

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

As

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Dino Serra

Ordine degli Architetti di Agrigento Sez. A n. 976

Me. Entro Tot. n. 05, Cancelli (A/S) - Tel. 0321/260000 - D/ris. 26/10/2008 n. 277/2008

ASTE GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA  
LOTTO N. \_\_\_\_\_

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ESE

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE®

Tribunale di Agrigento  
Iscrizione Albo C.T.U. n. A. n. 681

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





# TRIBUNALE DI AGRIGENTO



*Sezione Civile*



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 159 / 2018 R.G.



LOTTO N. 1



*Creditore procedente*

**IRIFIS - Finanziaria Sviluppo Sicilia S.P.A.**

Procuratore Avv. Rosolino Fabrizio Giambona



*nei confronti di*



SOGGE TTO "A"



*Canicatti, li 22/03/2021*



INDICE

1. INTRODUZIONE.....	3
2. <b>QUESITO N. 1:</b> IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	4
3. <b>QUESITO N. 2:</b> ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	5
4. <b>QUESITO N. 3:</b> IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	
10	
5. <b>QUESITO N. 4:</b> STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	11
6. <b>QUESITO N. 5:</b> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	12
7. <b>QUESITO N. 6:</b> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	12
8. <b>QUESITO N. 7:</b> FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI .....	14
9. <b>QUESITO N. 8:</b> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO.....	16
10 <b>QUESITO N. 9:</b> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	16
11 <b>QUESITO N. 10:</b> VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	17
12 <b>QUESITO N. 11:</b> FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	20
13 <b>QUESITO N. 12:</b> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	20
14 <b>QUESITO N. 13:</b> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA .....	24

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 1

INTRODUZIONE

Con decreto del 11/09/2020 il Giudice dott.ssa Rossana Musumeci nominava il sottoscritto Arch. Dino Serra esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al n. **159 / 2018 R.G.E.** promossa dal creditore procedente “IRI FIS - Finanziaria Sviluppo Sicilia S.P.A.” nei confronti della ditta debitrice SOGGETTO “A”, per procedere con le operazioni di stima dei cespiti immobiliari ipotecati per i quali sono stati formati i seguenti lotti:

- **LOTTO N. 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Porto Empedocle (AG) Contrada Durruei, censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 19 Particella 202 Sub 2** Piano Primo;
- **LOTTO N. 2: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Porto Empedocle (AG) Contrada Durruei, censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 19 Particella 202 Sub 4** Piano Primo.

Il Comune di Porto Empedocle, con PEC del 17/03/2021 prot. 11889, ha trasmesso gli elaborati allegati al Nulla Osta N. 29 del 22/06/1967.



**1. RISPOSTA QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI  
ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO - LOTTO N.1**

A) Diritti Reali Pignorati: Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è costituito da:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita in Porto Empedocle (Agrigento) Contrada Durruei s.n.c., composta da un Appartamento a Primo Piano con viste su tre lati liberi, con accesso da scala interna condominiale, con una superficie lorda complessiva di mq 76,34 ed una superficie commerciale mq 92,34.

L'Appartamento al Primo Piano, inoltre, dispone di due balconi, comunicanti con quelli dell'appartamento contiguo, prospicienti le due pareti laterali che sviluppano una superficie lorda di mq 14,44 oltre a una quota di appartenenza della Corte di mq 16,00.

Il diritto reale della Piena proprietà, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta eseguita in forza dell'atto di divisione in suo favore.

La titolarità sul bene alla ditta eseguita le deriva per averla acquisita con "Atto di Divisione" stipulato in data 15/03/2016 rep. 2.688 racc. 1.604 rogito dal notaio..... trascritto in Agrigento il 18/03/2016 ai NN. 4.277/3.706 (vedi "Atto di Divisione del 15/03/2016 rep. 2.688 racc. 1.604 rog. Notaio ..... " ALLEGATO 3.1).

B) Beni Pignorati: Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sita al Primo Piano, con accesso dall'area libera di pertinenza antistante l'edificio, avente una superficie catastale di mq 75, censita al N.C.E.U. del comune di Porto Empedocle al Foglio 19 Part. 202 Sub 2, Categoria A/2.



Riscontro **Ortofoto** dello stato dei luoghi

C) FORMAZIONE LOTTO N.1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sito nel Comune di Porto Empedocle (Agrigento) Contrada Dumieli s.n.c., composta da un Appartamento a Primo Piano, con accesso da scala condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 76,34 ed una superficie commerciale mq 92,34.

Identificato al Catasto dei Fabbricati con il Foglio 19 Particella 202 Sub 2, Piano Primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 75, rendita Euro 232,41, registrato all'UTE visura n. T29274, intestato al SOGGETTO "A".

Coerenze: con scala condominiale, appartamenti Part. 202 Sub 3 e Part. 202 Sub 4, con corte edificio.

(Vedi "Estratto di Mappa Catastale" ALLEGATO 2.1.1, "Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 19 Part. 202 Sub 2" ALLEGATO 2.2.1, "Planimetria Catastale Appartamento 1°P. Foglio 19 Part. 202 Sub 2" ALLEGATO 2.2.2).

ss+ss

**2. RISPOSTA QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE**  
**MATERIALE BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N.1**

**2.1. - Descrizione Immobile:**

L'immobile oggetto di stima è un **Appartamento** facente parte di un edificio isolato a composto da due elevazioni fuori terra. L'edificio isolato a forma poligonale si trova al centro del terreno che costituisce anche la corte del fabbricato, a tale lotto di terreno vi si accede da Via delle Orchidee.

All'Appartamento oggetto di stima posto al 1° Piano si accede attraverso il ballatoio della scala condominiale.

La zona si è sviluppata tra gli anni sessanta e gli anni ottanta ed è caratterizzata da edilizia residenziale. L'immobile si inserisce in un contesto di villeggiatura dove la tipologia ricorrente è l'edificio isolato o la villetta singola. (Vedi "Ortofoto Porto Empedocle Foto Aerea Contrada Durruei" ALLEGATO 7.1).

Caratteristiche zona: zona residenziale di villeggiatura a traffico locale con parcheggi.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), ristoranti/pizzerie (sufficiente), scuola istruzione (sufficiente), caserme (buono), impianti sportivi (buono).

*Caratteristiche zone fimitrofe, residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono. San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.*

*Collegamenti pubblici (km): autobus (3), ferrovia (11), superstrada (10).*



**Prospetto Posteriore Edificio**



**Prospetto Posteriore Edificio**



**Prospetto Anteriore Edificio da corte**



Foto Scala Ingresso e Appartamento 1° Piano







Foto Appartamento 1° Piano



**Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'Appartamento 1° Piano — Sub. 2**

## 2.2. - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le altre, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla **Certificazione Energetica degli Edifici** introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91.

In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, ha disposto l'obbligo di dotare, gli edifici di nuova costruzione e quelli che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione, dell'«Attestato di Prestazione Energetica», prevedendo inoltre l'obbligo di allegare lo stesso agli atti di compravendita che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi.

Sulla base di apposite metodologie di calcolo, si è provveduto a verificare ed attestare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'edificio, in modo da consentire all'acquirente una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge.

L'appartamento risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

Applicando la metodologia di calcolo di riferimento nazionale, basata sulle norme tecniche UNI TS 11300, a seguito di sopralluogo effettuato in data 09/10/2020 si è provveduto all'elaborazione dei dati con apposito software, si è potuta definire la classe energetica globale di consumo dell'edificio e le sue emissioni di CO2, che è risultata di "Classe G". (Vedi "Attestazione Prestazione Energetica Appartamento 1° Piano Sub 2" ALLEGATO 5.1).

### 3. RISPOSTA QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N. 1

L'Appartamento, intestato al SOGGETTO "A", risulta identificato al Catasto dei Fabbricati con il Foglio 19 Particella 202 Sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 75, posto al Primo Piano, rendita Euro 232,41, registrato all'UTE con la scheda T29274.

Coerenze: con scala condominiale, appartamenti Part. 202 Sub 3 e Part. 202 Sub 4, con corte edificio.

L'attuale edificio, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 19 Particella 202, è stato edificato sulla originaria particella censita al Catasto dei Terreni Partita 695 Foglio 19 Particella 202, di are 24,44.



**Ortofoto con Estratto di Mappa Catastale Porto Empedocle Foglio 19 Part. 202**  
Su detto lotto di terreno è stato costruito l'edificio composto da un Piano Terra ed un Primo Piano con tre Appartamenti censiti al Foglio 9 Part. 202 Sub 2, Sub 3 e Sub 4.

In sede di sopralluogo, sono state riscontrate lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione della planimetria catastale depositata negli archivi al Foglio 19 Part. 202 Sub 2, consistente nello spostamento verso l'interno di un muro esterno perimetrale, risalenti presumibilmente fin dall'accatastamento dell'immobile.

Rilevo su Planimetria Catastale Appartamento 1° Piano Foglio 19 Part. 202 Sub 2 (Vedi "Estratto di Mappa Catastale" ALLEGATO 2.1.1, "Visura Catastale Storica" Foglio 19 Part. 202 Sub 2" ALLEGATO 2.2.1, "Planimetria Catastale Appartamento 1°P. Foglio 19 Part. 202 Sub 2" ALLEGATO 2.2.2).

\* \* \* \* \*

#### 4. RISPOSTA QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 09/10/2020, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore procedente, come risulta dal verbale di accesso vedi "Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 09/10/2020" ALLEGATO 1.1), gli immobili risultavano liberi da persone e cose, l'Appartamento di Primo Piano, inoltre, si trovava in buono stato di conservazione.

Perito - Arch. Serra Dino

**5. RISPOSTA QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO  
DEL LOTTO N. 1**

LOTTO N. 1: — Piena ed intera proprietà di ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicata in Porto Empedocle Contrda Durruei, Primo Piano; è composto da un appartamento avente una superficie lorda complessiva di circa mq 76,34 ed una superficie commerciale mq 92,34, confina con scala condominiale, appartamenti Part. 202 Sub 3 e Part. 202 Sub 4, con corte comune all'edificio; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Empedocle al Foglio 19, Particella 202 Sub 2; l'immobile descritto corrisponde all'identificativo catastale attribuito, con lievi difformità riscontrate, in sede di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale depositata negli archivi al Foglio 19 Part. 202 Sub 2.

L'intero edificio è stato realizzato con il “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 29 del 22/06/1967”. A fine lavori è stata ottenuta l’ “Autorizzazione di Abitabilità n. 23 del 16/04/1968”.

PREZZO BASE Euro 90.247.66

SSSSS

**6. RISPOSTA QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI  
PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO LOTTO N.1**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al catasto dei fabbricati al Foglio 19 Part. **202** Sub 2, categoria A/2.

6.1. - Attuali proprietari:

L'attuale ditta proprietaria è il SOGGETTO “A” per averne acquisto la piena proprietà con ATTO DI DIVISIONE a firma del Notaio Maria Orlando di Agrigento in data 15/03/2016 Rep. n. 2.688 Racc. n. 1.604, registrato ad Agrigento il 18/03/2016 al n. 1296 Serie IT, trascritto a Agrigento in data 18/03/2016 ai nn. 4277/3706.

Nell’Atto di Divisione è riportato quanto segue: *<<I beni in testa ai condividenti, per i diritti loro spettanti, insistenti da tutti i lati con terreno comune a tutto il fabbricato,*

*detti beni sono pervenuti ai comproprietari come segue: in parte per costruzione eseguita su area acquistata con atto in Notar Guido... .. già in Porto Empedocle*

del 31 gennaio 1967 [...] ed in parte per atto di acquisto, da potere di XXXXX[...], giusto atto di compravendita del 26 giugno 1991, in Notar ..... già da Porto Empedocle [...].

Art. 2 - I beni che i condivimenti si sono assegnati ed attribuiti, vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive queste ultime se legalmente costituite ed in conformità al titolo di provenienza e con le parti comuni del fabbricato condominiale di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 del codice civile; in particolare si precisa che i sottotetti restano di proprietà comune indivisamente tra le parti.

I condividenti, [...], dichiarano, che gli immobili sono stati edificati in conformità ed in conformità ed in esecuzione alla licenza edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Porto Empedocle il 22 giugno 1967, in data 16 aprile 1968 è stato rilasciato dal predetto comune il Certificato di Abitabilità n. 23 e che successivamente non hanno subito interventi edilizi per i quali sarebbe stato necessario il rilascio di ulteriore concessione, D.I.A., permesso di costruire o altro provvedimento autorizzativo > >. (vedi "Atto di Divisione del 15/03/2016 rep. 2.688 racc. 1.604 rog. Notaio ..... " **ALLEGATO 3.1).**

#### **6.2. - Precedenti proprietari:**

Parte della proprietà ai condividenti era pervenuta per averne acquistato una quota di 1/6 ciascuno da ..... con Atto di compravendita a firma del Notaio ..... di Porto Empedocle in data 26/06/1991 Rep. n. 502 Racc. n. 19 trascritto ad Agrigento in data 12/07/1991 ai nn. 13.086/11.679.

<< [...]Il signor ..... , vende e trasferisce ai sig.ri SOGGETTI "C" che in compra accettano, in ragione di un sesto, ed al sig. SOGGETTO "A" che accetta, in ragione di un sesto, i propri diritti pari a due sestimi indivisi, stante che i restanti due sestimi appartengono ai SOGGETTI "C" e gli altri due sestimi al SOGGETTO "A" [...]. L'immobile si appartiene pro quota al venditore per averlo costruito, a proprie spese, ultimandolo nel mese di settembre 1967, su terreno acquistato con atto del 31 gennaio 1967 in Notaio ..... di Porto Empedocle registrato ad Agrigento il giorno 11 Febbraio 1967 al n. 731 e trascritto l'8 Febbraio 1967 ai nn. 2843/1672. [...].

La vendita procede con tutti i diritti, azioni, ragioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive, tutto incluso e nulla esr/uso.>> (Ved'i "Atto di

**ALLEGATO 3.2).**

\* \* \* \* \*

**7. RISPOSTA QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI**

**7.A. — Oneri giuridici e Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

7.A.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

7.A.2 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**

7.A.3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa  
coniugale al coniuge: **Nessuna**

7.A.4 — Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**

**7.B. — Oneri giuridici e Vincoli che saranno cancellati, a cura e spese della  
procedura, o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

**7.B.1 - ISCRIZIONI IPOTECARIE**

(Vedi “Ispezioni Ipotecarie” **ALLEGATO 2.5.1)**

ISCRIZIONE volontaria del 15/03/2016 derivante da IPOTECA VOLONTARIA A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **IRFIS — FINSICILIA  
FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA S.P.A** con sede a  
Palermo cod. fisc. 00257940825, contro **SOGETTO “A”** residente a Porto  
Empedocle (AG) cod. fisc. XXXXXXXXXX, a firma del Notaio ..... in data  
07/03/2016 rep. n. 21983 / 5803 iscritto ad Agrigento in data 15/03/2016 ai nn. 3966  
/ 325

importo ipoteca: C 1.060.000,00

importo capitale: f 530.000,00

L'ipoteca volontaria grava sui seguenti immobili:

- Appartamento al Primo Piano censito al Foglio 19 Particella 202 Sub 2 categoria  
A/2 Abitazione di tipo Civile, Contrada Dumili;
- Appartamento al Primo Piano censito al Foglio 19 Particella 202 Sub 4 categoria  
A/2 Abitazione di tipo Civile, Contrada Dumili.

Il creditore ha precisato che “All'ipoteca stessa sugli immobili debbono intendersi  
assoggettati anche tutti quegli altri beni e diritti che possono comunque  
considerarsi come accessioni, pertinenze o miglioramenti dell'immobile ipotecato,

senza eccezione alcuna. L'ipoteca vine concessa per la somma complessiva di Euro 1.060.000,00". (Vedi "Iscrizione Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento del 15.03.2016" **ALLEGATO 2.5.2**).

ISCRIZIONE giudiziale del 19/04/2017 derivante da IPOTECA GIUDIZIALE per **DECRETO INGIUNTIVO** emesso dal Tribunale di Agrigento in data 15/12/2016 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A** con sede in Siena cod. fisc. 00884060526, **contro SOGGETTO "A" e contro altri, a firma dell'Avv. ....** in data 15/12/2016 rep. n. 1198/2016 iscritto ad Agrigento in data 19/04/2017 ai nn. 5886 / 525  
importo ipoteca: C 5.00.000,00  
importo capitale: C 193.321,04

L'ipoteca giudiziale grava su 8 unità negoziali per complessive 18 unità immobiliari, tra le quali l'unità negoziale n. 7 comprende anche:

- Immobile n. 3 - Appartamento al Primo Piano censito al Foglio 19 Particella 202 Sub 2 categoria A/2 Abitazione Civile, Consistenza 4,5 vani, Contrada Dumielì;
- Immobile n. 4 - Appartamento al Primo Piano censito al Foglio 19 Particella 202 Sub 4 categoria A/2 Abitazione Civile, Consistenza 4,5 vani, Contrada Dumielì;

L'iscrizione presenta la seguente nota "La presente Iscrizione è in estensione di quella iscritta il 24/01/2017 ai nn. 1177779". (Vedi "Iscrizione Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Banca M.P.S. S.p.a. del 19.04.2017" **ALLEGATO 2.5.3**).

#### 7.B.2 - TRASCRIZIONE - PIGNORAMENTO:

Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Esecutivo o Cautelare **VERBALE DI PIGNORAMENTO** a favore di **IRFIS — FINSICILIA FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA S.P.A** con sede a Palermo cod. fisc. 00257940825, **contro SOGGETTO "A"** residente a Porto Empedocle (AG) cod. fisc. XXXXXXXXXX, a firma dello STUDIO SAIM S.R.L. per IRFIS S.P.A. in data 26/06/2018 rep. n. 1839 trascritto ad Agrigento in data 16/07/2018 ai nn. 11608 / 9803 - Il Verbale di Pignoramento grava sulle unità immobiliari oggetto di ipoteca volontaria e della presente esecuzione "Fino alla concorrenza di Euro 596.929,73 oltre i successivi interessi di mora maturati e



maturandi sino al soddisfo, al tasso convenzionale sulle rate scadute dal 03.03.2018 e sul capitale residuo, oltre le spese di notifica e le successive occorrenze e conseguenziali, anche per l'esecuzione forzata. Con ogni pertinenza, diritti inerenti, accessori, accessioni, tutto incluso e nulla escluso. Il tutto ai sensi dell'Allegato Atto di Pignoramento a cui si fa pieno riferimento". (Vedi "Trascrizione Pignoramento Immobiliare del 16.07.2018" **ALLEGATO 2.5.4** e "Ispezioni Ipotecarie" **ALLEGATO 2.5.1**).

7.B.3 — DIFFORMITA URBANISTICO EDILIZIA:

L'intero edificio è stato realizzato in virtù del "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 29 del 22/06/1967", con alcune difformità rispetto al titolo edilizio. A fine lavori è stata ottenuta l'"Autorizzazione di Abitabilità n. 23 del 16/04/1968".

7.B.4 — DIFFORMITA CATASTALI:

Sono state riscontrate lievi difformità catastali risalenti al periodo del l'accatastamento dell'immobile, non riconducibili, per l'età delle difformità, a realizzazioni di opere abusive successivamente, ma bensì coeve alla costruzione dell'edificio autorizzato con titolo edilizio. L'eventuale pratica di Sanatoria e di aggiornamento della planimetria catastale con procedura Docfa avrebbe un costo, per ambedue gli appartamenti, di circa C 4.000.

**8. RISPOSTA QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI  
O ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o **uso civico**.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è a titolo di proprietà.

\* \* \* \* \*

**9. RISPOSTA QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI  
RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

\* \* \* \* \*

**10. RISPOSTA QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO N. 1**

Per la realizzazione dell'immobile sono stati rilasciati dal comune di Porto Empedocle i seguenti titoli edilizi:

1) Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 29 del 22/06/1967 rilasciato a [REDACTED] per essere "Autorizzato a costruire un villino in cemento armato composto da piano rialzato e I° piano" sull'area censita al Catasto dei Terreni al Foglio 19 Part. 202 della susperficie di mq 2444, il progetto prevede la realizzazione di un villino composto da n. 4 appartamenti, di cui n. 1 a Piano Rialzato e n. 3 a Primo Piano, ai quali vi si accede tramite scala interna (Vedi "*Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 29 del 22/06/1967*" ALLEGATO 4.1).

2) Autorizzazione di Abitabilità N. 23 del 16/04/1968 rilasciata a [REDACTED] per la "*Autorizzazione di Abitabilità di un villino costituito da piano terreno e primo piano in struttura in cemento armato. Il piano terreno è costituito da un locale di due vani ed accessori. Il primo piano è costituito di tre appartamenti con scala comune, tutti composti di tre vani ed accessori*" (Vedi "*Autorizzazione di Abitabilità N. 23 del 16/04/1968*" ALLEGATO 4.2).

Quindi, il Nulla Osta N. 29 del 22/06/1967 prevedeva al Primo Piano 3 Appartamenti, con ingresso autonomo dalla scala condominiale, distinti al Foglio 19 Part. 202 Sub. 2, Sub. 3 e Sub. 4, per detti appartamenti era stata rilasciata l'Abitabilità con attestazione di corrispondenza al titolo edilizio rilasciato.

Il Comune di Porto Empedocle, con PEC del 17/03/2021 prot. 11889, ha trasmesso gli elaborati allegati al Nulla Osta N. 29 del 22/06/1967.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

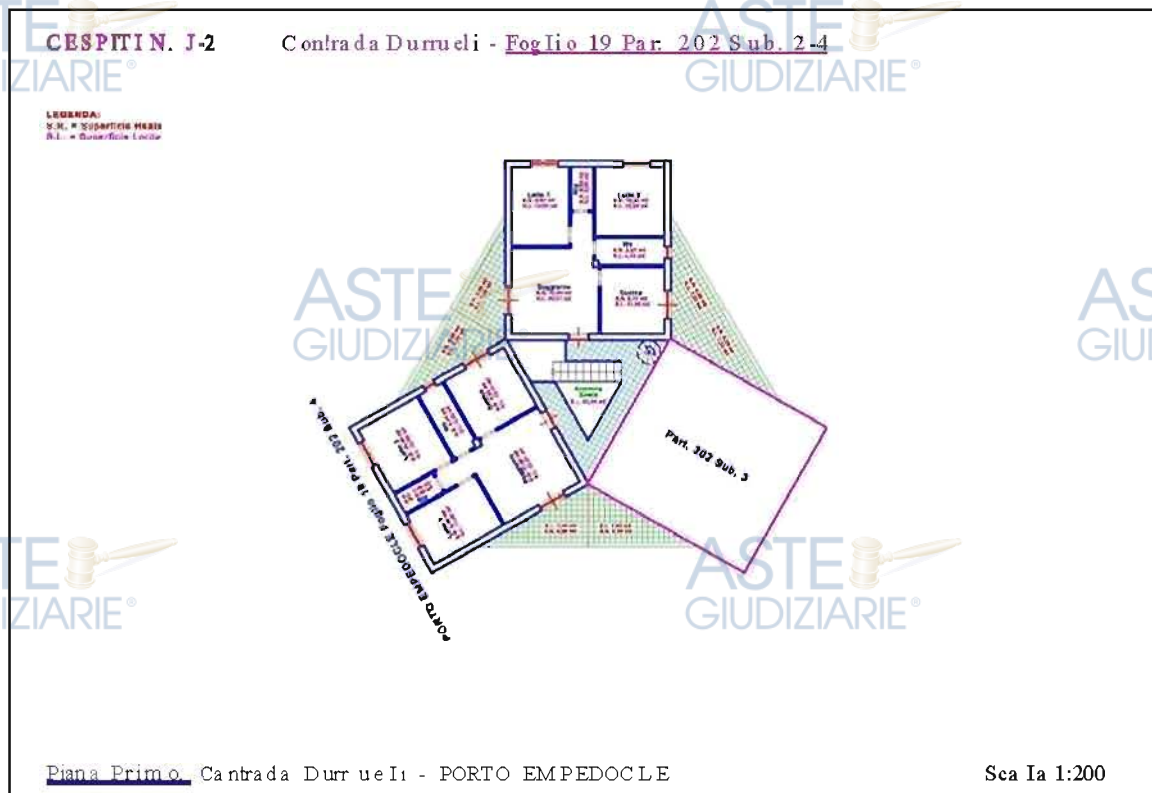
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

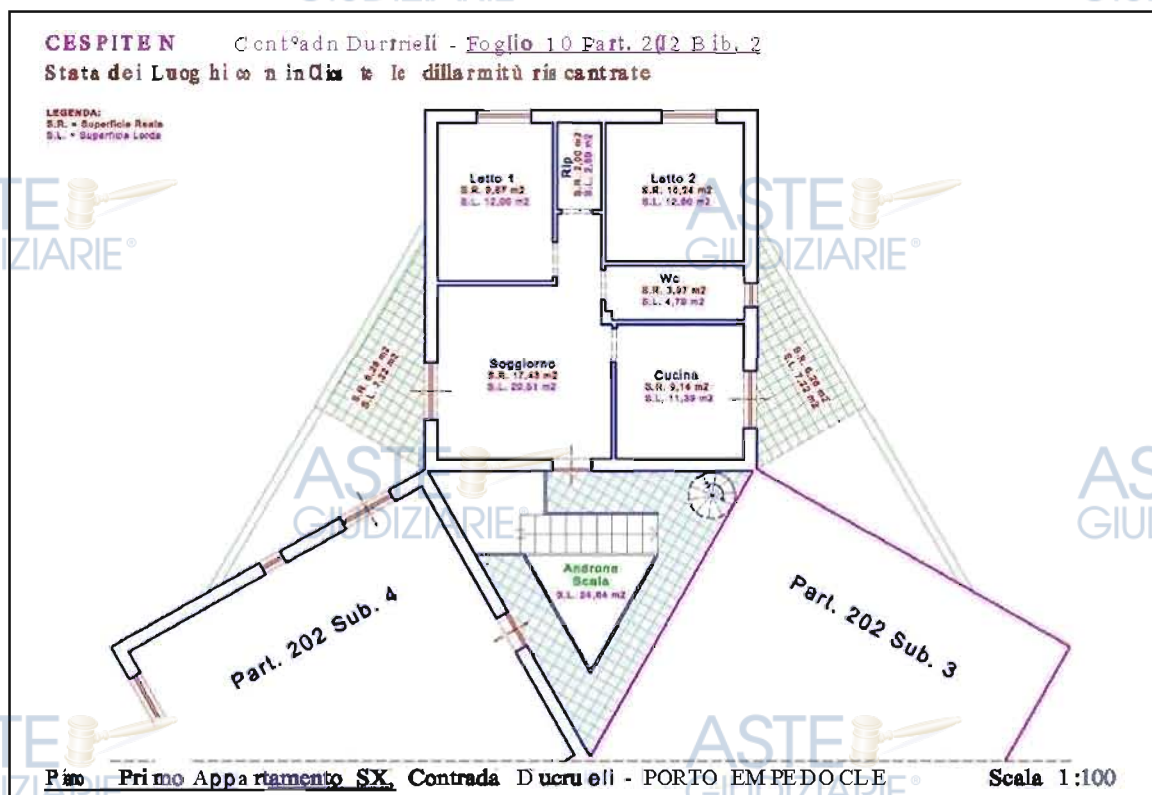
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

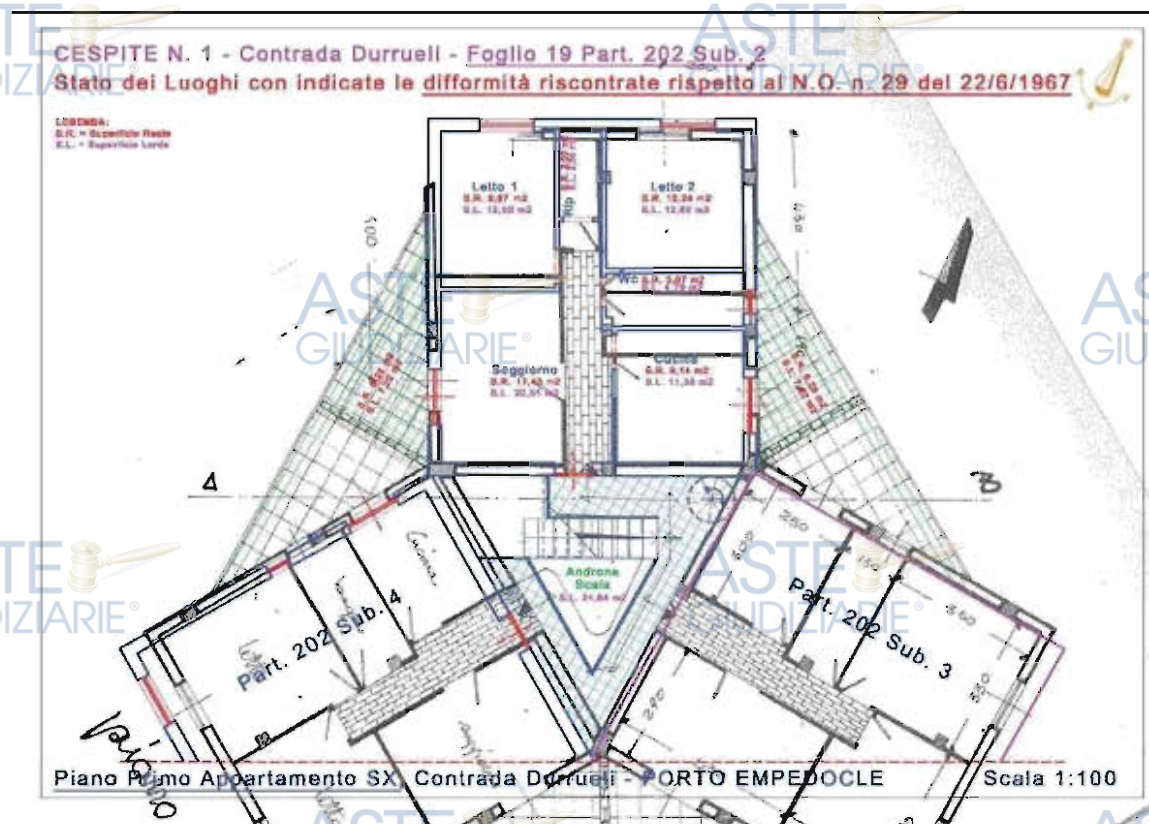




Planimetria complessiva dello stato reale dei luoghi degli Appartamenti 1° Piano



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'Appartamento 1° Piano — Sub. 2



### **Planimetria stato dei luoghi con difformità N.O. 29-1967 Appartam. 1° P. — Sub. 2**

Dalla sovrapposizione della planimetria allegata al Nulla Osta N. 29 del 22/06/1967, rilasciata dal comune di Porto Empedocle, con la planimetria dello stato dei luoghi è emersa una diversa distribuzione interna e la realizzazione di un ripostiglio ricavato da una camera, oltre ad una lieve variazione in più della superficie coperta dell'appartamento (possibilmente anche riconducibile ad approssimazione grafica).

Tale variazione in più della superficie coperta dell'appartamento è inferiore al 2% e pertanto ai sensi dell' Art. 34-bis (Tolleranze costruttive) del DPR 380/2001 del Testo Unico dell'Edilizia rientra tra le "Tolleranze costruttive" per singole unità immobiliari non costituenti violazione edilizia in quanto contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

La diversa distribuzione interna della planimetria, in variante al titolo abilitativo, è sanabile con una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/2001 e contestuale aggiornamento della planimetria catastale con deposito DOCFA.

La realizzazione di tali interventi in difformità al titolo edilizio comporta una sanzione pecuniaria in misura non inferiore a 516 Euro, oltre le spese tecniche ed ai costi per aggiornamento DOCFA della planimetria catastale.

**11. RISPOSTA QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO - LOTTO N.1**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: £ 300,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: C 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: C 0,00

**12. RISPOSTA QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI - LOTTO N.1**

**12.1. - Criterio di Stima**

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, si è scelto il criterio sintetico-comparativo-parametrico che fa riferimento a valori di mercato noti e a quotazioni del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia a quelli oggetto di indagine.

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo-parametrico "per punti di merito", che consiste nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto, un punteggio convenzionale come base di calcolo (1,00) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali nella valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino a ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

**12.2. - Modalità di calcolo della Superficie Commerciale**

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere la misura di consistenza del bene oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: norme tecniche legislative ed UNI, Agenzia del Territorio ex Catasto.

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché di eventuali tramezzi interni, misurazioni fatte sulla base della planimetria restituita graficamente dai rilievi effettuati.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dal D.P.R n. 138/1998, data dalla somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate al 30% degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e vano scala ove presenti.

L'Appartamento di Primo Piano risulta avere una superficie lorda complessiva, così calcolata, di mq 76,34 ed una superficie commerciale mq 92,34

**CALCOLO SUPERFICI APPARTAMENTO 1° P. CONTRADA DURRUELI  
 PORTO EMPEDOCLE - Foglio 19 Part. 202 Sub. 2**

AMBIENTE	Superfici Nette	Superfici Lorde	Computo superfici	Superfici Commerciali	NOTE
<b>PRIMO PIANO VIA NAZIONALE</b>					
	Mq	Mq	%	Mq	
Soggiorno	17,43	20,51	100%	20,51	Calcolo DPR 138-98 All C
Cucina	9,14	11,39	100%	11,39	Calcolo DPR 138-98 All C
WC	3,97	4,79	100%	4,79	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto 1	9,67	12,00	100%	12,00	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto 2	10,24	12,60	100%	12,60	Calcolo DPR 138-98 All C
Rip	2,00	2,59	100%	2,59	Calcolo DPR 138-98 All C
<b>Totale Superfici S.U. Mq</b>	<b>52,45</b>	<b>63,88</b>		<b>63,88</b>	
Balconel	6,26	7,22	30%	2,17	Calcolo DPR 138-98 All C
Balcone2	6,26	7,22	30%	2,17	Calcolo DPR 138-98 All C
Scala	24,64	24,64	33%	8,13	Calcolo DPR 138-98 All C
<b>Totale Superfici S.N.R. Mq</b>		<b>39,08</b>		<b>12,46</b>	
<b>Superficie Commerciale Appartamento 1° P. Sub. 2 Mq</b>				<b>76,34</b>	
<b>CORTE: Ingresso, accesso, giardino Mq 2.440,00</b>					
" Sup. Lorda Edificio P.T. = Mq	190,00	10%	19,00		Calc. superf. DPR 138-98 All C
" Sup Rim Mq (2.440,00- 190,00) = Mq	2.250,00	2%	45,00		Calc. superf. DPR 138-98 All C
<b>Totale Superfici Mq</b>	<b>2.440,00</b>		<b>64,00</b>		
<b>Quota Corte diviso n. 4 Appartamenti</b>		64,00	4	<b>16,00</b>	Calc sup DPR 138-98 All C
<b>TOT. Sup. Commerciale Appartamento 1° P. Sub. 2 comprensia della quota della Corte</b>				<b>92 34</b>	

La superficie commerciale complessiva viene calcolata in funzione dei coefficienti di differenziazione (moltiplicatori) che permettono di ottenere la superficie equivalente.

Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

### **12.3. - Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Castrolibero, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi "Agenzia Entrate GEOPOI Quotazioni OMI Zona Suburbana Durruei Residenziale 2°-2020"

**ALLEGATO 6.1.1**, "Agenzia Entrate\_OMI Banca Dati Quotazioni Immobiliari Zona Durruei Residenziale 2°-2020" **ALLEGATO 6.1.2**, "Agenzia Entrate\_OMI

Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati nelle Compravendite\_Residenziale"

**ALLEGATO 6.2**, "Borsino Immobiliare\_Quotazioni Immobiliari Zona Durruei Residenziale" **ALLEGATO 6.3**).

### **12.4. - Valutazione Immobile** — **LOTTO 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona residenziale di villeggiatura, che l'edificio si configura come una villetta isolata (con quattro appartamenti) con corte-giardino esclusiva con accesso trami cancello, che l'appartamento ha accesso indipendente dalla scala con quota parte della corte-giardino, delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, della qualità e dell'epoca di costruzione del fabbricato, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta sugli avvisi di vendita e sulle quotazioni OMI ha consentito di individuare per immobili aventi caratteristiche analoghe (di posizione, qualità, rifinitura, confort etc.) un valore unitario di mercato di riferimento oscillante tra **C/mq 1.000,0 e C/mq 1.550,0** per immobili e villette con destinazione residenziali in buono stato di conservazione, differenziati in funzione della reale consistenza degli immobili.

Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della tipologia di edificio, della zona dove ricade, dell'accesso tramite una scala autonoma ed effettuati degli opportuni calcoli, valutato per immobili residenziali con caratteristiche simili e in buono stato di conservazione, è stato determinato il valore del prezzo di mercato di riferimento pari ad **C/mq 1.300,00** di superficie

commerciale lorda, valore che risulta congruo con i valori di vendita recenti di appartamenti residenziali dichiarati all'Agencia delle Entrate pari a circa C/vano 20.000,00 (Vedi "Agenzia Entrate GEOPOI Quotazioni OMI Zona Suburbana Durruei Residenziale 2°-2020" **ALLEGATO 6.1.1**, "Agenzia Entrate OMI Banca Dati Quotazioni Immobiliari Zona Durruei Residenziale 2°-2020" **ALLEGATO 6.1.2**, "Agenzia Entrate OMI Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati nelle Compravendite Residenziale" **ALLEGATO 6.2**, "Borsino Immobiliare Quotazioni Immobiliari Zona Durruei Residenziale" **ALLEGATO 6.3**).

Quindi con l'ausilio di opportuni *coefficienti di differenziazione*, che sono numeri moltiplicatori che permettono di tenere conto della necessità di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, correttivi del prezzo medio rilevato si ottengono le seguenti correzioni:

*Cv* — (Vetustà edificio 7 manutenzione — Fino a 40 anni): -10% — 0,90

*Ce-v* — (Esposizione e vista — Esterna): -5% — 0,95

*Cl* — (Luminosità — Luminoso): +5% — 1,00

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

*Cu* — (0,90 \* 0,95 \* 1,00) — **0,855**

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, dello stato di manutenzione e del buon livello qualitativo degli impianti e delle rifiniture dell'appartamento, la configurazione tipo villetta isolata con l'ampia corte-giardino dedicata, la stima del valore di mercato dell'appartamento, avendo posto a base del calcolo di riferimento il metro quadrato, verrà effettuata applicando al valore unitario, precedentemente individuato, il coefficiente correttivo **0,855** (per rapportarlo alle condizioni di quello oggetto di stima) che tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed estrinseche della zona:

- Valore unitario corretto dell'immobile, corrispondente a

**C/mq 1.300,00 x 0,855 = £/mq 1.111,50 arrotondato ad C/mq 1.110,00.**

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b><u>Piano Primo</u></b>	Mq 92,34	C 1.110,00	<b>C 102.497,40</b>
<b><u>Sub. 2</u></b>			



Quindi una volta esaminate le principali caratteristiche dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima ed ottenuto il valore complessivo dell'appartamento, al valore così determinato saranno detratte le spese da sostenere per le incombenze.

- Valore corpo: C 102.497,40
- Valore accessori: C 0,00
- Valore complessivo intero: C **102.497,40**
- Valore complessivo diritto e quota del 100%: C **102.497,40**

#### **12.5. - Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 10% 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: C **10.249,74**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: C 4.000,00/2=C **2.000,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

#### **12.6. - Prezzo base d'asta del lotto**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **£ 92.247,66**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **£ 90.247,66**

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

**f 90.247,66**

**13. RISPOSTA QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA - LOTTO N. 1**

Il pignoramento ha per oggetto i 1000/1000 della quota di proprietà dell'intero  
LOTTO N. 1 in capo alla ditta debitrice.

\* \* \* \* \*

Canicatti, li 22/03/2021

Il perito  
Arch. Dino Serra



## ELENCO ALLEGATI

• ALLEGATO 1 — OPERAZIONI PERITALI:

1.1\_Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 09/10/2020

• ALLEGATO 2 — DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE:

2.1.1\_Estratto di Mappa Catastale Porto Empedocle Foglio 19 Part. 202

2.1.2\_Elenco Immobili Contrada Durrueli Foglio 19 Part 202

2.2.1\_LOTTO 1\_Visura Catastale Storica Immobile Foglio 19 Part. 202 Sub 2

2.2.2\_LOTTO 1\_Planimetria Catastale Appartam.to 1°P. Foglio 19 Part. 202 S. 2

2.3.1\_LOTTO 2\_Visura Catastale Storica Immobile Foglio 19 Part. 202 Sub 4

2.3.2\_LOTTO 2\_Planimetria Catastale Appartam.to 1°P. Foglio 19 Part. 202 S. 4

2.4\_Planimetria Catastale Appartamento P.T. Foglio 9 Part. 202 Sub 1

2.5.1\_Ispezioni Ipotecaria Generale Foglio 19 Part 202 Sub 2

2.5.2\_Iscrizione Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento del 15.03.2016

2.5.3\_Iscrizione Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo Banca M.P.S. S.p.a. del 19.04.2017

2.5.4 Trascrizione Pignoramento Immobiliare del 16.07.2018

• ALLEGATO 3 — TITOLI DI PROPRIETA':

3.1 Atto di Divisione del 15/03/2016 rep. 2.688 racc. 1.604 rog. notaio

.....;

3.2 Atto di Compravendita del 26/06/1991 rep. 502 racc. 19 rogito notaio

.....;

• ALLEGATO 4 - DOCUMENTI COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE:

4.1 Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. 29 del 22/06/1967

4.2 Autorizzazione di Abitabilità N. 23 del 16/04/2018

• ALLEGATO 5 — ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA

5.1\_LOTTO 1\_Attestazione Prestazione Energetica Appartamento 1° Piano Sub 2

5.2\_LOTTO 3\_Attestazione Prestazione Energetica Appartamento 1° Piano Sub 4

• ALLEGATO 6 — CALCOLO VALORE VENALE IMMOBILI

6.1.1 Agenzia Entrate GEOPOI Quotazioni OMI Zona Suburbana DumIELI Residenziale 2°-2020

6.1.2 Agenzia Entrate OMI Banca Dati Quotazioni Immobiliari Zona DumIELI Residenziale 2°-2020

6.2 Agenzia Entrate OMI Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati nelle Compravendite Residenziale

6.3 Borsino Immobiliare Quotazioni Immobiliari Zona DumIELI Residenziale



**ALLEGATO 7** — RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA IMMOBILI:

7.1 \_Ortofoto Porto Empedocle\_ Foto Aerea Contrada Dumieli

7.2 LOTTI 1-2 Planimetria 1°P. Foglio 19 Part. 202 Sub 2-4 Scala 1-200

7.3.1 LOTTO 1 Pianta 1°P. Foglio 19 Part. 202 Sub 2 Scala 1-100

7.3.2 LOTTO 1 Pianta+Catasto 1°P. Foglio 19 Part. 202 Sub 2 Scala 1-100

7.3.3 LOTTO 1 Calcolo Superfici Foglio 19 Part. 202 Sub 2

7.3.4 LOTTO 1 Sovrap. Pianta N.O. 29-1967+Stato Luoghi Appart. 1P Sub 2

7.4.1 LOTTO 2 Pianta 1°P. Foglio 19 Part. 202 Sub 4 Scala 1-100

7.4.2 LOTTO 2 Pianta+Catasto 1°P. Foglio 19 Part. 202 Sub 4 Scala 1-100

7.4.3 LOTTO 2 Calcolo Superfici Foglio 19 Part. 202 Sub 4

7.4.4 LOTTO 2 Sovrap. Pianta N.O. 29-1967+Stato Luoghi Appart. IP Sub 4

7.5 LOTTO 1-2 Foto Sopralluogo Immobili 1°P. Foglio 19 Part. 202 Sub 2-4

