

Firmato digitalmente da:

Caraccioli Anna Laura

Firmato il 27/02/2024 22:10

Seriale Certificato: 2884858

Valido dal 30/10/2023 al 30/10/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**IMMOBILIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Forzata**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT S.p.A**  
contro  
**XXXXXXXXXX**

Sede legale: Napoli , via Santa Brigida n.39

N. Gen. Rep. **000097/23**

**Giudice Dr. Beatrice Ragusa**  
**Custode Giudiziario Avv. Gaspare Lombardo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. CRCNLR72H64A089M*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7*  
*telefono: 092223829*  
*cellulare: 3492179119*  
*fax: 092223829*  
*email: laura.caraccioli@libero.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via Antonino Cassarà , Edificio A  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione C/da Ciuccafa via Antonino Cassarà , Edificio A.

Composto da un'appartamento di civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza , ubicato nel Comune di Porto Empedocle in C/da Ciuccafa .

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è ubicato in via Antonino Cassarà Edificio "A" snc, in una zona ad edilizia residenziale . I collegamenti urbani con il resto della città sono assicurati da mezzi pubblici di linea urbana -autobus.

Nell'area circostante l'immobile , è consentito il parcheggio lungo le strade interne .

La zona è caratterizzata da edifici realizzati dalla "Cooperativa Flavia di Porto Empedocle" a prevalente destinazione residenziale.

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale di forma planimetrica rettangolare, composto da un unico corpo di fabbrica costituito da quattro moduli adiacenti indipendenti posti in serie, ognuno composto da piano rialzato in cui si trovano i magazzini , e da quattro piani fuori terra con due appartamenti per piano, la copertura è piana con lastrico solare praticabile.

Il fabbricato è munito da quattro distinti vani scala a doppia rampa con doppio ingresso da ambo i lati e da ascensori .

Tali fabbricati sono di nuova costruzione realizzati negli anni 2010 con struttura verticale in cemento armato , solai in cemento e laterizio , murature perimetrali in laterizio finito ad intonaco civile.

L'androne di ingresso alla scala non presenta particolari caratteristiche di finitura , alla data del sopralluogo il fabbricato nella sua interezza si trovava con i rivestimenti esterni di recente fattura.

**STRUTTURA E FINITURE DELL'EDIFICIO**

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: fondazioni continue ; strutture in elevazione in c.a.; i solai dei piani correnti del tipo parzialmente prefabbricati con completamento in opera in laterizio e travetti paralleli in c.a.; pareti perimetrali in blocchi di laterizio . quelle divisorie interne in forati ; la scala di accesso ai piani è in cemento armato con travi a ginocchio ; i balconi sono stati realizzati con soletta in cemento armato alleggerito con elementi di laterizio ( h=16 e luce libera nl 1,10); la copertura è a lastrico solare.

Lo stabile è munito di ascensore, di due portoni d'ingresso posti sui lati opposti all'edificio, l'androne del vano scala risulta composto da due battenti in ferro con lamiera e vetro, con serratura di sicurezza comandata elettricamente sia dall'androne che da ogni singolo appartamento.

All'esterno è posto il citofono con pulsantiera ed un punto luce;

La pavimentazione dell'androne e dei pianerottoli intermedi figura in mattoni di marmo ;

La scala a doppia rampa munita di ringhiera e corrimano in ferro ha le alzate e le pedate rivestite in marmo;

Gli infissi che asservono le scale sono in alluminio anodizzato sforniti di scuretti ; gli intonaci esterni del tipo Li Vigni;



## L'APPARTAMENTO

L'appartamento in oggetto posto all'ultimo piano, nella parte centrale dell'edificio, identificato al 4° piano salendo con l'ascensore a destra, ha una forma planimetrica quadrangolare, e si compone di un ingresso con disimpegno comunicante direttamente con l'ampio salotto sito a Est completamente arredato munito di balconata prospiciente sulla via Antonino Cassarà, di una cucina posta accanto al salotto che si affaccia sulla stessa balconata, di due camere da letto poste una accanto alla cucina e una sul lato opposto munite ambedue di balconcini, di due bagni adiacenti, di un ripostiglio e di una terza stanza sita sul prospetto Ovest.

Tutti i balconi hanno la vista laterale a mare.

Tutti gli ambienti ricevono aria e luce direttamente dall'esterno tramite le aperture poste su ognuna delle due facciate sia nel lato Est che nel lato Ovest ognuna munita di infissi a doppio battente.

L'appartamento possiede le seguenti caratteristiche:

- pavimento costituito da un unico tappeto in ceramica decorata con riquadri incastonati al centro di alcuni vani.
- porta d'ingresso in legno massello;
- porte interne in legno noce;
- infissi esterni in alluminio con taglio termico e vetro-camera muniti di serrande avvolgibili di materiale plastico
- il bagno più ampio è munito di vasca rivestita in mosaico di marmo, accessoriatato con quattro sanitari vasca inclusa, e con le pareti rivestite in fine ceramica porcellanata.
- Il secondo bagno è munito di doccia e accessoriatato con quattro sanitari doccia inclusa e le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica con cornici decorative.

Ambedue i bagni sono finestrate e ricevono aria e luce dall'esterno

L'alloggio è fornito di impianto elettrico sottotraccia e di impianto citofonico con riferimento

alla normativa tecnica vigente.

L'immobile non risulta ceduto in locazione, ma è abitato dagli esecutati come constatato dalla scrivente CTU in sede di sopralluogo;

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano incomplete

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxx e Comune di Porto Empedocle foglio 21 mappale 681 subalterno 52, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 137 mq, composto da vani 6,5 Vani, posto al piano 4, - rendita: € 402,84.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.  
Caratteristiche zone limitrofe: le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Spiagge zona "Marinella".

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da xxxxxxxxxxxx in qualità di proprietario del bene

**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: **Nessuna**  
4.2.2. Pignoramenti:  
Pignoramento derivante da Mutuo Fondiario a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx a firma di Notaio Fabio Cutaia in data 03.04.2007 ai nn. 167830  
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: **Nessuna difformità**  
4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 540.00  
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:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

Flavia Società cooperativa con sede a Porto Empedocle proprietario dal 01.05.2013 al 15.11.2016 in forza di Diritto di proprietà superficaria  
Comune di Porto Empedocle proprietario dal 01.05.2013 al 01.02.2024 in forza di Proprietà per l'area  
xxxxxxxxxx in comunione legale dei beni con xxxxxxxx6 (derivante da atto 2) proprietario dal 15.11.2016 al 01.02.2024 in forza di atto di assegnazione a firma di Pubblico ufficiale Gucciardo Claudia in data 15.11.2016 ai nn. 17870.1/2016 in data 29.11.2016

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Concessione Edilizia N. 3.553** per lavori di Realizzazione di 24 alloggi nel lotto n. 4 del PEEP/167 di C.da Ciuccafa, distinti n. 3 edifici composti da piano terra e n.4 elevazioni oltre la copertura a falde intestata a Coop. Edilizia "Flavia". Concessione Edilizia presentata in data 16.07.2003- n. prot. 8967/2813 rilasciata in data 06.12.2006- n. prot. 8967/2813



**P.E. n. Concessione Edilizia N. 4285** per lavori di Lavori di variante per la Realizzazione di 24 alloggi nel lotto n. 4 del PEEP/167 di C.da Ciuccafa, distinto in catasto al foglio 21 p.la 589-597 intestata a Coop. Edilizia " Flavia". Concessione Edilizia presentata in data 10.12.2010- n. prot. 17934/6988 rilasciata in data 06.06.2011

**P.E. n. Concessione Edilizia N. 4069** per lavori di Lavori di variante per la Realizzazione dell'edificio "C" nel lotto n.4 del PEEP/167 di C/da Ciuccafa intestata a Coop. Edilizia " Flavia". Concessione Edilizia presentata in data 05.10.2009- n. prot. 14415/6105 rilasciata in data 12.01.2010- n. prot. 14415/6105

**P.E. n. Nulla-Osta Regione Siciliana Ufficio Corpo Forestale** per lavori di realizzazione n. 3 fabbricati per complessivi 24 alloggi sociali in c/da Ciuccafa intestata a Coop. Edilizia " Flavia". Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 26.02.2004- n. prot. 1686 Pos. VII/5/10 rilasciata in data 15.11.2006- n. prot. 16267

**P.E. n. Nulla Osta- Area Soprintendenza di Agrigento** per lavori di Progetto per la realizzazione di 20 alloggi da realizzare nel lotto n.4 del P.E.E.P. in variante di C/da Ciuccafa intestata a Coop. Edilizia " Flavia". Autorizzazione edilizia presentata in data 23.06.2004- n. prot. 5340 rilasciata in data 15.11.2006- n. prot. 16268

**P.E. n. Autorizzazione del Genio Civile di Agrigento** rilasciata in data 24.05.2005- n. prot. 50423

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione C/da Ciuccafa via Antonino Cassarà , Edificio A.

Composto da un'appartamento di civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza , ubicato nel Comune di Porto Empedocle in C/da Ciuccafa .

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è ubicato in via Antonino Cassarà Edificio "A" snc, in una zona ad edilizia residenziale . I collegamenti urbani con il resto della città sono assicurati da mezzi pubblici di linea urbana -autobus.

Nell'area circostante l'immobile , è consentito il parcheggio lungo le strade interne .

La zona è caratterizzata da edifici realizzati dalla "Cooperativa Flavia di Porto Empedocle" a prevalente destinazione residenziale.

#### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale di forma planimetrica rettangolare composto da un unico corpo di fabbricato costituito da quattro moduli adiacenti indipendenti posti in serie, ognuno composto da piano rialzato in cui si trovano i magazzini , e da quattro piani fuori terra con due appartamenti per piano e copertura piana con lastrico solare praticabile, muniti di quattro distinti vani scala a doppia rampa con doppio ingresso da ambo i lati e da ascensori .

I fabbricati sono di nuova costruzione realizzati negli anni 2010 con struttura verticale in cemento armato , solai in cemento e laterizio , murature perimetrali in laterizio finito ad intonaco civile.

L'androne di ingresso alla scala non presenta particolari caratteristiche di finitura , alla data del sopralluogo il fabbricato nella sua interezza si trovava con i rivestimenti esterni di recente fattura.



## STRUTTURA E FINITURE DELL'EDIFICIO

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: fondazioni continue ; strutture in elevazione in c.a.; i solai dei piani correnti del tipo parzialmente prefabbricati con completamento in opera in laterizio e travetti paralleli in c.a.; pareti perimetrali in blocchi di laterizio . quelle divisorie interne in forati ; la scala di accesso ai piani è in cemento armato con travi a ginocchio ; i balconi sono stati realizzati con soletta in cemento armato alleggerito con elementi di laterizio ( h=16 e luce libera nl 1,10); la copertura è a lastrico solare.

Lo stabile è munito di ascensore, di due portoni d'ingresso posti sui lati opposti all'edificio, l'androne del vano scala risulta composto da due battenti in ferro con lamiera e vetro, con serratura di sicurezza comandata elettricamente sia dall'androne che da ogni singolo appartamento. All'esterno è posto il citofono con pulsantiera ed un punto luce; La pavimentazione dell'androne e dei pianerottoli intermedi figura in mattoni di marmo ; La scala a doppia rampa munita di ringhiera e corrimano in ferro ha le alzate e le pedate rivestite in marmo; gli infissi che asservono le scale sono in alluminio anodizzato sforniti di scuretti ; gli intonaci esterni del tipo Li Vigni;

## L'APPARTAMENTO

L'appartamento in oggetto posto all'ultimo piano, nella parte centrale dell'edificio , identificato al 4° piano salendo con l'ascensore a destra, ha una forma planimetrica quadrangolare, e si compone di un ingresso con disimpegno comunicante direttamente con l'ampio salotto sito a Est completamente arredato munito di balconata prospiciente sulla via Antonino Cassarà , di una cucina posta accanto al salotto che si affaccia sulla stessa balconata, di due camere da letto poste una accanto alla cucina e una sul lato opposto munite ambe due di balconcini, di due bagni adiacenti , di un ripostiglio e di una terza stanza sita sul prospetto Ovest .

Tutti i balconi hanno la vista laterale a mare.

Tutti gli ambienti ricevono aria e luce direttamente dall'esterno tramite le aperture poste su ognuna delle due facciate sia nel lato Est che nel lato Ovest ognuna munita di infissi a doppio battente .

L'appartamento possiede le seguenti caratteristiche:

- pavimento costituito da un unico tappeto in ceramica decorata con riquadri incastonati al centro di alcuni vani.

- porta d'ingresso in legno massello ;

- porte interne in legno noce ;

- infissi esterni in alluminio con taglio termico e vetro -camera muniti di serrande avvolgibili ;

- il bagno più ampio è munito di vasca rivestita in mosaico di marmo , accessoriato con quattro sanitari vasca inclusa, e con le pareti rivestite in fine ceramica porcellanata .

- Il secondo bagno è munito di doccia e accessoriato con quattro sanitari doccia inclusa e le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica con cornici decorative.

Ambedue i bagni sono finestrate e ricevono aria e luce dall'esterno

L'alloggio è fornito di impianto elettrico sottotraccia e di impianto citofonico con riferimento alla normativa tecnica vigente.

L'immobile no risulta ceduto in locazione, ma è abitato dagli esecutati come constatato dalla scrivente CTU in sede di sopralluogo;

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano incomplete.



Identificato al catasto fabbricati: intestata a x x x x x x e Comune di Porto Empedocle foglio 21 mappale 681 subalterno 52, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 137 mq, composto da vani 6,5 Vani, posto al piano 4, - rendita: € 402,84.  
L'edificio è stato costruito nel 2010.  
L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera L.R. 27/12/1978 n. 71 e Legge del 05/08/78 n. 457 l'immobile è identificato nella zona C/1

Norme tecniche ed indici: La sub Zona C/1 è localizzata in tre punti del territorio comunale.

- a) C/da Inficherna ad Est;
- b) C/da Inficherna a d Ovest;
- c) C/da Ciuccafa lungo la SS.115 con destinazione d'uso residenziale ed attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto.

#### MODALITA' Di INTERVENTO

- 1) Nuove costruzioni di edifici rispondenti ai requisiti di legge per edilizia economica popolare.
- 2) Sistemazione di aree per attività all'aperto.

#### STRUMENTI ATTUATIVI

Piano per l'edilizia economica popolare P.E.E.P. ex legge 18/04/1962 n. 167

#### PARAMETI URBANISTICI

- Ii- indice di isolato ,0,75 mc/mq;
- SA%- Superficie di percentuale per attrezzature  
15% della superficie di isolato;
- Numero dei piani: piano terra oltre 1 Piano.
- H max - Altezza massima ml. 8,30.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento per civile abitazione	Sup. reale lorda	137.00	1.00	137.00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>137.00</b>		<b>137.00</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente e scorrevoli, materiale: legno tamburato decorato, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Ascensore:*

*Citofonico:*

*Elettrico:*

*Idrico:*

*Termico:*

tipologia: a fune, condizioni: buone.

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.



---

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli





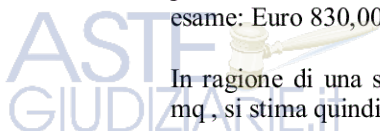


## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili similari a quello in esame: Euro 830,00 €/mq;



In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 137,00 mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = 830,00 \text{ €/mq} \times 137,00 \text{ mq} = \text{€ } 113.710,00$$

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento per civile abitazione	137,00	€ 830,00	€ 113.710,00
- Valore corpo:			€ 113.710,00
- Valore accessori			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 113.710,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 113.710,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	137	€ 113.710,00	€ 113.710,00

### 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:

€ 17.056,50



Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico  
dell'acquirente:

€ 0.00

Nessuno

Nessuna



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

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

€ 96.653,50

Relazione lotto 001 creata in data 27.02.2024  
Codice documento: E002-23-000097-001



---

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via Antonino Cassarà , Edificio A  
Lotto 002**

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

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione C/da Ciuccafa via Antonino Cassarà , Edificio A.

Composto da un magazzino posto a piano terra , facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza , ubicato nel Comune di Porto Empedocle nella C/da Ciuccafa .

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è ubicato in via Antonino Cassarà Edificio "A" snc, in una zona ad edilizia residenziale .

I collegamenti urbani con il resto della Città sono assicurati da mezzi pubblici di linea urbana -autobus.

Nell'area circostante l'immobile , è consentito il parcheggio lungo le strade interne .

La zona è caratterizzata da edifici realizzati dalla "Cooperativa Flavia di Porto Empedocle" a prevalente destinazione residenziale.

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale di forma planimetrica rettangolare, composto da un unico corpo di fabbrica costituito da quattro moduli adiacenti indipendenti posti in serie, ognuno composto da piano rialzato in cui si trovano i magazzini , e da quattro piani fuori terra con due appartamenti per piano, la copertura è piana con lastrico solare praticabile.

Il fabbricato è munito da quattro distinti vani scala a doppia rampa con doppio ingresso da ambo i lati e da ascensori .

Tali fabbricati sono di nuova costruzione realizzati negli anni 2010 con struttura verticale in cemento armato , solai in cemento e laterizio , murature perimetrali in laterizio finito ad intonaco civile.

L'androne di ingresso alla scala non presenta particolari caratteristiche di finitura alla data del sopralluogo il fabbricato nella sua interezza si trovava con i rivestimenti esterni di recente fattura.

**STRUTTURA E FINITURE DELL'EDIFICIO**

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: fondazioni continue ; strutture in elevazione in c.a.; i solai dei piani correnti del tipo parzialmente prefabbricati con completamento in opera in laterizio e travetti paralleli in c.a.; pareti perimetrali in blocchi di laterizio . quelle divisorie interne in forati;

**II MAGAZZINO :**

è sito nel piano rialzato dell'edificio con ingresso nella via Antonino Cassarà, sviluppa una superficie lorda di mq 27,00.

Si presenta completamente ammattonato e le pareti risultano intonacate con intonaco civile.

Ha un'altezza interna di 3,70 m

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 27

Identificato al catasto fabbricati: intestata a x x x x x x x x e Comune di Porto Empedocle foglio 21 mappale 681 subalterno 44, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 27 mq, composto da vani 25 mq, posto al piano Scala A piano T, - rendita: € 118,79.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa

Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo

Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

**C. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.  
Caratteristiche zone limitrofe: le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Spiagge zona "Marinella".

**D. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da xxxxxxxx e xxxxxxxxxx in qualità di proprietario del bene

**E. 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: **Nessuna**
- 4.2.2. Pignoramenti:  
Pignoramento derivante da Mutuo Fondiario a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro xxxxxxxx e xxxxxxxxxx a firma di Notaio Fabio Cutaia in data 03.04.2007 ai nn. 167830
- 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: **Nessuna difformità**
- 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

ASTE GIUDIZIARIE.it  
€ 0.00  
€ 0.00  
€ 0.00

**G. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

Flavia Società cooperativa con sede a Porto Empedocle proprietario dal 01.05.2013 al 15.11.2016 in forza di Diritto di proprietà superficaria

Comune di Porto Empedocle proprietario dal 01.05.2013 al 01.02.2024 in forza di Proprietà per l'area

Xxxxxxx in comunione legale dei beni con xxxxxxxx (derivante da atto 2) proprietario dal 15.11.2016 al 01.02.2024 in forza di atto di assegnazione a firma di Pubblico ufficiale Gucciardo Claudia in data 15.11.2016 ai nn. 17870.1/2016 in data 29.11.2016

**H. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Concessione Edilizia N. 3.553** per lavori di Realizzazione di 24 alloggi nel lotto n. 4 del PEEP/167 di C.da Ciuccafa, distinti n. 3 edifici composti da piano terra e n.4 elevazioni oltre la copertura a falde intestata a Coop. Edilizia " Flavia". Concessione Edilizia presentata in data 16.07.2003- n. prot. 8967/2813 rilasciata in data 06.12.2006- n. prot. 8967/2813

**P.E. n. Concessione Edilizia N. 4285** per lavori di Lavori di variante per la Realizzazione di 24 alloggi nel lotto n. 4 del PEEP/167 di C.da Ciuccafa, distinto in catasto al foglio 21 p.la 589-597 intestata a Coop. Edilizia " Flavia". Concessione Edilizia presentata in data 10.12.2010- n. prot. 17934/6988 rilasciata in data 06.06.2011

**P.E. n. Concessione Edilizia N. 4069** per lavori di Lavori di variante per la Realizzazione dell'edificio "C" nel lotto n.4 del PEEP/167 di C/da Ciuccafa intestata a Coop. Edilizia " Flavia". Concessione Edilizia presentata in data 05.10.2009- n. prot. 14415/6105 rilasciata in data 12.01.2010- n. prot. 14415/6105

**P.E. n. Nulla-Osta Regione Siciliana Ufficio Corpo Forestale** per lavori di realizzazione n. 3 fabbricati per complessivi 24 alloggi sociali in c/da Ciuccafa intestata a Coop. Edilizia " Flavia". Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 26.02.2004- n. prot. 1686 Pos. VII/5/10 rilasciata in data 15.11.2006- n. prot. 16267

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



**P.E. n. Nulla Osta- Area Soprintendenza di Agrigento** per lavori di Progetto per la realizzazione di 20 alloggi da realizzare nel lotto n.4 del P.E.E.P. in variante di C/da Ciuccafa intestata a Coop. Edilizia " Flavia". Autorizzazione edilizia presentata in data 23.06.2004- n. prot. 5340 rilasciata in data 15.11.2006- n. prot. 16268

**P.E. n. Autorizzazione del Genio Civile di Agrigento** rilasciata in data 24.05.2005- n. prot. 50423

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

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

**I.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Porto Empedocle (Agrigento) frazione C/da Ciuccafa via Antonino Cassarà , Edificio A.

Composto da un magazzino posto a piano terra , facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza , ubicato nel Comune di Porto Empedocle nella C/da Ciuccafa .

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è ubicato in via Antonino Cassarà Edificio "A" snc, in una zona ad edilizia residenziale .

I collegamenti urbani con il resto della Città sono assicurati da mezzi pubblici di linea urbana -autobus.

Nell'area circostante l'immobile , è consentito il parcheggio lungo le strade interne .

La zona è caratterizzata da edifici realizzati dalla "Cooperativa Flavia di Porto Empedocle" a prevalente destinazione residenziale.

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale di forma planimetrica rettangolare, composto da un unico corpo di fabbrica costituito da quattro moduli adiacenti indipendenti posti in serie, ognuno composto da piano rialzato in cui si trovano i magazzini , e da quattro piani fuori terra con due appartamenti per piano, la copertura è piana con lastrico solare praticabile.

Il fabbricato è munito da quattro distinti vani scala a doppia rampa con doppio ingresso da ambo i lati e da ascensori .

Tali fabbricati sono di nuova costruzione realizzati negli anni 2010 con struttura verticale in cemento armato , solai in cemento e laterizio , murature perimetrali in laterizio finito ad intonaco civile.

L'androne di ingresso alla scala non presenta particolari caratteristiche di finitura , alla data del sopralluogo il fabbricato nella sua interezza si trovava con i rivestimenti esterni di recente fattura.

**STRUTTURA E FINITURE DELL'EDIFICIO**

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: fondazioni continue ; strutture in elevazione in c.a.; i solai dei piani correnti del tipo parzialmente prefabbricati con completamento in opera in laterizio e travetti paralleli in c.a.; pareti perimetrali in blocchi di laterizio . quelle divisorie interne in forati;

**II MAGAZZINO :**

è sito nel piano rialzato dell'edificio con ingresso nella via Antonino Cassarà, sviluppa una superficie lorda di mq 27,00.

Si presenta completamente ammattonato e le pareti risultano intonacate con intonaco civile.

Ha un'altezza interna di 3,70 m

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **27**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a x x x x x x e Comune di Porto Empedocle foglio 21  
mappale 681 subalterno 44, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 27 mq, composto da vani  
25 mq, posto al piano Scala A piano T, - rendita: € 118,79.  
L'edificio è stato costruito nel 2010.  
L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di interno, ha un'altezza interna di circa 3,70  
m.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera L.R. 27/12/1978 n. 71 e Legge del 05/08/78 n.  
457 l'immobile è identificato nella zona C/1



---

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



Norme tecniche ed indici: La sub Zona C/1 è localizzata in tre punti del territorio comunale.

- a) C/da Inficherna ad Est;
- b) C/da Inficherna a d Ovest;
- c) C/da Ciuccafa lungo la SS.115 con destinazione d'uso residenziale ed attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto.

#### MODALITA' Di INTERVENTO

- 1) Nuove costruzioni di edifici rispondenti ai requisiti di legge per edilizia economica popolare.
- 2) Sistemazione di are per attività all'aperto.

#### STRUMENTI ATTUATIVI

Piano per l'edilizia economica popolare P.E.E.P. ex legge 18/04/1962 n. 167

#### PARAMETI URBANISTICI

- Ii- indice di isolato ,0,75 mc/mq;
- SA%- Superficie di percentuale per attrezzature  
15% della superficie di isolato;
- Numero dei piani: piano terra oltre 1 Piano.
- H max - Altezza massima ml. 8,30.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	27.00	1.00	27.00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>27.00</b>		<b>27.00</b>

#### Accessori:

#### **J. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **K.**

#### **8.1. Criterio di Stima**

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: Euro 540,00/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a 27 mq , si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = \text{€ } 540,00/\text{mq} \times 27 \text{ mq} = \text{€ } 14.580,00$$

#### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie, Osservatorio Mercato immobiliare.

#### **8.3. Valutazione corpi**

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: Avv. Gaspare Lombardo  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli



**A. box singolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	27.00	€ 540.00	€ 14.580,00
- Valore corpo:			<b>€ 14.580,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 14.580,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 14.580,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	27	€ 14.580,00	<b>€ 14.580,00</b>

**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:

**€ 2.187,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0.00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

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

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

**€ 12.393,00**

Relazione lotto 002 creata in data 27.02.2024  
Codice documento: E002-23-000097-002

il perito  
Ing. Anna Laura Caraccioli

