cedente di AMCO – Asset Management Company S.p.a.) a carico di Cooperativa Edilizia “San Francesco 1991 Società Cooperativa”

-Mutuo fondiario, Notaio Fabio Cutaia, del 17.12.2010 rep. 173693, racc. 25925, registrato in Agrigento il 22.12.2010 al n. 28586/3710 a favori di Monte dei Paschi di Siena Spa (cedente di AMCO – Asset Management Company S.p.a.) a carico di Cooperativa Edilizia “San Francesco 1991 Società Cooperativa”

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai num. gen. 9151 e part. 959 in data 06/04/2009 a favore di Monte dei Paschi di Siena spa

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai num. gen. 28586 e part. 3710 in data 22/12/2010 a favore di Monte dei Paschi di Siena spa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ----- (Proprietà superficiaria 1/1)

Codice fiscale: -----
via Ugo La Malfa n. 6 edificio B piano 1
92014 - Porto Empedocle (AG)
Nato a Agrigento -----

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Porto Empedocle (Proprietà per l'area 1/1)
Codice fiscale: 80002890848
92014 - Porto Empedocle (AG)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina: a nord con il sub 8 (altra proprietà) della stessa particella 1536, ad est con il sub 17, ad ovest con la corte condominiale censita al sub 1, dalla quale ha accesso, e, a sud con il sub 22, di cui al lotto 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,64 mq	29,30 mq	1	29,30 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				29,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2014 al 14/03/2013	1) COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) 80002890848* (1T) Proprietà per l'area 1000/1000 2) S. FRANCESCO 1991 SOC. COOP. A.R.L. sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) 01796060844 Proprietà superficiaria 1000/1000 fino al 13/11/2014	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1536, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 mq Rendita € 114,03 Piano T
Dal 06/03/2025 al 13/11/2014	1) ----- nato a AGRIGENTO (AG) ----- ----- (1S) Proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni 2) COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) 80002890848* (1T) Proprietà per l'area 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1536, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 114,03 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	1536	16	1	C6	2	24 mq	29 mq	114,03 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

la difformità consiste nella porta di collegamento tra la porzione di piano terra del sub 22 (cantina - stessa proprietà) e l'adiacente sub 16 in oggetto (box auto), invece del muro continuo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

PATTI

Non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

1 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE: Le condizioni generali delle opere edili sono buone e l'immobile non necessita di interventi.

2 CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: L'unità immobiliare è di forma rettangolare, costituita dal solo piano terra con accesso esterno dalla corte comune

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni a meno della corte condominiale censita al sub 1 con accesso da via Ugo La Malfa n. 6

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- 1.L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico;
- 2.Il bene pignorato non ricade su territorio Demaniale;
- 3.Non si rilevano spese di gestione o eventuali procedimenti in corso;

4. Il pignoramento oggetto della presente procedura espropriativa non ha ad oggetto una quota indivisa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

per il fabbricato è stata prodotta la relazione a struttura ultimata depositata al Genio Civile di Agrigento prot. 3387 03/03/2011 - comune di Porto Empedocle

Str. verticali: telaio in c.a. - non necessitano interventi
Solai: latero-cemento
Altezza interna utile: 2,70 m
Copertura: a 2 falde inclinate - non necessitano interventi

Esposizione: l'immobile è esposto solamente ad ovest (ingresso carrabile) con gli altri tre lati a confine con altri locali

Manto di copertura: non necessitano interventi

Pareti esterne: forati in laterizio con cappotto termoisolante e finitura esterna - non necessitano interventi

Tramezzi interni: -----

Pavimentazione interna: scaglie di marmo

Infissi esterni: saracinesca metallica

Infissi interni: -----

Soffitti: intonacati e tinteggiati

Impianto elettrico: sottotraccia con salvavita

Impianto idrico-fognario: assente

Impianto gas-metano / riscaldamento: assente

Impianto di allarme: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, ovvero occupato dall'esecutato e dal relativo nucleo familiare

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2007 al 08/04/1951	(piena proprietà 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: -----	testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/1951		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/09/2008 al 06/07/2007	Comune di Porto Empedocle (piena proprietà 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: 8000289088	atto pubblico amministrativo di espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/09/2008	3/2008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	24/10/2008	28015	19804
		Registrazione			
Dal 13/11/2008 al 10/09/2008	----- nata ad Agrigento ----- ----- (piena proprietà 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: ---- -----	atto pubblico notarile di accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pusateri Antonino	13/11/2008	123870	29592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	17/11/2008	30825	21495
		Registrazione			
Dal 13/11/2014 al 13/11/2008	Comune di Porto Empedocle (piena proprietà superficiara) 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 80002890848	atto pubblico di Convenzione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cutaia Fabio	06/07/2007	168302	23455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	11/07/2007	19357	12596
		Registrazione			
Dal 06/03/2025 al 13/11/2014	----- piena prorprietà superficiara 1/1 (regime di sep. dei beni) Codice Fiscale/P.IVA: ----- -----	atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Orlando Maria	13/11/2014	1624	949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	03/12/2014	21381	16304
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	ASTE GIUDIZIARIE®	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge nessuna

Altri pesi o limitazioni nessuna

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sull'immobile in oggetto non gravano trascrizioni di pignoramenti e/o altre tipologie di vincoli e/o oneri diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto accertare che per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia

n.3766 del 12/05/2008 e successiva proroga del 16/11/2011

REGOLARITÀ EDILIZIA

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto accertare che per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia

n.3766 del 12/05/2008 e successiva proroga del 16/11/2011

Alla data odierna si è potuto constatare la corrispondenza tra lo stato di fatto (rilevato durante il sopralluogo del 13/02/2025) e le piante allegate alla suddetta Concessione Edilizia, a meno di leggere modifiche della distribuzione interna, comunicabili anche a fine lavori (non riscontrata durante le ricerche effettuate al Comune di Porto Empedocle), e comunque realizzabili in edilizia libera. Di conseguenza si dichiara la Conformità Urbanistica-Edilizia, a meno del vano comunicante tra la porzione del piano terra del sub 22 (lotto 1) e il

presente box-auto (sub 16). Tale comunicazione non è prevista nella citata C.E.

Per regolarizzare le leggere difformità prima elencate, a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale di Porto Empedocle, sezione urbanistico-edilizia, occorre eseguire le procedure (con i relativi costi specificati) come da elenco seguente:

-procedura urbanistica: CILA - per intervento già eseguito;

•per onorari tecnici, diritti, sanzioni, eventuali opere edili e spese forfettarie: 2.500 € (1000+200+1000+300)

tali spese sono da considerare nella valutazione sia nel lotto 1 e che nel lotto 2, metà per ciascun lotto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

la destinazione d'uso dell'immobile non prevede la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano 1 e T. Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 1 di 2, è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita al piano primo, con un'area lorda di circa 140 mq; all'unità immobiliare si accede dalla scala condominiale censita al sub 15, dalla quale a sua volta si accede dalla corte condominiale censita al sub 1 con accesso da via Ugo La Malfa n. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1536, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 110.253,83

METODO N. 1 - VALUTAZIONE ANALITICA

1. Criteri di stima utilizzati e fonti delle informazioni utilizzate per la stima. L'aspetto economico da considerare per la stima di immobili del tipo in esame, è quello del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Per poter determinare quest'ultimo in maniera più aderente possibile alla realtà si è usato il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economico comparativo a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto i termini incrementali o decrementali dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene seguendo le fasi operative come di seguito:

- definizione preliminare di un valore zonale attuale di un immobile di riferimento, o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale".
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in oggetto con quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e conseguentemente assumere coefficienti incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Definizione del valore unitario medio di riferimento:

Relativamente ad immobili ricadenti nella zona nella quale si trova l'immobile in oggetto, aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quello in esame, ovvero paragonabili alle unità immobiliari destinate ad residenza/civile abitazione, i dati forniti dal listino ufficiale dell'osservatorio dei prezzi dell'Agenzia del Territorio (Ministero Economia e Finanza) Anno 2024 - Semestre 1 (vedi allegato), identificano il valore di mercato tra €/mq 580,00 e €/mq 840,00.

Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato pari a €/mq 700,00. I valori della corte comune e del vano scala, vengono considerati compresi nella valutazione dell'unità immobiliare.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

La valutazione dei coefficienti correttivi viene effettuata nell'ipotesi che l'unità immobiliare è conforme ai documenti presentati al comune e al catasto dei fabbricati.

Comparazione di parametri zionali

L'ubicazione periferica, con la presenza di pochi servizi, rendono il fabbricato poco ricercato. Pertanto il coefficiente di applicazione può essere assunto pari a $K_z = 0,95$;

Comparazione di parametri costruttivi

Strutturale: la tipologia strutturale è in C.A., con condizioni generali che denotano il buono stato di efficienza; per cui si considera un coefficiente neutro $K_{c1} = 1,00$;

Di finitura: le caratteristiche di finitura interna sono buone, soprattutto in considerazione della destinazione d'uso; per quanto detto si considera un coefficiente $K_{c2} = 1,05$;

Impiantistico: avendo constatato la funzionalità dell'impianto elettrico, si ritiene equo un coefficiente neutro pari a $K_{c3} = 1,00$;

Comparazione di parametri funzionali- In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerate le dimensioni del vano, idoneo ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo, con idonea disposizione e fruibilità, appare equo considerare un coefficiente pari a $K_f = 1,00$;

Comparazione di parametri di trasformazione - Date le dimensioni dell'immobile, si ritiene considerare equo un coefficiente pari a $K_t = 1,00$;

Comparazione di parametri architettonici- Lo sviluppo architettonico dell'immobile, non caratterizzato da elementi costruttivi e formali di particolare pregio o esteticamente rilevanti, ma perfettamente inserito nel contesto urbanistico della zona, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente neutro pari a $K_a = 1,00$;

Comparazione di parametri conservativi e manutentivi- Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono si considera un coefficiente $K_{cm} = 1,05$.

Ciò considerato, riassumendo in maniera compatta e sintetica quanto sopra analiticamente descritto, otteniamo il valore €/mq ragguagliato alle condizioni dell'immobile:

$$\text{€/mq } 700,00 \times K_z \times K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} \times K_f \times K_t \times K_a \times K_{cm} = 700 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 = 733,16$$

METODO N. 2

Al fine di poter procedere alla stima, il sottoscritto ha anche consultato diverse banche dati ed operatori del settore sul web, individuando 2 fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto di stima. Si riportano nel seguito le tabelle riassuntive per la stima comparativa:

COMPARABILE 1

Tipo fonteimmobiliare.it - agenzia immobiliare REXER

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Porto Empedocle (AG), Piazza Alcide de Gasperi

superficie principale: mq 105,00

Prezzo convenuto € 90.000,00

Valore €/mq: $90.000/105 = 857,14$

COMPARABILE 2

Tipo fonteimmobiliare.it - DI FALCO IMMOBILIARE

Descrizione: appartamento

Indirizzo Porto Empedocle (AG), via Ernesto Basile
superficie principale: mq 152,00
Prezzo convenuto € 125.000,00
Valore €/mq $125.000/152 = 822,37$

Si può dedurre un valore medio €/mq pari a: $(857,14+822,37)/2 = 839,76$ €

Il valore derivante dal metodo n. 1, quindi, risulta più elevato con i valori alla zona in oggetto e per la tipologia di immobile.

VALUTAZIONE IMMOBILE

In definitiva, per l'individuazione del più probabile valore del bene oggetto di stima si è eseguita la media tra il valore dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cui sono stati applicati i coefficienti correttivi ed il valore medio rintracciato dagli operatori del settore, ovvero:

VAL di merc. = $(\text{VAL met.1} + \text{VAL met.2}) / 2$

Con:

- VAL met.1 = 733,16+ €/mq

- VAL met.2 = 839,76 €/mq

Si avrà quindi:

VAL di merc. = $(733,16 + 839,76) / 2 = 786,46$ €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano 1 e T	140,19 mq	786,46 €/mq	€ 110.253,83	100,00%	€ 110.253,83
Valore di stima:					€ 110.253,83

Valore di stima: € 110.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (€ 2500 / 2)	1250,00	€
Spese condominiali insolute	233,00	€

Valore finale di stima: € 97.517,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano T
Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 2 di 2, è un'unità immobiliare destinata a box-auto, sita al piano terra, con un'area lorda di circa 29 mq; all'unità immobiliare si accede dalla corte condominiale censita al sub 1 con accesso da via Ugo La Malfa n. 6
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1536, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.975,83
METODO N. 1 - VALUTAZIONE ANALITICA

1. Criteri di stima utilizzati e fonti delle informazioni utilizzate per la stima L'aspetto economico da considerare per la stima di immobili del tipo in esame, è quello del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Per poter determinare quest'ultimo in maniera più aderente possibile alla realtà si è usato il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economico comparativo a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto i termini incrementali o decrementali dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene seguendo le fasi operative come di seguito:

- definizione preliminare di un valore zonale attuale di un immobile di riferimento, o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale".
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in oggetto con quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e conseguentemente assumere coefficienti incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Definizione del valore unitario medio di riferimento:

Relativamente ad immobili ricadenti nella zona nella quale si trova l'immobile in oggetto, aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quello in esame, ovvero paragonabili alle unità immobiliari destinate ad residenza/civile abitazione, i dati forniti dal listino ufficiale dell'osservatorio dei prezzi dell'Agenzia del Territorio (Ministero Economia e Finanza) Anno 2024 - Semestre 1 (vedi allegato), identificano il valore di mercato tra €/mq 420,00 e €/mq 560,00.

Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato pari a €/mq 490,00. Il valore della corte condominiale, viene considerato compreso nella valutazione dell'unità immobiliare.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

La valutazione dei coefficienti correttivi viene effettuata nell'ipotesi che l'unità immobiliare è conforme ai documenti presentati al comune e al catasto dei fabbricati.

Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione periferica, con la presenza di pochi servizi, rendono il fabbricato poco ricercato. Pertanto il coefficiente di applicazione può essere assunto pari a $K_z = 0,95$;

Comparazione di parametri costruttivi

Strutturale: la tipologia strutturale è in C.A., con condizioni generali che denotano il buono stato di efficienza; per cui si considera un coefficiente neutro $K_{c1} = 1,00$;

Di finitura: le caratteristiche di finitura interna sono buone, soprattutto in considerazione della destinazione d'uso; per quanto detto si considera un coefficiente $K_{c2} = 1,00$;

Impiantistico: avendo constatato la funzionalità dell'impianto elettrico, si ritiene equo un coefficiente

neutro pari a $Kc3 = 1,00$;

Comparazione di parametri funzionali- In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerate le dimensioni del vano, idoneo ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo, con idonea disposizione e fruibilità, appare equo considerare un coefficiente pari a $Kf = 1,00$;

Comparazione di parametri di trasformazione - Date le dimensioni dell'immobile, si ritiene considerare equo un coefficiente pari a $Kt = 1,00$;

Comparazione di parametri architettonici- Lo sviluppo architettonico dell'immobile, non caratterizzato da elementi costruttivi e formali di particolare pregio o esteticamente rilevanti, ma perfettamente inserito nel contesto urbanistico della zona, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente neutro pari a $Ka = 1,00$;

Comparazione di parametri conservativi e manutentivi- Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono e si considera un coefficiente $Kcm = 1,00$.

Ciò considerato, riassumendo in maniera compatta e sintetica quanto sopra analiticamente descritto, otteniamo il valore €/mq ragguagliato alle condizioni dell'immobile:

$$\text{€/mq } 490 \times Kz \times Kc1 \times Kc2 \times Kc3 \times Kf \times Kt \times Ka \times Kcm = 490 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 465,50$$

METODO N. 2

Al fine di poter procedere alla stima, il sottoscritto ha anche consultato diverse banche dati ed operatori del settore sul web, individuando 2 fabbricati con caratteristiche similari a quello oggetto di stima. Si riportano nel seguito le tabelle riassuntive per la stima comparativa:

COMPARABILE 1

Tipo fonteimmobiliare.it – privato

Descrizione: garage-box

Indirizzo: Porto Empedocle (AG), via Albenga

superficie principale: mq 40,00

Prezzo convenuto € 30.000,00

Valore €/mq: $30.000/40 = 750,00$

COMPARABILE 2

Tipo fonteimmobiliare.it – agenzia immobiliare Property Sicily

Descrizione: garage-box

Indirizzo Porto Empedocle (AG), via Berlinguer

superficie principale: mq 130,00

Prezzo convenuto € 65.000,00

Valore €/mq $65.000/130 = 500,00$

Si può dedurre un valore medio €/mq pari a: $(750+500)/2 = 625,00$ €

Il valore derivante dal metodo n. 1, quindi, risulta più elevato con i valori alla zona in oggetto e per la tipologia di immobile.

VALUTAZIONE IMMOBILE

In definitiva, per l'individuazione del più probabile valore del bene oggetto di stima si è eseguita la media tra il valore dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cui sono stati applicati i coefficienti correttivi ed il valore medio rintracciato dagli operatori del settore, ovvero:

$$\text{VAL di merc.} = (\text{VAL met.1} + \text{VAL met.2}) / 2$$

Con:

- VAL met.1 = 465,50 €/mq

- VAL met.2 = 625,00 €/mq

Si avrà quindi:

VAL di merc. = $(465,50 + 625,00)/2 = 545,25$ €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano T	29,30 mq	545,25 €/mq	€ 15.975,83	100,00%	€ 15.975,83
Valore di stima:					€ 15.975,83

Valore di stima: € 15.975,83

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (€ 2500 / 2)	1250,00	€

Valore finale di stima: € 13.128,25

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Canicattì, li 17/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Galatioto Enrico



Enrico Galatioto

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano 1 e T
Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 1 di 2, è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita al piano primo, con un'area lorda di di circa 140 mq; all'unità immobiliare si accede dalla scala condominiale censita al sub 15, dalla quale a sua volta si accede dalla corte condominiale censita al sub 1 con accesso da via Ugo La Malfa n. 6
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1536, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto accertare che per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n.3766 del 12/05/2008 e successiva proroga del 16/11/2011

Prezzo base d'asta: € 97.517,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano T
Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 2 di 2, è un'unità immobiliare destinata a box-auto, sita al piano terra, con un'area lorda di di circa 29 mq; all'unità immobiliare si accede dalla corte condominiale censita al sub 1 con accesso da via Ugo La Malfa n. 6
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1536, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'esame della documentazione tecnica si è potuto accertare che per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n.3766 del 12/05/2008 e successiva proroga del 16/11/2011

Prezzo base d'asta: € 13.128,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.517,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano 1 e T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1536, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	140,19 mq
Stato conservativo:	1 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE Le condizioni generali delle opere edili sono buone e l'immobile non necessita di interventi. 2 CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE L'unità immobiliare è di forma rettangolare, costituita da piano terra (cantina) e piano primo (abitazione), destinati a civile abitazione con altezza interna di 2,80 m. dalla corte condominiale (sub 1) si accede al vano scala, dal quale, al piano 1° si accede al salone dell'appartamento, dal quale a sua volta si accede alla cucina o al disimpegno collegato alle tre camere da letto ed ai due servizi igienici; dal vano scala, invece, al piano terra, attraverso un disimpegno comune ad altri sub, si accede alla cantina di forma rettangolare.		
Descrizione:	Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 1 di 2, è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita al piano primo, con un'area lorda di di circa 140 mq; all'unità immobiliare si accede dalla scala condominiale censita al sub 15, dalla quale a sua volta si accede dalla corte condominiale censita al sub 1 con accesso da via Ugo La Malfa n. 6		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.128,25

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Porto Empedocle (AG) - via Ugo La Malfa n. 6, edificio B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1536, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	29,30 mq
Stato conservativo:	1 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE: Le condizioni generali delle opere edili sono buone e l'immobile non necessita di interventi. 2 CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: L'unità immobiliare è di forma rettangolare, costituita dal solo piano terra con accesso esterno dalla corte comune		
Descrizione:	Il bene oggetto della valutazione costituente il LOTTO 2 di 2, è un'unità immobiliare destinata a box-auto, sita al piano terra, con un'area lorda di di circa 29 mq; all'unità immobiliare si accede dalla corte condominiale censita al sub 1 con accesso da via Ugo La Malfa n. 6		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2024 DEL R.G.E.
ELENCO ALLEGATI**

Allegati lotto 1 - abitazione:

- 1) visura catastale f.23 part.1536 sub 22
- 2) visura catastale storica f.23 part.1536 sub 22
- 3) planim.catastale f.23 part.1536 sub 22
- 4) Pianta abitazione scala 1:100;
- 5) Doc. fotografica
- 6) Scansione di ogni vano a 360°

Allegati lotto 2 – magazzino/box-auto:

- 1) visura catastale f.23 part.1536 sub 16
- 2) visura catastale storica f.23 part.1536 sub 16
- 3) planim.catastale f.23 part.1536 sub 16
- 4) Pianta box auto da rilievo architettonico – scala 1:100;
- 5) Doc. fotografica;
- 6) Scansione di ogni vano a 360°;

Allegati comuni alle perizie di valutazione dei due lotti:

- 1) Estratto foglio di mappa. f.23 part.1536– comune di Porto Empedocle
- 2) Concessione Edilizia n.3766 del 12/05/2008 con allegati:
 - I. elaborati planimetrici e piante – edificio A
 - II. Inizio lavori prot. 15399 del 20/10/2008
 - III. proroga C.E. n. 3766 del 16/11/2011;
 - IV. determina di proroga n. 204 del 06/08/2012
 - V. relazione a struttura ultimata depositata al Genio Civile di Agrigento prot. 3387 03/03/2011;
- 3) Pianta sovrapposizione – scala 1:50;
- 4) Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di matrimonio, di Stato di famiglia del 02/01/2025 Protocollo ANPR: 2125132096
- 5) foto satellitare;
- 6) Listino Geopoi anno 2024 - Semestre 1 - residenziale e box;
- 7) Richiesta documentazione – APE;
- 8) Richiesta di proroga del 10/03/2025 di 30 giorni
- 9) N. 3 RICEVUTE PARTI DELL'INVIO PERIZIA del 18/04/2025

