
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cosentino Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2009 del R.G.E.

promossa da

***FIRE S.p.A con sede in Messina c.f. 01787570835 procuratrice di OMAHA SPV S.r.l. con sede in Milano c.f.
09136630960***

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2009 del R.G.E.	13
Lotto 1	13

All'udienza del 18/10/2022, il sottoscritto Arch. Cosentino Luca, con studio in Via Lauricella, 9 - 92100 - Agrigento (AG), email; info@architettocosentino.it, PEC luca.cosentino1@archiworldpec.it, Tel. 0922 594458, Fax 0922 1836128, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premesso che l'estensione del pignoramento riguardava la restante quota di ¼ dell'immobile censito al NCEU del Comune di Porto Empedocle al fg 18 part. 460 sub 1, **che** la precedente perizia riguardava invece i due sub che costituiscono la proprietà, **che** a seguito della segnalazione dello scrivente ctu, il creditore richiedeva un'ulteriore estensione del pignoramento al sub 2, ovvero corrispondente al piano primo, **che** il Giudice istruttore autorizzava tale estensione, **tenuto conto** che il Comune di Porto Empedocle, a differenza di quanto descritto nella precedente perizia di stima a firma dell'ing. Antonio Gallo, con nota del 09/08/2024 rispondeva ai quesiti posti, in merito alla regolarità edilizia ed alla eventuale sanabilità degli abusi, che la sanabilità del piano terra è vincolata alla demolizione del piano primo, insanabile, e che per lo stesso è stata già emessa ingiunzione di inottemperanza a tale demolizione. Pertanto si è proceduto alla stima del solo sub 1 (piano terra), in quanto il piano primo, corrispondente al sub 2, per i motivi su citati non può essere oggetto di valutazione.

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porto Empedocle (AG) - via delle Fragole, N°4 piano T



DESCRIZIONE

L'immobile si trova in via delle Fragole n°4, in c.da Durruei, a Porto Empedocle. Si accede attraverso un cancello che dà accesso ad una corte di mq 265 dalla quale attraverso un portoncino si entra all'interno dell'unità immobiliare, che è composta da una cucina, due bagni, un ripostiglio e tre camere da letto per una superficie complessiva di mq 115,00. L'appartamento è rifinito in tutte le sue parti ed abitabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porto Empedocle (AG) - via delle Fragole, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

CONFINI

L'immobile confina a sud con le particelle 553,555,557,619, a nord con la particella 166, ad ovest con la particella 461 e ad est con la particella 622

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,00 m	terra
Veranda	38,00 mq	40,00 mq	0,95	38,00 mq	3,00 m	terra
Giardino	265,00 mq	265,00 mq	0,18	47,70 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				230,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1989 al 09/05/2001	-	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 460, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 162 mq Rendita € 524,20 Piano TERRA
Dal 09/05/2001 al 01/10/2003		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 460, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 162 mq Rendita € 524,20 Piano TERRA

	DIRITTO DA VERIFICARE	
Dal 01/10/2003 al 26/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 460, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 162 mq Rendita € 524,20 Piano TERRA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	460	1	2	A7	1	7	162 mq	524,2 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si è potuto rilevare una lieve difformità in merito ad una destinazione d'uso, sanabile tramite pratica docfa.

PRECISAZIONI

L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SITO IN PORTO EMPEDOCLE, CONTRADA DURRUELI N. 4 PIANO T,CAT. A/7 (ABITAZIONE), AL VENTENNIO RISULTA DI PROPRIETA' DI LA QUOTA INTERA IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 24 GENNAIO 1983 REP. 4314 NOT. ROSARIO MARSALA DI PORTO EMPEDOCLE, TRASCRITTO IN DATA 28 GENNAIO 1983 AI NN. 1955/1764.
IL 9 MAGGIO 2001 VIENE REDATTO L' ATTO REP.8473 DAL NOTAIO FANARA GIUSEPPE DI PORTO EMPEDOCLE, TRASCRITTO IN DATA 29 MAGGIO 2001 AI NN. 8843/7823 PER LA PERMUTA (COSTITUZIONE DI SERVITU') A FAVORE E CONTRO
L'ULTIMO ATTO DELL' 1 OTTOBRE 2003 REP. 15120, NOT. FANARA GIUSEPPE DI PORTO EMPEDOCLE, VIENE TRASCRITTO IN DATA 17 OTTOBRE 2003 AI NN. 20080/17445 PER LA DONAZIONE ACCETTATA DEL (IN SEPARAZIONE DEI BENI), LA SUA QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN PORTO EMPEDOCLE (AG) CONTRADA DURRUELI: FOGLIO 18 MAPP.460 CAT A/7 (ABITAZIONE) VANI 7 PIANO T, PIU' BENI OMISSIS.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO CONSERVATIVO E RISULTA ABITABILE, RIFINITO IN TUTTE LE SUE PARTI

PARTI COMUNI

NON VI SONO PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

DALLE RISULTANZE DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE N°8849/7823, CHE SI ALLEGA, L'ACCESSO ALLE UNITA' NEGOZIALI 1 E 2 E' DATO, A TITOLO DI SERVITU' REALE, PERPETUA ED INONEROSA, DALLA STRADELLA ESISTENTE E PRATICATA, RAPPRESENTATA IN CATASTO DALLA PARTICELLA 558 (DI PROPRIETA' DEI CHE HA INIZIO DALLA VICINA REGIA TRAZZERA DURRUELI E TERMINA RAGGIUNGENDO LA CORTE DELL'UNITA' NEGOZIALE 2. SU TALE PARTICELLA ADIBITA A STRADELLA I LORO EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, POTRANNO ESERCITARE, OLTRE AL DIRITTO DI PASSAGGIO, SIA PEDONALE CHE CON VEICOLI A QUALSIASI TRAZIONE, QUALSIVOGLIA ALTRA SERVITU', ANCHE AEREA E SOTTERANEA, PURCHE' ESEGUITA A PERFETTA REGOLA D'ARTE E CON ESPRESSO OBBLIGO DELLA RIMESSA IN PRISTINO NEL PIU' BREVE TEMPO POSSIBILE, AI FINI DELLA ESECUZIONE DELLE VOLTURE CATASTALI, LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE L'ALTRA META' DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 SI APPARTIENE AI CONIUGI SIGG.RI CHE, A SEGUITO E PER EFFETTO DELLA PERMUTA TRASCRTTA IN DATA 29 MAGGIO 2001, NE SONO DIVENUTI PIENI ED UNICI PROPRIETARI ESCLUSIVI. SI PRECISA ALTRESI' CHE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE ATTAVERSA LE PARTICELLE 557 E 555, DI PROPRIETA' ANCH'ESSE DI NOVARA FILOMENA, PER TALE ATTRAVERSAMENTO NON E' STATO RISCONTRATO NEGLI ATTI DI CAUSA NESSUNA SERVITU' ATTIVA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-L'IMMOBILE E' IN STRUTTURA MISTA MURATURA E CEMENTO ARMATO,

-CANCELLO: TIPOLOGIA DOPPIA ANTA A BATTENTE, MATERIALE FERRO, APERTURA MANUALE

-INFISSI ESTERNI: TIPOLOGIA DOPPIA ANTA A BATTENTE, MATERIALE ALLUMINIO, OSCURANTE TAPPARELLA IN PLASTICA

-INFISSI INTERNI: TIPOLOGIA A BATTENTE, MATERIALE IN ALLUMINIO

-PORTONE DI INGRESSO: TIPOLOGIA A DOPPIA ANTA A BATTENTE, MATERIALE ALLUMINIO E VETRO

IMPIANTI:

-CITOFONICO: TIPOLOGIA AUDIO, CONFORMITA' DA COLLAUDARE

-ELETTRICO: TIPOLOGIA SOTTOTRACCIA, TENSIONE 220V, CONFORMITA' DA COLLAUDARE

-IDRICO: TIPOLOGIA SOTTOTRACCIA, ALIMENTAZIONE DIRETTA DA RETE COMUNALE, RETE DI DISTRIBUZIONE TUBI IN FERRO ZINCATO, CONDIZIONI DA COLLAUDARE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, DAL

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1983 al 27/08/2024		ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROSARIO MARSALA	24/01/1983	4314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	28/01/1983	1955	1764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2001 AL 01/10/2003	-	Permuta - (costituzione di servitù)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FANARA GIUSEPPE	29/05/2001	8473	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Agrigento	29/05/2001	8843	7823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2003		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FANARA GIUSEPPE	17/10/2003	15120	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Agrigento	17/10/2003	20080	17455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA** Volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a AGRIGENTO il 24/11/2020
Reg. gen. 20970- Reg. part. 1668
A favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA** Volontaria a garanzia di apertura credito
Iscritta a AGRIGENTO il 24/11/2020
Reg. gen. 20971- Reg. part. 1669
A favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA** Volontaria a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a AGRIGENTO il 18/11/2020
Reg. gen. 18028 - Reg. part. 975
A favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a AGRIGENTO il 30/09/2021
Reg. gen. 17299 - Reg. part. 14814
A favore di OMAHA SPV S.R.L.

Contro Novara Filomena
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

IN BASE AL P.R.G.V./82 VIGENTE DEL COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE, LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO SITO IN PORTO EMPEDOCLE (AG) FOGLIO N.18 PARTICELLA 460 SUB. 1, RICADE IN PARTE IN ZONA P.R.G. "C3" DESTINATA AD ABITAZIONI STAGIONALI ISOLATE, E IN PARTE IN ZONA P.R.G. "FR" DESTINATA AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE - ZONE DI RISPETTO STRADALI E IDROGEOLOGICHE, SOTTOPOSTA AI SEGUENTI VINCOLI:

-VINCOLO SISMICO DI CUI ALLA LEGGE 02/02/1974 N. 64

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

-PER LO STABILE DI CUI TRATTASI SONO STATE PRESENTATE PER IL PIANO TERRA DOMANDA DI CONDONO AI SENSI DELLA L. 47/85 IN DATA 20/01/1987 ASSUNTA AL PROT. N. 1132/179 ENTRO I TERMINI DI LEGGE MENTRE PER IL PIANO PRIMO E' STATO PRESENTATO CONDONO AI SENSI DELLA L. 724/94 PRESENTATA IN DATA 09/05/1995 ASSUNTA AL PROT. N. 8851/2124 DINIEGATA PER RITARDATA PRESENTAZIONE IN DATA 23/02/2001 PRAT. EDILIZIA N. 368. INOLTRE L'AREA SU CUI INSISTE IL FABBRICATO RICADE NEL SITO DI ATTENZIONE PAI;

Il Comune di Porto Empedocle a seguito di istanza del CTU del 14/11/2023, in data 29/07/2024 precisa quanto segue

- CHE NON ESISTONO ATTI DI ASSERVIMENTO;

-CHE NON ESISTONO PROCEDURE DI ESPROPRIO MA E' STATA EMESSA INGIUNZIONE DI INOTTEMPERANZA ALLA DEMOLIZIONE DEL PIANO PRIMO;

-CHE PER L'IMMOBILE A PIANO TERRA SI PUO' PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE PREVIA DEMOLIZIONE EFFETTIVA DEL PIANO PRIMO COME DA INGIUNZIONE EMESSA, ED A SEGUITO DELLA RICEZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI CON ANNESSA TABELLA PARAMETRICA DELLE SUPERFICI E VOLUMI CHE PERMETTERANNO IL CALCOLO DI EVENTUALI CONGUAGLI SIA DELL'OBLAZIONE CHE DEGLI ONERI CONCESSORI, SE DOVUTI.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

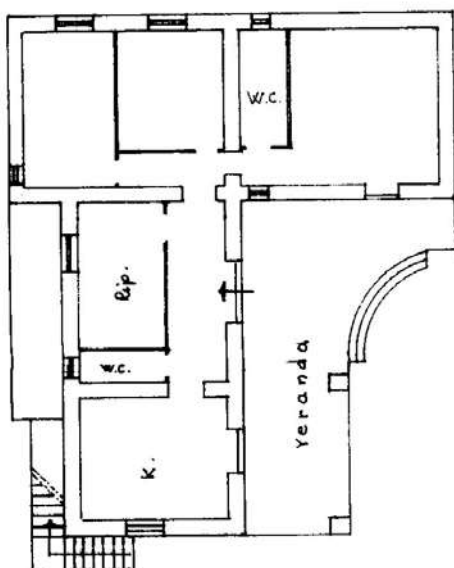
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porto Empedocle (AG) - via delle Fragole, piano T



L'immobile si trova in via delle Fragole n°4, in c.da Durruei a Porto Empedocle, su due elevazioni fuori terra, di cui il piano primo da demolire in quanto abusivo e non sanabile. Si accede attraverso un cancello che dà accesso ad una corte di mq 265 dalla quale attraverso un portoncino si entra all'interno dell'unità immobiliare che è composta da una cucina, due bagni, un ripostiglio e tre camere da letto per una superficie complessiva di mq 115,00. L'appartamento è rifinito in tutte le sue parti ed abitabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 460, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 229.085,10.

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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Porto Empedocle (AG) - via delle Fragole, piano T	230,70 mq	993,00 €/mq	€ 229.085,10	100,00%	€ 229.085,10
Decurtazione demolizione piano primo					€ 49.445,00

Ripristino copertura piano terra e lavori di adeguamento conseguenti alla demolizione					€ 36.250,00
Costi forfettari inerenti la definizione della sanatoria del piano terra comprese spese tecniche					€ 35.000,00
Spese di regolarizzazione catastale					€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 107.390,10

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.

Agrigento, li 27/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cosentino Luca

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2009 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Porto Empedocle (AG) - via delle Fragole, 4 piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 460, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	230,70 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO CONSERVATIVO E RISULTA ABITABILE, RIFINITO IN TUTTE LE SUE PARTI		
Descrizione:	L'IMMOBILE SI TROVA IN VIA DELLE FRAGOLE N°4 IN C.DA DURRUELI A PORTO EMPEDOCLE. SI ACCEDE ATTRAVERSO UN CANCELLO CHE DÀ ACCESSO AD UNA CORTE DI MQ 265 DALLA QUALE ATTRAVERSO UN PORTONCINO SI ENTRA ALL'INTERNO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CHE È COMPOSTA DA UNA CUCINA, DUE BAGNI, UN RIPOSTIGLIO E TRE CAMERE DA LETTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 115,00. L'APPARTAMENTO È RIFINITO IN TUTTE LE SUE PARTI ED ABITABILE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, DAL DEBITORE		

Elenco Allegati

- a) Foto lotto 1;
- b) Documentazione catastale lotto 1;
- c) Ispezioni ipotecarie lotto 1;
- d) Documentazione regolarità edilizia: Istanza condono 47/85 – Diniego 724/94 (piano Primo);
- e) Titolo di proprietà ;
- f) APE;
- g) Verbali di sopralluogo;
- h) Ricevute invio parti;

A) FOTO LOTTO



Foto identificative dell'immobile



Accesso principale immobile attraverso cancello



Ingresso al piano terra



Accesso al piano primo



Foto interno piano terra



Foto interno piano primo