



Firmato digitalmente da:

Gaetano Ritacco

Geometra

Esecuzione immobiliare n. 144/2023 R.G.Es.

Ticino SPV s.r.l. contro [REDACTED]

Giudice Dr. Matteo De Nes

Perito : Geom. Gaetano Ritacco

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. MATTEO DE NES

Consulenza Tecnica d'Ufficio per Esecuzione immobiliare promossa da

TICINO SPV s.r.l.

contro
[REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA N. 144/2023 R.G.Es.

PERIZIA

LOTTO UNICO

Canicattì, 29/09/2025

Geom. Gaetano Ritacco



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N. 144/2023 R.G.Es.
G.E. : Dott. Matteo De Nes
ESPERTO : Geom. Gaetano Ritacco
CUSTODE GIUDIZIARIO : Dott.ssa Rita Pitruzzella

PREMESSA

Il sottoscritto *Geom. Gaetano Ritacco*, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Agrigento n°1839, è stato nominato, dal Sig. **G.E. Dr. Matteo De Nes**, Esperto Tecnico nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al ruolo generale al n°144/2023 promossa da **TICINO SPV srl** con sede legale in via Piemonte n.38 Roma(TV) c.f.16030641001 nei confronti dei Sigg.ri ~~_____~~ nato ad ~~_____~~ c.f. ~~_____~~ e ~~_____~~ nata ad ~~_____~~ c.f. ~~_____~~

Lo scrivente è stato nominato all'udienza del 14/12/2024 e in data 23/12/2024 ha prestato giuramento di rito, attraverso comunicazione PEC trasmessa alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Agrigento, accettando l'incarico.

In data 03/03/2025, congiuntamente con il Custode Giudiziario D.ssa Rita Pitruzzella, è stato effettuato l'accesso presso l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare ed in tale sede è stato eseguito il rilievo dello stesso, l'accertamento dello stato dei luoghi oltre che il rilievo fotografico.

N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

I diritti reali sul bene immobile oggetto del pignoramento sono di :

PIENA PROPRIETA' 1000/1000

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento **CORRISPONDE** a quello in titolarità agli esecutati (Atto notaio Giuseppina Comparato repertorio 24451 del 25/08/2006 - All.14);

Oggetto del pignoramento è una unità immobiliare, adibita ad uso abitativo, i cui dati catastali sono i seguenti:

Comune di PORTO EMPDOCLE(AG) – catasto FABBRICATI

foglio	Particella	sub	indirizzo	z.c.	Cat.	classe	Consistenza	Rendita
22	380	15	Via Marsala 2 piano 3°	1	A3	2	5,5 vani	€ 232,92

intestazione : [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] - cod.fisc. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Provenienza : Atto notaio Giuseppina Comparato repertorio 24451 del 25/08/2006
(Vedi Visura catastale storica – All.1)

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento **CORRISPONDONO** con i dati catastali rilevati dall'Agenzia delle Entrate – Uff.prov.le Territorio di Agrigento;

Dal raffronto tra l'estratto di mappa catastale(all.2) e la foto area (all.3), non si sono riscontrate incongruenze nell'ubicazione del fabbricato

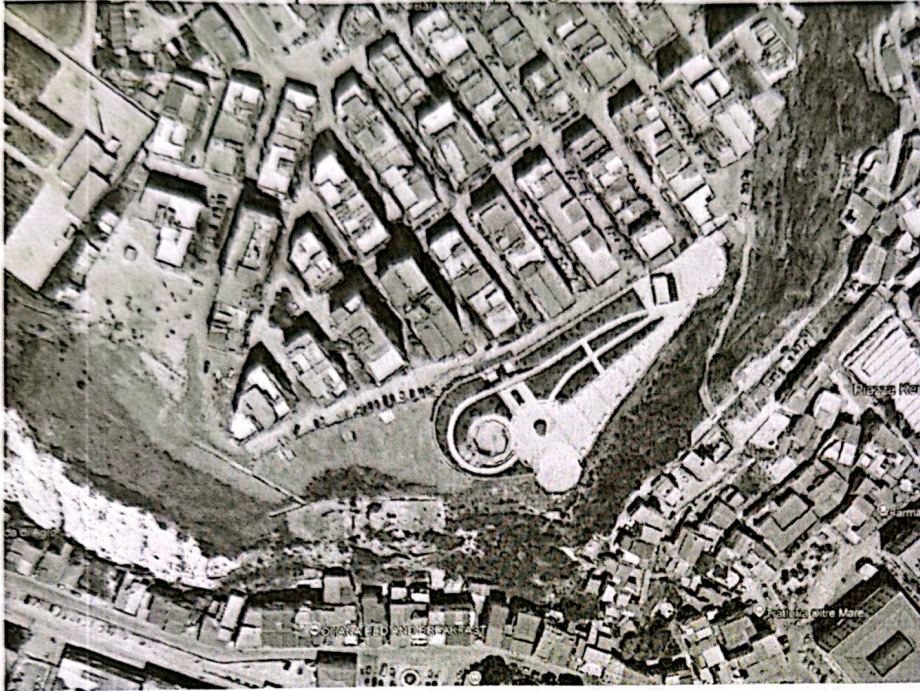
Ficino SPV srl controls

Perito : Geom. Gaetano Ritacco

~~Tiere SPR Vorzucht~~

Perito : Geom. Gaetano Ritacco

ripresa Satellitare (Google Earth)



Ripresa satellitare / estratto di mappa (Formaps)



N. 2: INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE -UNICO LOTTO

Il bene immobile oggetto della presente relazione è costituito da un'unica ed autonoma unità immobiliare, posta al piano terzo di un edificio condominiale, adibita ad uso residenziale.

In catasto fabbricati è identificata al comune di Porto Empedocle (AG) fg.22 part.380 sub.15 z.c.1- cat.A3 cl.2.

Risulta ubicata nel comune di Porto Empedocle (AG) nella via Marsala n.2, area semi centrale urbanizzata. L'immobile ricade al piano terzo di un edificio condominiale, composto da undici elevazioni fuori terra, ed ha accesso da androne condominiale.

Le coordinate geografiche del sito sono : Latid.:37.288604— Long.: 13.524180

L'edificio confina a Sud con via Marsala, a Nord con via Taranto, ad Est con via Belvedere ed Ovest con via Trento.

La zona ove ricade l'immobile è rappresentata da area urbanizzata con presenza di edifici condominiali ad uso abitativo.

PROSPETTO SUD(via Marsala)



Esecuzione immobiliare n. 144/2023 R.G. Es.

~~SPV srl contro~~

Giudice Dr. Matteo De Nes

Perito : Geom. Gaetano Ritalco

PROSPETTO NORD(via Taranto)



Il fabbricato ove ricade l'unità immobiliare in oggetto è realizzato su fondazioni e struttura portante (pilastri-travi) in c.a., con tamponamento perimetrale con laterizi forati.

I prospetti esterni del fabbricato risultano intonacati e tinteggiati.

Nel suo complesso è in buono stato di manutenzione/conservazione.

L'unità immobiliare in narrativa è posta al piano terzo, cui si accede da androne e scala condominiale, a due rampe. Il fabbricato è anche dotato di ascensore.

Essa è composta da tre vani, cucina, wc, ripostiglio e disimpegno.

Risulta rifinito in ogni sua parte, con pavimentazione in klinker, pareti e soffitto intonacati con gesso scagliola e tinteggiati.

Il WC risulta pavimentato e rivestito nelle pareti con piastrelle di ceramica e dotato di vaso, lavabo, bidet, vasca e doccia.

Gli infissi esterni realizzati in alluminio preverniciato e persiane, le porte interne in legno.

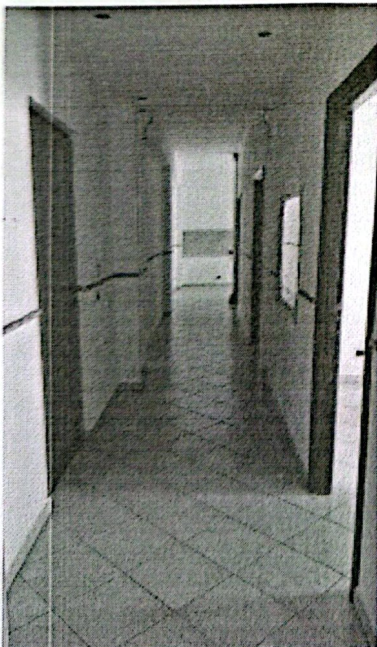
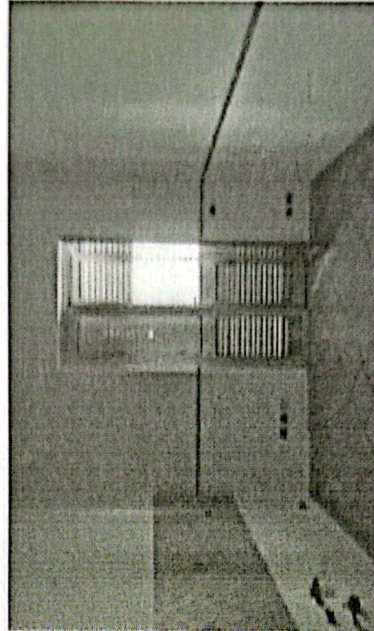
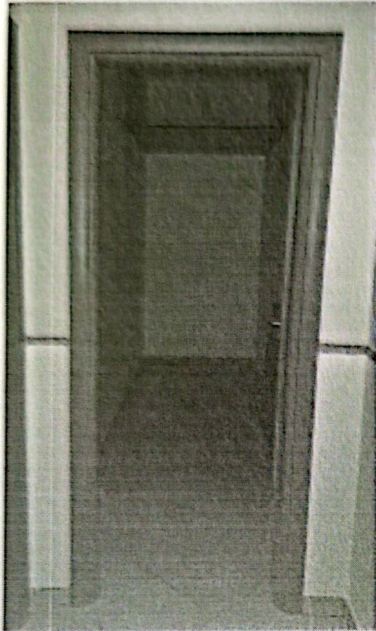
E' dotato di impianto idrico ed elettrico posti sottotraccia.

Non risulta fornito di impianti di riscaldamento/condizionamento.

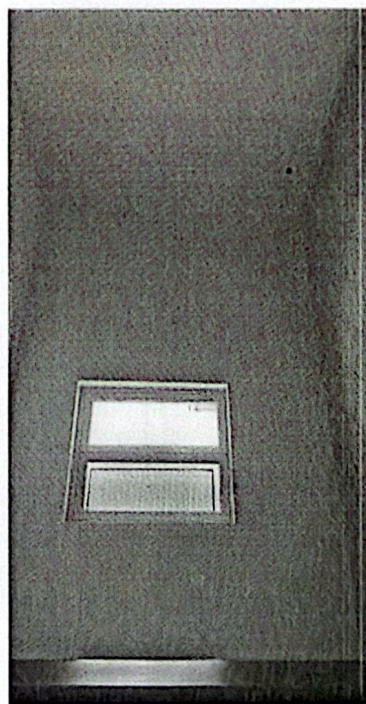
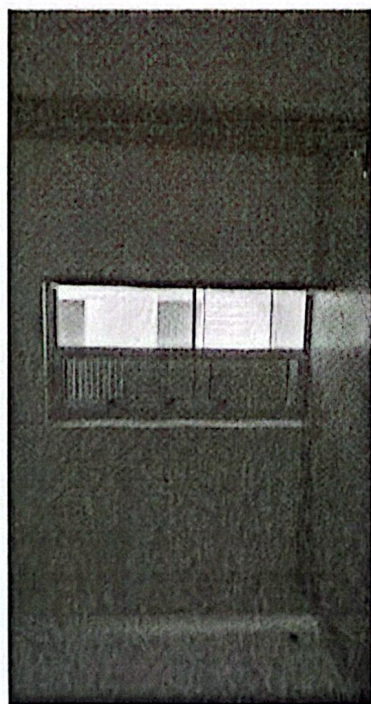
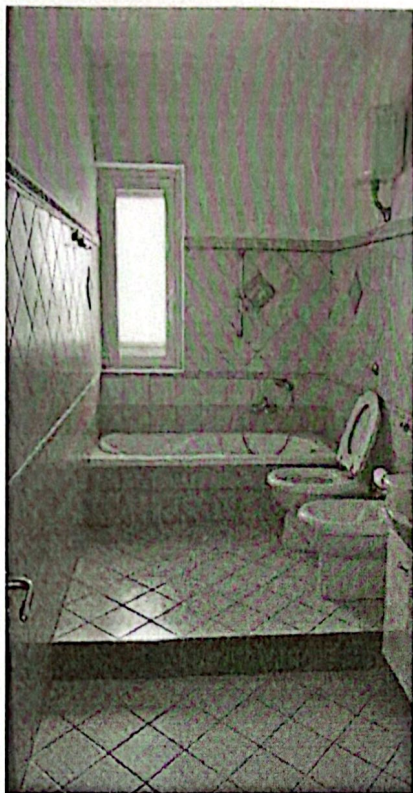
L'unità nel suo complesso è in buono stato di manutenzione/conservazione.



Esecuzione immobiliare n.144/2023 R.G.Es.
Pietro SPV srl contro [REDACTED]
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom. Gaetano Ritacco



Esecuzione immobiliare n.144/2023 R.G.Es.
Ticino SPV srl. contro [REDACTED]
Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito : Geom. Gaetano Ritacco

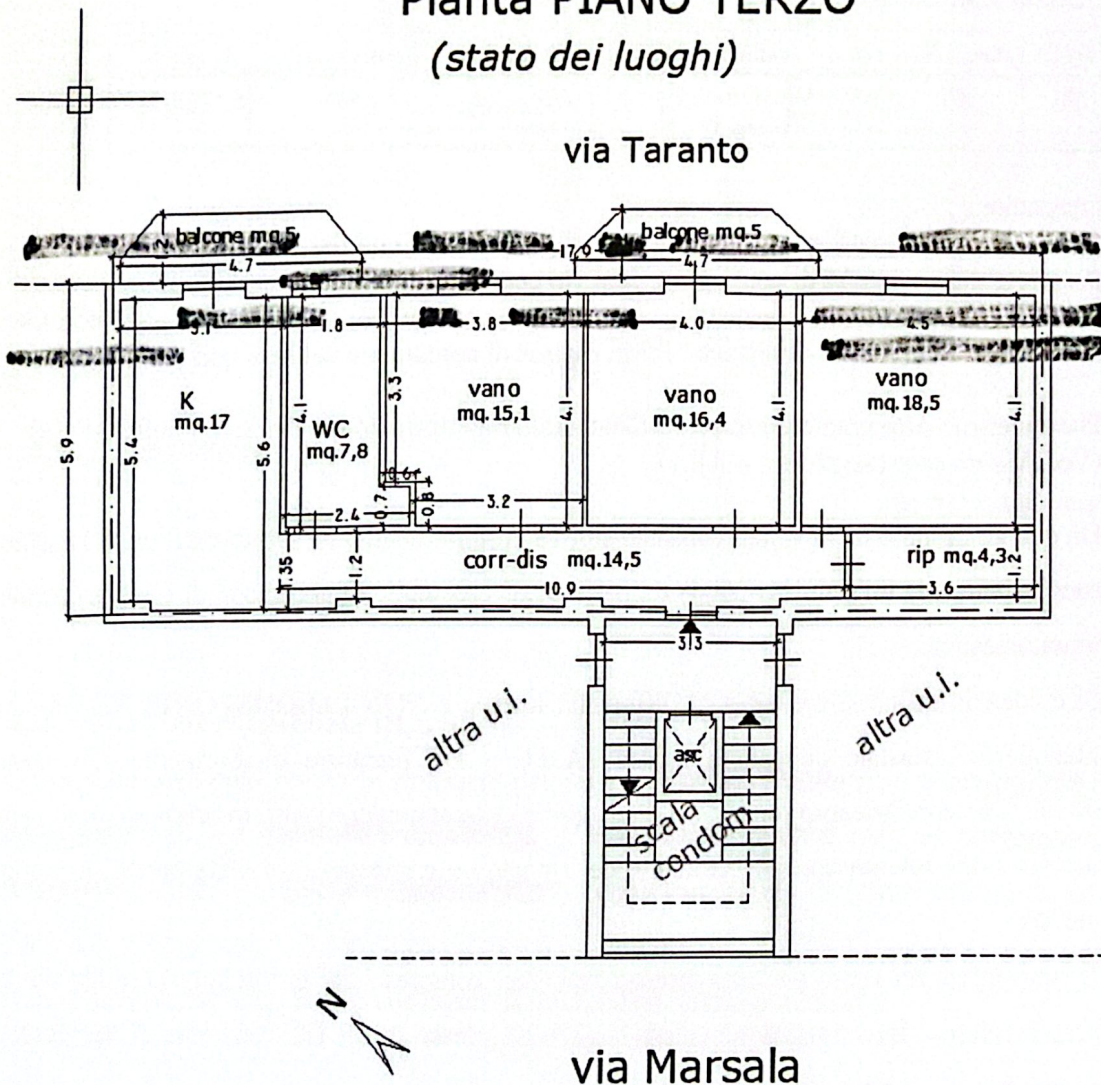


La consistenza commerciale dell'immobile è stata determinata per come indicato dal DPR 23-03-1998 n.138, che nel caso è costituita dalla superficie lorda dell'u.i., compreso del 50% dei muri in comunione e dalla superficie, in ragione del 25%, dei balconi.

Pertanto la superficie commerciale è la seguente

Superficie dei vani e accessori =mq.105,60+
Superficie dei balconi : mq.5,0 * 25% =mq. 1,25
tot. mq.106,85---

Pianta PIANO TERZO (stato dei luoghi)



Attestato di prestazione energetica

L'unità immobiliare è sprovvista di APE – Attestato di Prestazione energetica, ed essendo destinata ad unità abitativa dovrebbe esserne fornita. Si è accertato che lo stesso non è allegato all'atto di provenienza, non è presente agli atti del comune e non è presente nell'archivio elettronico della Regione Sicilia.

N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto del pignoramento è identificato al catasto FABBRICATI del comune di PORTO EMPEDOCLE(AG):

foglio	Particella	sub	indirizzo	z.c.	Cat.	classe	Consistenza	Rendita
22	380	15	Via Marsala 2 piano 3°	1	A3	2	5,5 vani	€232/92

intestazione :

[redacted] nato a [redacted] () il [redacted] cod.fisc. [redacted] -
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted] nata a [redacted] () il [redacted] - cod.fisc. [redacted]
[redacted] - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

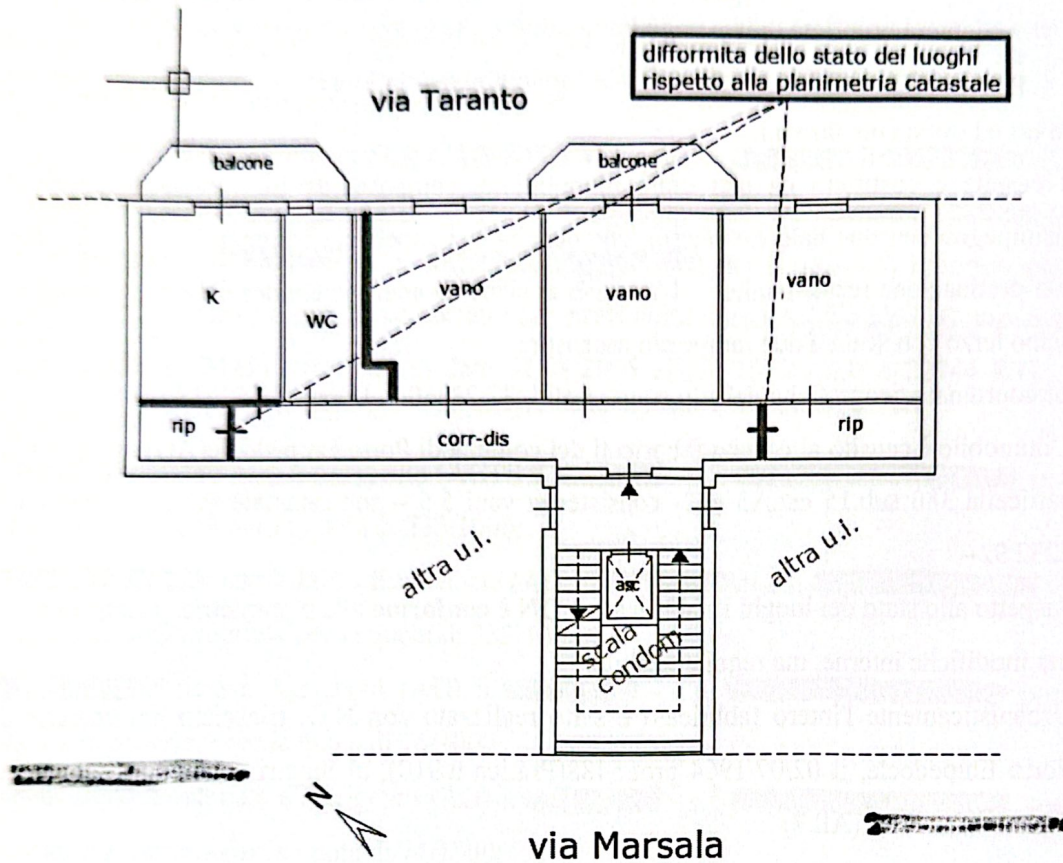
Provenienza : Atto notaio Giuseppina Comparato repertorio 24451 del 25/08/2006(All.14)
(Vedi Visura catastale storica – All.1).

Da quanto desunto dalla visura catastale storica l'immobile non ha subito variazioni catastali successivamente all'acquisto(2006) da parte degli esecutati, ad eccezione di una variazione toponomastica.

Si evidenzia infine la presenza di difformità interne e **NON CORRISPONDENZA** tra la planimetria catastale depositata presso l'A.d.E. - Uff.Territorio di Agrigento - in data 04/06/1966 con l'accatastamento originario(all.5) e lo stato dei luoghi, in relazione a diversa distribuzione interna con posposizione del ripostiglio e spostamento della parete divisoria del WC.

Il preventivo del costo per competenze tecniche, compreso dei tributi, per la redazione e presentazione della variazione catastale (docfa), presso l'AdE Uff.Territorio di Agrigento, ammonta a circa €800/00.---

Planimetria con difformità catastali



N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile pignorato risulta di proprietà dei Sigg.ri [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] cod.fisc. [redacted] e [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] - cod.fisc. [redacted] - coniugi in regime di comunione legale dei beni, per 1/2 ciascuno.

Alla data di sopralluogo non era occupato da terzi ed era totalmente vuoto.

N. 5: PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO.

Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare, sita in Porto Empedocle(AG) via Marsala n.2, piano terzo; Confina a sud con scala condominiale(via Marsala) a nord con via Taranto, ad est ed ovest con altre u.i.

Il cespite è costituito da una unità immobiliare, composta da tre vani, cucina, WC e disimpegno con due balconi esterni, che occupa una superficie commerciale di mq.106,85 con destinazione residenziale. L'accesso avviene da androne condominiale e si accede al piano terzo con scala a due rampe e/o ascensore.

Le coordinate geografiche del sito sono : Latid.:37.288604— Long.: 13.524180

L'immobile è censito al catasto fabbricati del comune di Porto Empedocle(AG) al foglio 22 particella 380 sub.15 cat.A3 cl.2- consistenza vani 5,5 – sup.catastale mq.106 - rendita € €232,92--

Rispetto allo stato dei luoghi il fabbricato **NON è conforme** alla planimetria catastale in atti, per modifiche interne, ma regolarizzabile.

Urbanisticamente l'intero fabbricato è stato realizzato con N.O. rilasciato dal comune di Porto Empedocle, il 02/07/1964 prot.5488(Pratica n.910), ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED].(All.7)

L'intero fabbricato dispone inoltre di certificato di abitabilità rilasciata dal comune di Porto Empedocle il 01/08/1966.(All.8)

Rispetto allo stato dei luoghi il fabbricato **NON E' conforme** al titolo edilizio per modeste difformità, non strutturali, consistenti in:

-diversa distribuzione interna con posposizione del ripostiglio e spostamento della parete divisoria del WC; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Le difformità riscontrate sono comunque sanabili con presentazione di CILA in sanatoria; ai sensi dell'art.3 c.6 della L.R.13/2016 e s.m.i.

L'immobile risulta libero e non occupato da terzi.

PREZZO BASE €36.210/00----

N. 6: RICOSTRUZIONE DEL PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Come da certificazione del 09/11/2023 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositato dal creditore procedente, si rileva che :

- L'immobile si appartiene ai Sigg.ri [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, per averlo acquistato con atto compravendita rogato dal Notaio G. Comparato il 25/08/2006 rep.24451, trascritto in data 31/08/2006 ai nn. 15559 R.P. e 22744 R.G., da potere di :

[redacted] nato a Agrigento (AG) il [redacted] - c.f. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000;

[redacted] nato a Porto Empedocle (AG) il [redacted] - c.f. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 333/1000;

[redacted] nata a Agrigento (AG) il [redacted] - c.f. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 74/1000;

[redacted] nata a Agrigento (AG) il [redacted] - c.f. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 74/1000;

[redacted] nato a Agrigento (AG) il [redacted] - c.f. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 74/1000;

[redacted] nata a Agrigento (AG) il [redacted] - c.f. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 74/1000;

[redacted] nato a Agrigento (AG) il [redacted] - c.f. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 38/1000.

Precedentemente :

ai Sigg.ri [redacted] e [redacted], pervenne per successione del Sig. [redacted]

[redacted] nato a Porto Empedocle il [redacted], apertasi il 06/03/1977, giusta denuncia n.53 vol. 503, presentata presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 12/08/1977, trascritta

in data 15/09/1977 ai nn. 13302 R.P. e 14391 R.G., e per successione di [REDACTED]
nata a Porto Empedocle il [REDACTED] - c.f. [REDACTED], apertasi il 06.02.2005
devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Marsala Rosario rep. n. 49097 del
23/06/2006, trascritto in data 21/07/2006 ai nn. 13206 R.P. e 19670 R.G. giusta denuncia
n.382 vol. 835, presentata presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 22/03/2005, trascritta
in data 21/10/2005 ai nn. 18020 R.P. e 27337 R.G.,

Alle Sigg.re [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED] pervenne per successione di [REDACTED] nata a Agrigento il [REDACTED] - c.f.
[REDACTED], apertasi il 10.03.1997 giusta den. n.458 vol. 835, presentata presso
l'Ufficio del Registro di Agrigento il 11/04/2005, trascritta in data 15/11/2005 ai nn. 19642
R.P. e 29938 R.G.;

N.7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

A) Vincoli ed oneri che resteranno in carico all'acquirente:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico e/o cessione cubatura : **Nessuna**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale : **Nessuna**
- 4) Pesi e limitazioni d'uso : **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e/o di altro tipo: **Nessuno**

B) Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura:

Dalla certificazione del 09/11/2023 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, depositato
dal creditore procedente, si rileva quanto segue :

Iscrizioni Ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** n.2121 del 11/08/2011, derivante da concessione a garanzia di mutuo ,
per un montante ipotecario di €170.000, con importo capitale di €85.000, della durata 25
anni, ai rogiti del Notaio Giuseppina Comparato del 25/08/2006 rep.24452/10344, in favore
di Banca Per La Casa s.p.a. con sede Milano (Mi) C.F. 13263030150;

Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** – nota di trascr.n.20826/17273 del 18/10/2023 in favore di
Ticino Spv S.r.l. - sede Roma (Rm) C.F. 16030641001, contro [REDACTED] nato ad

il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 e
[REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], per la
quota di proprietà di 1/2.

N.8: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico:

N.9: VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE.

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale:

**N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO
EDILIZIO ED URBANISTICO, ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA
DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO;**

Come da documentazione, richiesta il 09/07/2025 e rilasciata dal comune di Porto Empedocle il 16-09-2025, il fabbricato, ove ricade l'unità immobiliare in narrativa, è stato costruito con N.O. rilasciato dal comune di Porto Empedocle, il 02/07/1964 prot.5488(Pratica n.910), ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], originari proprietari.(all.7)

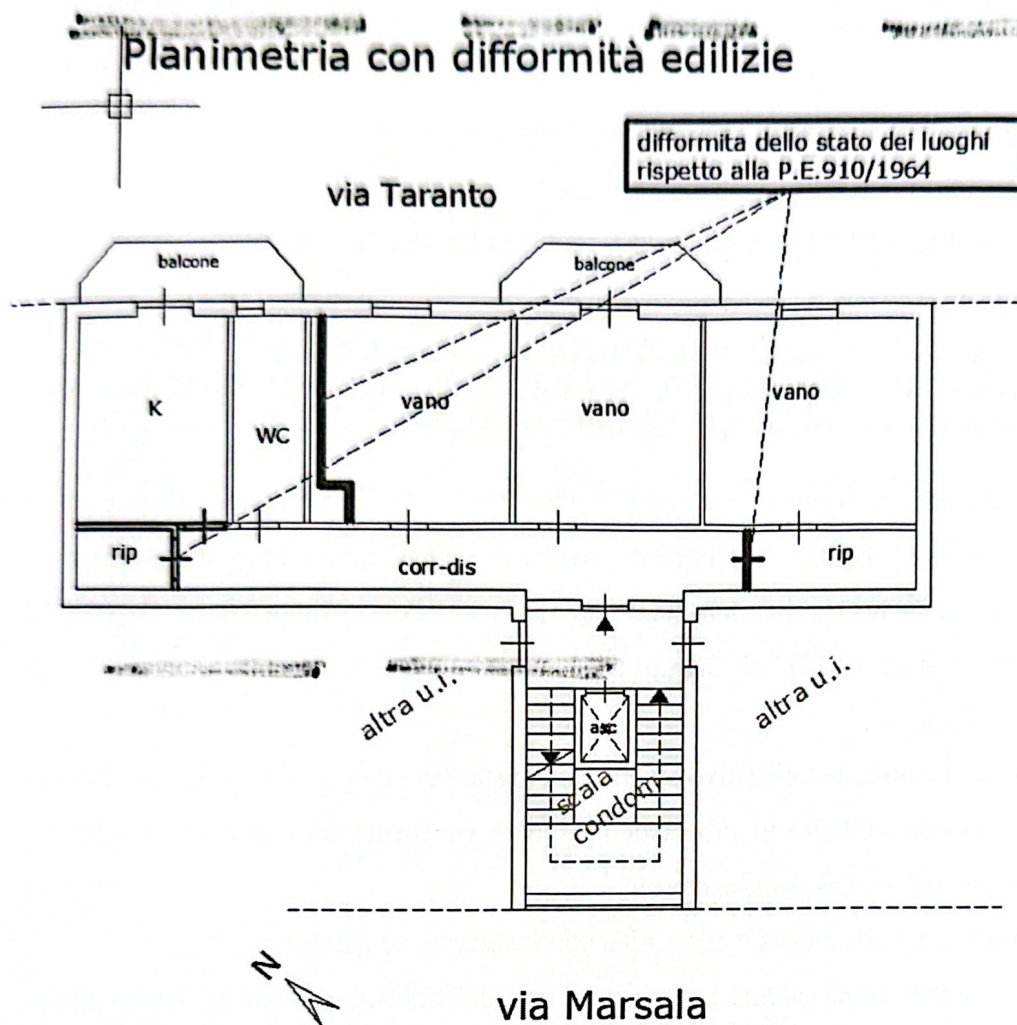
Sulla base del titolo autorizzativo e verificato lo stato dei luoghi, si certifica che l'immobile, sotto il profilo edilizio ed urbanistico **NON è conforme** all'ultimo titolo edilizio, ma regolarizzabile con CILA in sanatoria.

Presenta infatti delle modeste difformità, non strutturali, consistenti in:

-diversa distribuzione interna con posposizione del ripostiglio e spostamento della parete divisoria del WC;

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile si quantificano forfettariamente in €3.000/00, comprensivi di sanzione, diritti e competenze tecniche.

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI CON DIFFORMITÀ EDILIZIE



N. 11: INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Essendo l'unità Immobiliare all'interno di un condominio (denominato *Condominio Pirandello*) è stata fatta richiesta all'amministratore, che ha fornito, con nota del 26-09-2025, le seguenti informazioni (All.13):

- Millesimi di proprietà generale (tab.A) : 24,84
- Millesimi Tab.B (scala) : 20,36.
- Millesimi Tab.C (ascensore) : 13,97

- spese condominiali ordinarie medie/annue : € 240,00
- spese condominiali insolute dell'ultimo biennio : €2.840,19(al 26/09/2025)
- Eventuali procedimenti e/o cause in corso : -----

N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE

In relazione alla tipologia del bene immobile in questione, lo scrivente ai fini della sua valutazione ha ritenuto di applicare il metodo di stima sintetico-comparativo.

Fonti di informazione:

Nel caso si evidenzia che sono state assunte informazioni presso agenzie immobiliari del luogo(*Property Sicily – Mediatecno*) e ricerche effettuate su web(*astetelematiche.it-asteannunci.it-astegiudiziarie.it-immobiliare.it*).

Fonte ufficiale e maggiormente attendibile, e quindi nel caso utilizzata, è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, il cui ultimo dato e' quello relativo al 2°sem/2024.(all.12).

Valori OMI (2°sem/2024) – Abitazioni di tipo economico

Valore minimo : € 360,00/mq
Valore max : € 530,00/mq
Valore medio : € 445,00/mq

In relazione alla ubicazione, tipologia di edificio e stato conservativo, si è ritenuto congruo utilizzare come parametro il valore medio, da cui si desume che il più probabile valore medio di mercato dell'U.I. in narrativa è il seguente :

Superficie commerciale (in c.t.) : mq.107--
Valore unitario(€/mq) : €445,00/mq
Valore immobile : mq.107*€445,00/mq = **€47.615/00---**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:..... - **€ 4.761/50---**

A detrarre spese per regolarizzazione catastale ed urbanistica (€800+€3.000):..... - **€ 3.800/00---**

A detrarre spese condominiali insolute..... - **€ 2.840/19---**

PREZZO A BASE D'ASTA IN C.T..... €36.210/00---

Ritenendo con la presente di avere assolto compiutamente al mandato ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati :

- 1 - Visura catastale storica (fabbricati) fg.22 part.380 sub.15
- 2 - Estratto di mappa catastale fg.22 part.380
- 3 - Foto satellitare Google Earth
- 4 - Foto satellitare con raffronto mappa catastale (Formaps)
- 5 - Planimetria catastale u.i. fg.22 Part.380 sub.15
- 6 - Pianta dello stato attuale del fabbricato
- 7 - Concessione edilizia con elaborati grafici
- 8 - Certificato di abitabilità;
- 9 - Rilievo fotografico;
- 10 - Planimetria di raffronto con difformità catastali
- 11 - Planimetria di raffronto con difformità edilizie
- 12 - Valori quotazioni immobiliari AdE
- 13 - Situazione debitoria condominiale
- 14 - Atto di provenienza

Canicatti, 29 settembre 2025

L'Esperto Tecnico
Geom. Gaetano Ritacco

