

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cosentino Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7

All'udienza del 17/06/2024, 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, cell. 3497871235, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c a tal proposito accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Dei Pini n. 30

L'immobile per civile abitazione è sito in Porto Empedocle, ubicato al secondo ed ultimo piano di un fabbricato costituito da due unità immobiliari, composto da quattro vani più accessori, e da un sottotetto non abitabile. Presenta ottime Finiture, è in buone condizioni 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - via dei pini 30

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 ai seguenti esecutati:

- ... (Proprietà 1/1)

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



• ... (Proprietà 1/1)

Confini

L'immobile è ubicato al Foglio 19 particella 568 subalterno 4, e confina con la particella n 1135-1136-1620-567-1499-476.

Dalla via dei Pini vi è il relativo ingresso in comune con l'unità sottostante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	3,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				141,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1998 al 17/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 568, Sub. 4, Zc. 7100 Categoria F4 Piano SECONDO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	568	4		F4					SECONDO	

Non è presente agli atti la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile è classificato con categoria F/4, ovvero in corso di costruzione, sebbene lo stesso sia completo in tutte le sue parti ed abitabile, per norma dovrebbe essere classificato con categoria A/2, difformità regolarizzabile tramite pratica docfa.

PRECISAZIONI

L'area libera dalla costruzione rimane di proprietà di ..., fermo restando che come riportato nell'atto di compravendita, che si allega, la porzione di terreno che dalla via dei Pini, in prossimità del cancello di ingresso, raggiunge il portone di ingresso dell'unità di a tutti gli effetti condominiale i proprietari delle varie unità che compongono l'edificio.

PATTI

NESSUNO

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto si trova al secondo piano, di un più ampio edificio composto da un piano terra, un piano primo e per l'appunto un secondo piano. L'ingresso del relativo immobile è su area condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova in buono stato. l'altezza tra interpiano è di m 3. La struttura portante è in conci di tufo arenario ed elementi in c.a. e solai in c.a. con travetti prefabbricati misti a laterizio. L'immobile all'interno si trova completo, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica, le pareti interne sono intonacate e pitturate ad eccezione di quelle di bagni e cucine che sono piastrellate. L'impianto elettrico, idrico e termico si trovano in buone condizioni e sono di tipo sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dal proprietario ... e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/11/1998	...	ATTO DI VENDITA

ASTE GIUDIZIARIE® PORTO EMPEDOCLE (CF: NDRFNC71R31F299X), DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: NDRFNC71R31F299X	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	FANARA GIUSEPPE	27/11/1998	3349	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGRIGENTO	11/12/1998	9999	

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGRIGENTO aggiornate al 22/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a AGRIGENTO il 25/01/2024
Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1468
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV S.R.L.
Contro Indorato Francesco
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

Il fabbricato è ubicato nella S.S. 115, in Via Dei Pini n°30, C/da Durruei, individuato in Catasto nel foglio 19 part. 568 sub 4, ricade nella zona omogenea R del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile in oggetto è stata presentata in data 29 agosto 1986 con prot. /U.T. domanda in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, a tale domanda non è stato opposto diniego. Sull'area insiste vincolo sismico, idrogeologico e paesaggistico all'art.32 della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Per quanto rinvenuto in atti in possesso del Comune di Porto Empedocle, sono stati rilasciati, per il vincolo idrogeologico, nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Agrigento in data con prot. ; per quello paesaggistico nulla osta da parte della competente Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Agrigento in data con prot. n.; infine è stato prodotto all'ufficio del Genio Civile di Agrigento ed ivi depositato in data con n. regolare certificato di idoneità statica. Dall'esame degli elaborati grafici, allegati alla suddetta domanda di sanatoria si evince che il sottotetto non è abitabile e non è presente la scala interna che lo collega all'appartamento sottostante, inoltre vi è una tettoia in legno, anch'essa non rappresentata negli elaborati, pertanto tali opere sono da ritenersi abusive e soggetto a ripristino, al fine di potere procedere al rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Si precisa che il Comune di Porto Empedocle in data 05/01/2010, inviava alla ditta...., proprietario precedente, la richiesta dei versamenti, finalizzati alla conclusione del procedimento di sanatoria, per un importo totale di euro 3.667,32.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, in quanto l'immobile si trova, allo stato attuale, in categoria F/4, e pertanto è esclusa la redazione del suddetto certificato. Lo stesso dovrà essere prodotto successivamente alla regolarizzazione catastale ed urbanistica del fabbricato
- 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.

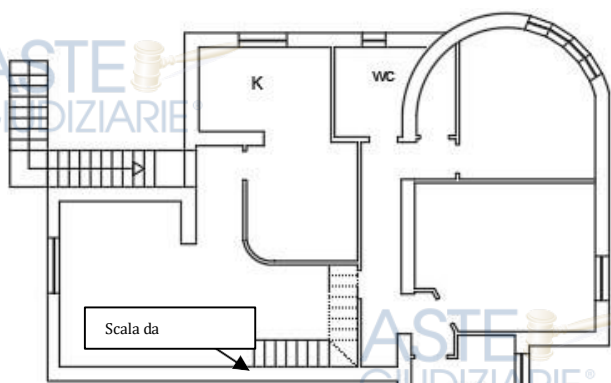
Vincoli od oneri condominiali

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** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - via dei pini 32



piano piano secondo



L'immobile per civile abitazione è sito in Porto Empedocle, ubicato al secondo ed ultimo piano di un fabbricato costituito da più unità immobiliari. E' composto da quattro vani più accessori, e da un sottotetto non abitabile. Presenta ottime finiture, è in buone condizioni ed abitabile. Come evidenziato in precedenza, fa parte dell'immobile, un sottotetto impropriamente utilizzato come vano abitabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 568, Sub. 4, Categoria F4

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore al mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Empedocle (AG) - via dei pini 32	141,00 mq	1.050,00 €/mq	1.05000 €/mq	1/1	
Decurtazione per regolarizzazione catastale					€ 1.000,00
Decurtazione per regolarizzazione urbanistica					€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 137.050,00

Valore finale di stima: € 137.050,00

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 23/12/2024

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



Elenco allegati

1_FOTO

2_VISURA CATASTALE STORICA

3_DOMANDA DI SANATORIA ED ALLEGATI

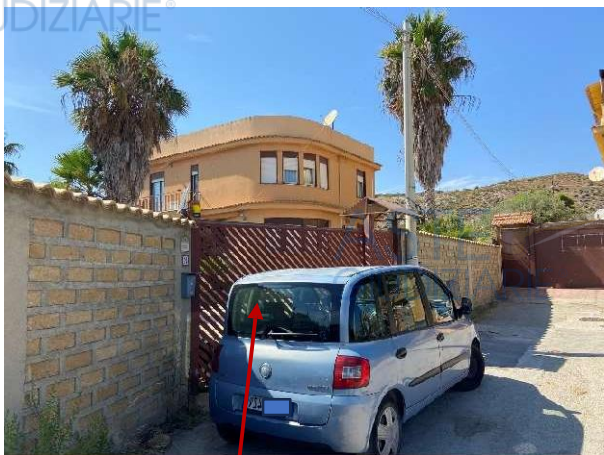
4_ ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA

5_ATTO DI COMPRAVENDITA



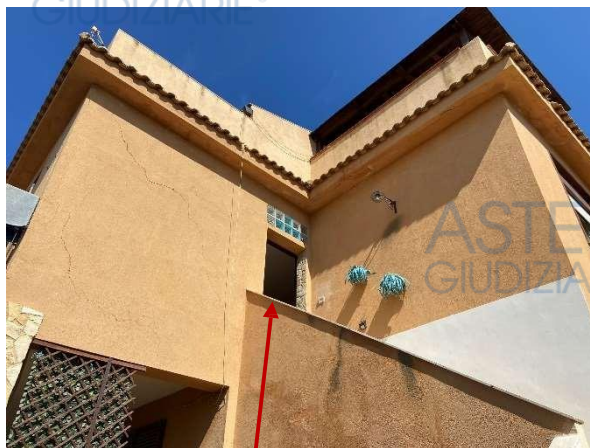
ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO



Cancello di ingresso del fabbricato
dalla Via Dei Pini n. 30

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso all'appartamento
dell'esecutato

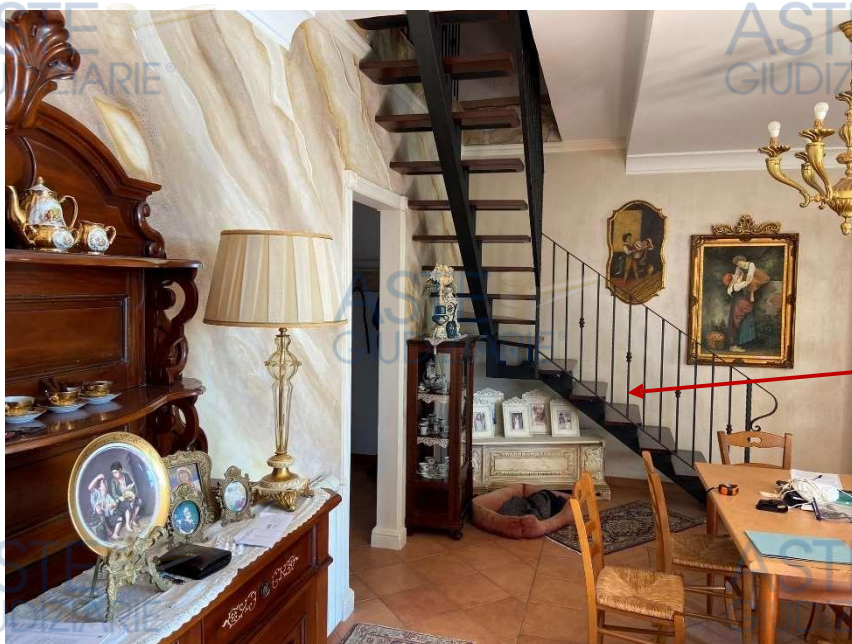


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







Scala che collega appartamento al sottotetto in difformità al titolo edilizio



Tettoia da rimuovere in difformità dal titolo edilizio



Apertura da rimuovere in difformità dal titolo edilizio

 Catasto fabbricati
Visura storica per immobile



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/07/2024

Dati identificativi: Comune di **PORTO EMPEDOCLE (F299) (AG)**

Foglio **19** Particella **568** Subalterno **4**

Partita: **7100**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PORTO EMPEDOCLE (F299) (AG)**

Foglio **19** Particella **568**

Classamento:

Categoria **F/4^a**

Foglio **19** Particella **568** Subalterno **4**

Indirizzo: CONTRADA DURRUELI Piano 2

> Intestati catastali

> 1. ...

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

 **dall'impianto**

Immobile attuale

Comune di **PORTO EMPEDOCLE (F299) (AG)**

Foglio **19** Particella **568** Subalterno **4**

Impianto meccanografico del 30/06/1987



> **Indirizzo**

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **PORTO EMPEDOCLE (F299) (AG)**

Foglio **19** Particella **568** Subalterno **4**

CONTRADA DURRUELI Piano 2

Partita: **7100**

> **Dati di classamento**

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **PORTO EMPEDOCLE (F299) (AG)**

Foglio **19** Particella **568** Subalterno **4**

Categoria **F/4^a**, Consistenza **0 m²**

Partita: **7100**

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **PORTO EMPEDOCLE (F299)(AG)** Foglio **19** Particella **568** Sub. **4**

> **1.**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **1.**

Dritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 27/11/1998 Pubblico ufficiale NOTAIO

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/4: Unita` in corso di definizione