

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

Oggetto

**Allegati PERIZIA
Consulenza Tecnica d'Ufficio
esecuzione immobiliare n. 93/2020 R.G.E.**

Numero Ruolo Generale: **R.G. 93/2020**
G.E.: **Dott.ssa Federica Bonsangue**

Creditore Procedente [REDACTED]
Difesa da [REDACTED]
Pec [REDACTED]

Debitori eseguiti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Agrigento, 31/01/2022

Il C.T.U.

Arch. Giovanni Rizzo



Arch. Giovanni Rizzo
Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
Via Indipendenza siciliana, 7/A
92100 - Agrigento (AG)
Tel. 333-4670636
Mail: info@giovanrirzooarchitetto.it
PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Federica Bonsangue, in data 28/09/2021 (All. o1.1), il sottoscritto Arch. Giovanni Rizzo - regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1581- è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo n. 93/2020 R.G.E. Tribunale di Agrigento, promosso da [REDACTED] rappresentata dall'Avv. G. [REDACTED] contro i Sigg.ri [REDACTED]

Il giuramento di rito è avvenuto con deposito per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Agrigento in data 05/10/2021 (All. o1.2); in quella sede si è accettato di rispondere all'incarico dettagliatamente descritto nell'Ordinanza di nomina.

Il termini assegnati al sottoscritto CTU sono i seguenti:

- Invio dei *Controlli preliminari* (All. o2.1/2/3) da eseguire in collaborazione del nominato Custode giudiziario dott.ssa Rita Amato (All. o1.3) entro 30 gg. dalla data di liquidazione dell'acconto;
- Invio della "perizia", almeno 30 giorni prima dell'udienza di rinvio già fissata per il 22/03/2022 ovvero entro il 22/02/2022 a mezzo pec o raccomandata A/R ai creditori procedenti, a quelli intervenuti e alle parti esegutate a mezzo posta elettronica o raccomandata A/R;

Quadro delle attività svolte

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- Studio del fascicolo;
- Partecipazione all'inizio delle operazioni peritali del 22/12/2021 (All. o2.7);
- Esecuzione operazioni peritali del 03/01/2022 (All. o2.8);
- Acquisizione visure, planimetrie catastali aggiornate e dati ipotecari presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento;
- Acquisizione documentazione tecnica, anagrafica e certificazioni presso il Comune di Porto Empedocle;
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti ai quesiti;
- Stesura, collocazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come di seguito elencati e descritti.

Letto il dispositivo di nomina ed accertato che la documentazione a supporto fosse congrua per l'espletamento dell'attività come da *Controlli preliminari* (All. o2.1/2/3) trasmessi in accordo con il Custode giudiziario in data 06/01/2021 al G.I. Dott.ssa Bonsangue (All. o2.4), lo scrivente relaziona quanto segue.

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto della procedura n. 93/2020 R.G.E. Tribunale di Agrigento, come si evince nell'Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 08/09/2020 (All. o3.1) al Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] risultano:

- A. Proprietà 1000/1000 "Immobile A" unità immobiliare magazzino sita in Porto Empedocle N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 814 Sub 21 cat. C/6 di proprietà del Sig. [REDACTED];
- B. Proprietà 1000/1000 "Immobile B" unità immobiliare magazzino sita in Porto Empedocle N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 814 Sub 19 cat. C/6 di proprietà del Sig. [REDACTED];
- C. Proprietà 1000/1000 "Immobile C" unità immobiliare appartamento sita in Porto Empedocle N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 624 Sub 15 cat. A/3 di proprietà del Sig. [REDACTED]

Non si rilevano variazioni o incongruenze in riferimento ai diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento rispetto a quelli emergenti dalla consultazione degli estratti catastali e l'analisi delle visure ipotecarie.

Non si rilevano difformità sotto il profilo formale e sostanziale in ordine alla corretta identificazione degli immobili oggetto della presente procedura né della loro titolarità in capo agli odierni esecutati.



Inquadramento territoriale – Google Heart

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrizzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Lotto 2

C. Piena proprietà pari a 1000/1000 di "unità immobiliare C" posta al piano primo, facente parte di un maggiore fabbricato sito in Porto Empedocle (AG) presso Piazza Alcide De Gasperi distinto presso il N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 624 Sub 15 cat. A/3.

Confina a Nord con u.i. facente parte del medesimo complesso immobiliare denominato "Edificio 1" non identificabile (causa inesistenza Elaborato planimetrico in Atti), ad Est con la Piazza De Gasperi, a Sud con u.i. distinta al Sub 16 di proprietà del Comune di Porto Empedocle e vano scala condominiale; ad Ovest con terreno prospiciente la via dello Sport.



Inquadramento territoriale - Google Heart con localizzazione dei Lotti

QUESITO 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto 1

I beni componenti il Lotto 1, consistono in n. 2 unità immobiliari adibite a magazzini tra di loro contigui, facenti parte del maggiore fabbricato sito nel Comune di Porto Empedocle nei pressi della Piazza A. De Gasperi denominato "Edificio 7", realizzato in ossequio alla C.E. n. 940 del 19/06/1981, distinte presso il N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 814 Sub 21 (All. o4.2) e Sub 19 (All. o4.3).

L'area sulla quale insiste il fabbricato è ubicata a Nord della città, inquadrata urbanisticamente come zona di PRG "C2A" Abitazioni di iniziativa privata (Contrada Inficherna ad Est di via dello Sport) e si contraddistingue per la presenza di immobili a

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzooarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

destinazione residenziale posti a margine dell'asse di via dello Sport. Nello specifico i due locali, posti al Piano terra hanno accesso rispettivamente da Piazza A. De Gasperi quello distinto al Sub 19, dalla parte opposta (ancora oggi via da denominare) quello distinto al Sub 21. Il fabbricato si compone complessivamente di n. 6 elevazioni: il piano terra è destinato a box/garage a differenza dei piani superiori destinati alla residenza.

Il maggiore fabbricato risulta edificato su una struttura in c.a. con solai in latero cemento e pareti perimetrali costituite da laterizi forati di spessore 28 cm intonacati sulle due facce, all'esterno lo stesso risulta rifinito con intonaco di colore giallo candido ed il suo stato di conservazione risulta apprezzabile alla luce dell'assenza di parti in evidente stato di deterioramento.

Si procederà di seguito ad una descrizione delle n. 2 unità immobiliari che compongono il lotto.



Foto dei luoghi

Per la definizione della superficie commerciale sono stati tenuti in applicati i seguenti coefficienti così come previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

- 100% superfici calpestabili;
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni;
- 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- 15% Soppalchi non abitabili
- 25% Balconi

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Unità immobiliare A

Comune di Porto Empedocle N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 814 Sub 21 cat. C/6 (All. o4.2);

All'unità immobiliare in oggetto avente destinazione d'uso magazzino, si ha accesso mediante l'ingresso posto al piano terra prospiciente la via da denominare (lato opposto a Piazza De Gasperi).

Si sviluppa su n. 1 elevazione posta al piano terra su una superficie netta pari a 25,50 mq. Detta unità immobiliare (All. o4.4) confina ai lati con uu.ii. facenti parte del medesimo fabbricato condominiale: a Nord il Sub 20 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] in ragione del 50 % indiviso, ad Est con via da denominare, a Sud con u.i. distinta al Sub 17 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (in ragione del 50% indiviso); ad Ovest con il Sub 19 di proprietà dello stesso Sig. [REDACTED]

Opportuno rilevare la comunicazione diretta tra l'u.i. in oggetto e quella distinta al Sub 19 data l'assenza di qualsiasi partizione muraria a dividere i due locali (All. o5.1.1).

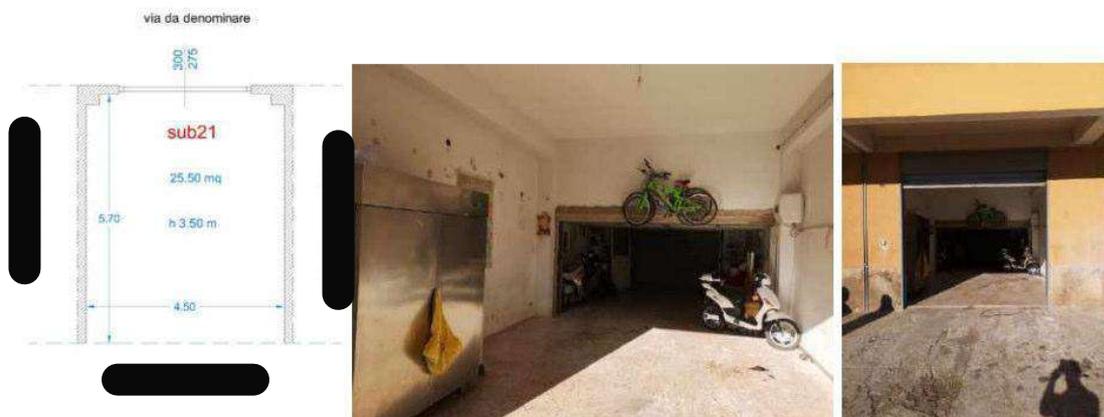
Si accede all'immobile mediante una apertura con saracinesca avvolgibile in lamiera di ferro di dimensioni pari a 3,00 x 2,75 mq ed infisso in alluminio e vetri con ante a battente; la pavimentazione risulta eseguita con piastrelle in graniglia di marmo 40 x 40, le pareti sono invece rifinite con intonaco civile e pittura di colore bianco così come i soffitti posti a quota 3,50 m. L'u.i. risulta dotata di impianto elettrico ed idrico.

Lo stato di manutenzione è buono.

In ossequio al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 viene determinata una superficie commerciale pari a 28,90 mq.

Conseguentemente all'indagine eseguita mediante consultazione del Catasto energetico degli edifici della regione siciliana sul portale <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> non risultano certificati riguardanti l'u.i in oggetto (All. o6.1).

Lo scrivente in ottemperanza al DM 26/06/2015 attesta che la tipologia in oggetto non è obbligata alla redazione di APE in caso di compravendita o locazione.



Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Unità immobiliare B

Comune di Porto Empedocle N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 814 Sub 19 cat. C/6 (All. o4.3);

All'unità immobiliare in oggetto avente destinazione d'uso magazzino, si ha accesso mediante l'ingresso posto al piano terra prospiciente la Piazza Alcide De Gasperi (All. o5.2.1). Si sviluppa su n. 1 elevazione posta al piano terra su una superficie netta pari a 24,40 mq. Detta unità immobiliare (All. o4.4) confina ai lati con uu.ii. facenti parte del medesimo fabbricato condominiale: a Nord con il Sub 18 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] in ragione del 50 % indiviso, ad Est con la Piazza A. De Gasperi, a Sud con u.i. distinta al Sub 16 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/3 ciascuno indiviso; ad Ovest con il Sub 21 di proprietà dello stesso Sig. [REDACTED]. Opportuno rilevare la comunicazione diretta tra l'u.i. in oggetto e quella distinta al Sub 21 data l'assenza di qualsiasi partizione muraria a dividere i due locali. Si accede all'immobile mediante una apertura con saracinesca avvolgibile in lamiera di ferro di dimensioni pari a 3,00 x 2,75 mq ed infisso in alluminio e vetri con ante a battente; la pavimentazione risulta eseguita con piastrelle in graniglia di marmo 40 x 40, le pareti sono invece rifinite con intonaco civile e pittura di colore bianco così come i soffitti posti a quota 3,50 m. In questo locale è presente un soppalco a quota 2,00 m dal pavimento avente una superficie pari a 15,00 mq, realizzato con struttura in ferro accessibile mediante una scala interna. L'u.i. risulta dotata di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è buono. In ossequio al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 viene determinata una superficie commerciale pari a 30,05 mq. Conseguentemente all'indagine eseguita mediante consultazione del Catasto energetico degli edifici della regione siciliana sul portale <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> non risultano certificati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto (All. o6.2)

Lo scrivente in ottemperanza al DM 26/06/2015 attesta che la tipologia in oggetto non è obbligata alla redazione di APE in caso di compravendita o locazione.



Arch. Giovanni Rizzo
Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
Via Indipendenza siciliana, 7/A
92100 - Agrigento (AG)
Tel. 333-4670636
Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Unità immobiliare C

Comune di Porto Empedocle N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 624 Sub 15 cat. A/3;

L'unità immobiliare in oggetto avente destinazione d'uso residenziale è posta al primo piano di un maggiore fabbricato condominiale denominato "Edificio 2" di cui alla C.E. 883 del 05/02/1980 (All. o7.10) ubicato in Piazza Alcide De Gasperi in Porto Empedocle, dal quale si ha accesso mediante l'ingresso comune posto al piano terra prospiciente la Piazza al numero civico 3 (All. o5.3.1).

L'intero fabbricato edificato nell'anno 1982 su struttura in c.a. e muratura di tamponamento eseguita con laterizi formati dello spessore di 28 cm, è rifinito all'esterno con intonaco civile di colore giallo ocra, risulta oggi in discreto stato manutentivo. Si compone complessivamente di n. 6 elevazioni tutte a destinazione abitativa.

L'u.i. in oggetto invece si sviluppa su n. 1 elevazione posta al piano primo su una superficie netta pari a 133,40 mq. Confina con uu.ii. facenti parte del medesimo complesso edilizio distinte a Nord con u.i. non identificabile (causa inesistenza Elaborato planimetrico "Corpo 3" in Atti) ad Est con la Piazza De Gasperi, a Sud con u.i. distinta al Sub 16 di proprietà del Comune di Porto Empedocle e vano scala condominiale; ad Ovest con terreno prospiciente la via dello Sport rientrante nella Particella n. 624. Si accede al locale mediante il vano scala condominiale (dotato di ascensore).

L'appartamento si compone complessivamente di n. 6 ambienti: Ingresso/soggiorno, Disimpegno, Cucina/Sala da pranzo, Ripostiglio, Camera da letto matrimoniale, Camera da letto singola, Servizio igienico; si rileva inoltre la presenza di n. 2 balconi: il primo sul fronte Nord di superficie pari a 18,60 mq, il secondo sul fronte Sud di superficie pari a 4,10 mq. Risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato di colore bianco, le pareti risultano rifinite con pitture di vario colore in alcune stanze con effetto marmorizzato e si rileva la presenza degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. Gli spazi risultano in ottimo stato manutentivo con la presenza di arredi, infissi in alluminio e porte interne in legno massello.

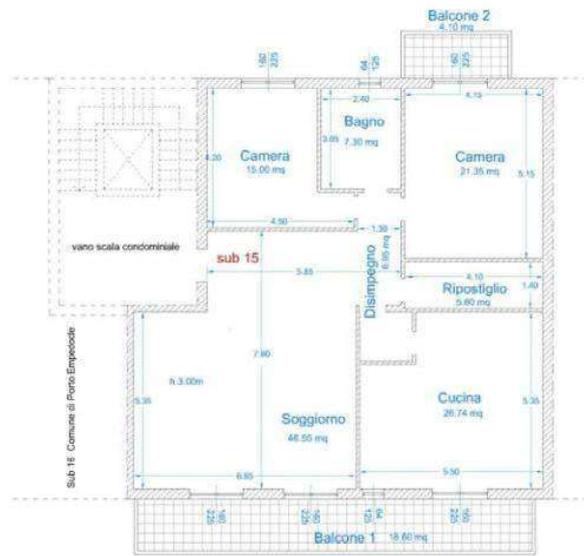
In funzione della sua destinazione d'uso è stata determinata una superficie commerciale pari a 153,75 mq.

Conseguentemente all'indagine eseguita mediante consultazione del Catasto energetico degli edifici della regione siciliana sul portale <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> non risultano certificati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto (All. o6.3) pertanto, come richiesto dal G.I. lo scrivente ha provveduto a redigere lo stesso pervenendo alla classificazione:

- **Classe energetica D** con consumo 68,51 kWh/m² anno (All. o6.3.1).

Arch. Giovanni Rizzo
Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
Via Indipendenza siciliana, 7/A
92100 - Agrigento (AG)
Tel. 333-4670636
Mail: info@giovanririzzoarchitetto.it
PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

terreno Foglio 23 Part 624



Piazza A. De Gasperi



Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

QUESITO 3

Identificazione catastale del bene pignorato

Lotto 1

Le unità immobiliari risultano oggi così censite presso l'Agenzia del Territorio:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Porto Empedocle	23	814	21	Via da denominare piano T	C/6	2	25 mq	€ 118,79

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Porto Empedocle	23	814	19	Piazza A. De Gasperi piano T	C/6	2	24 mq	€ 114,03

È stata acquisita dallo scrivente, mediante consultazione del portale sister.agenziaentrte.gov.it, la documentazione catastale riferita alle unità immobiliari proposta all'allegato 4 che incrociata alla documentazione urbanistica di cui all'allegato 7 della presente relazione, hanno permesso di poter desumere i seguenti passaggi catastali ed urbanistici riferiti ai beni in oggetto.

Il fabbricato oggi censito al N.C.E.U. al foglio 23 Part. 814 è stato realizzato conseguentemente al rilascio della Concessione edilizia n. 940 del 01/08/1981 (All. o7.2) e successiva variante del n. 1.130 del 21/05/1986 (All. o7.7) rilasciate dal Comune di Porto Empedocle al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'Atto di permuta n. 238.179 del 15/05/1979 rogato dal Notaio [REDACTED], nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato.

Il corpo di fabbrica che ospita i due locali distinti ai Subb 19 e 21 è identificato come il "Corpo 7" del piano di Lottizzazione convenzionato.

La attuale identificazione attuale della Particella 814 (Foglio 23) al Catasto Terreni deriva dalla originaria Particella n. 502 oggetto di trasformazione edilizia nell'ambito del piano di edilizia convenzionata sopra citato come riscontrabile nella visura storica (All. o4.1).

Le n. 2 uu.ii. oggetto di pignoramento immobiliare sono state invece originate dalla precedente u.i. distinta al Foglio 23 Part. 814 Sub 2 conseguentemente alla variazione del 13/12/1994 (Frazionamento n. 8008.1/1995).

Sotto il profilo formale si riscontra l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'Atto di pignoramento e nella relativa Nota di trascrizione rispetto a quanto citato nell'Atto di compravendita del 19/10/1998 rogato dal Notaio [REDACTED] Rep. 35670 (All. o8.8) tramite il quale il Sig. [REDACTED] acquisiva la piena proprietà dei due locali (Sub 19 Sub 21) dai Sigg.r [REDACTED]

Arch. Giovanni Rizzo
Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
Via Indipendenza siciliana, 7/A
92100 - Agrigento (AG)
Tel. 333-4670636
Mail: info@giovanririzzoarchitetto.it
PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Detto che non si riscontrano variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte dall'ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento, si rileva come già accennato al paragrafo precedente la difformità tra la situazione reale dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Estratto dell'Elaborato planimetrico

Data: 04/01/2022 - n. T67332 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento	
Compilato da: Patti Pasquale Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Agrigento N. 1777			
Comune di Porto Empedocle		Protocollo n. AG0045412 del 04/08/2021	
Sezione: Foglio: 23	Particella: 814	Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

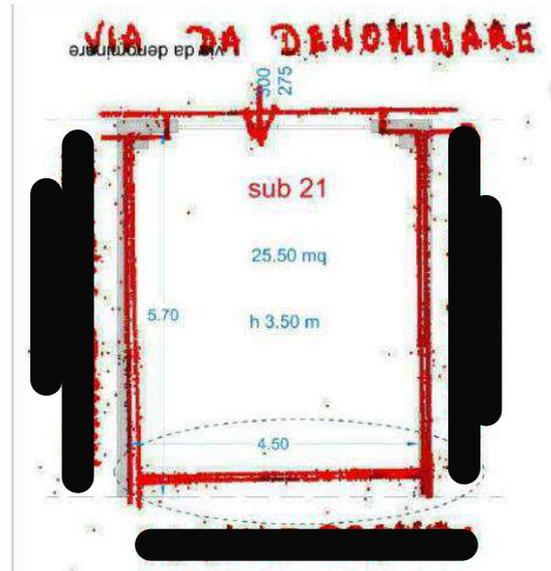
PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Immobile A Sub 21



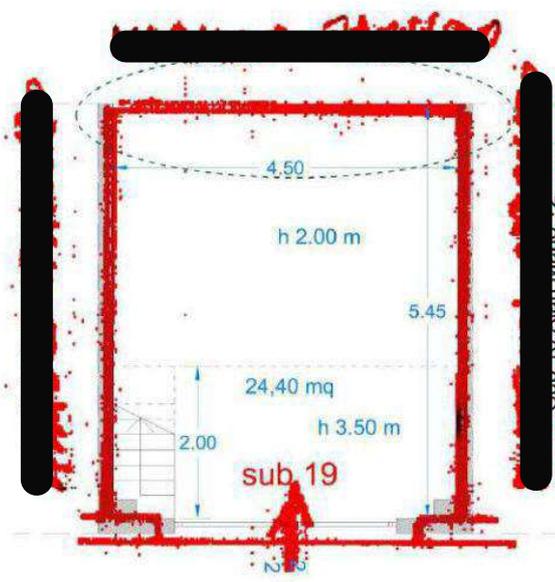
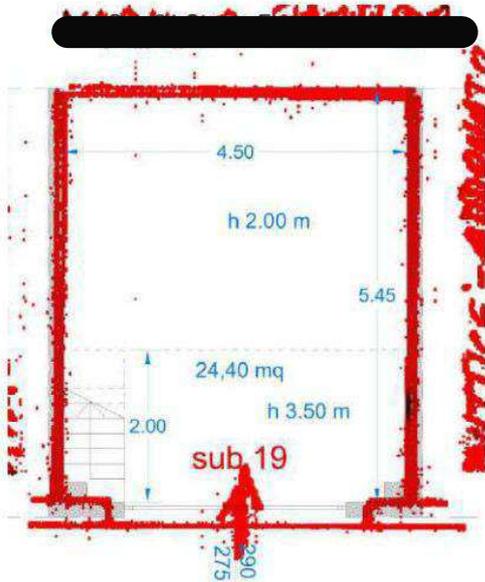
Planimetria sovrapposizione cat-SdF



Planimetria SdF con evidenza della difformità

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzooarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Immobile B Sub 19



Planimetria sovrapposizione cat-SdF

Planimetria SdF con evidenza della difformità

Alla luce delle superiori difformità riscontrate rispetto allo stato assentito, lo scrivente quantifica i costi per la loro eliminazione pari a 390,00 € conseguentemente all'analisi dei costi dettagliata desunta dalla voce desunta dal PP.RR. Opere Pubbliche Sicilia 2019:

voce 2.2.4.2) Tramezzi in blocchi di gesso massicci, dello spessore di 8 cm con incastri maschio-femmina da montarsi con l'uso di idoneo collante, compreso l'onere della formazione dei vani porta, e quanto altro occorre per dare i tramezzi in sito ed il lavoro finito a perfetta regola d'arte - con la rasatura completa della parete sulle due facce prezzo 43,74 €/mq

Pertanto si avrà:

Costo realizzazione parete = (4,50 m x 2,00 m) x 43,74 €/mq = 393,66€ 390,00 €

Lotto 2

L'unità immobiliare risulta oggi così censita presso l'Agenzia del Territorio:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Porto Empedocle	23	624	15	Via dello Sport piano 1 scala 2 Int. 3	A/3	3	6,5 vani	€ 322,27

È stata acquisita dallo scrivente, mediante consultazione del portale sister.agenziaentrato.gov.it/, la documentazione catastale riferita all'unità immobiliare proposta all'allegato 4 che incrociata alla documentazione urbanistica di cui all'allegato 7 della presente relazione, hanno permesso di poter desumere i seguenti passaggi catastali riferiti ai beni in oggetto.

Arch. Giovanni Rizzo
Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
Via Indipendenza siciliana, 7/A
92100 - Agrigento (AG)
Tel. 333-4670636
Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Il fabbricato oggi censito al N.C.E.U. al foglio 23 Part. 624 è stato realizzato conseguentemente al rilascio della Concessione edilizia n. 883 del 05/02/1980 (All. o7.10) rilasciata dal Comune di Porto Empedocle al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù dell'Atto di permuta n. 238.179 del 15/05/1979 rogato dal Notaio [REDACTED], nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionato.

Il fabbricato che ospita al piano primo l'u.i. distinta al Sub 15 è denominato "Corpo 2". La attuale identificazione attuale della Particella 624 al Catasto Terreni deriva dalla medesima Particella oggetto di trasformazione edilizia nell'ambito del piano di edilizia convenzionata sopra citato come riscontrabile nella visura storica (All. o4.5).

Sotto il profilo formale si riscontra l'esatta rispondenza dei dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento secondo quanto riscontrabile nell'Atto notarile di rettifica rogato dal Notaio [REDACTED] in data 03/11/2011 Rep. 52021 Racc. 22456 (di cui alla Nota All. o8.5) nel quale venivano correttamente indicati i riferimenti catastali dell'unità immobiliare oggi nella disponibilità del Sig. [REDACTED], erroneamente indicati nel Sub 16 del medesimo fabbricato condominiale nell'Atto di vendita rogato dal Segretario Comunale del Comune di Porto Empedocle Avv. [REDACTED] il 21/02/2006 Rep. 3 trascritto il 15/03/2006.

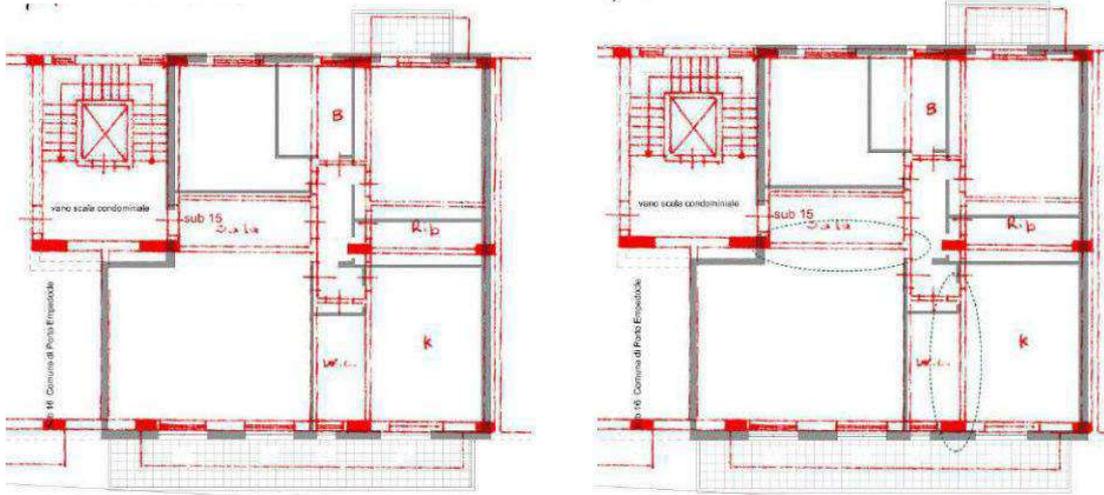
Opportuno rilevare che ancora ad oggi il Sub 16, unità immobiliare adiacente e confinante con l'appartamento distinto al Sub 15 di proprietà dell'esecutato, risulti ancora in capo allo stesso Sig. [REDACTED] malgrado l'Atto di rettifica del 21/02/2006 ne attesti la titolarità in capo al Comune di Porto Empedocle.

Detto dei passaggi che hanno determinato la odierna titolarità all'esecutato, conseguentemente al rilievo della consistenza dell'appartamento eseguita dallo scrivente in data 22/12/2021, è stato eseguito il raffronto con la planimetria catastale agli atti.

Dalla sovrapposizione si rileva come già accennato al paragrafo precedente la difformità tra la situazione reale dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale consistente nell'abbattimento del tramezzo interno nella zona del soggiorno e quello della Cucina.

Alla luce della superiore difformità riscontrata rispetto allo stato assentito, lo scrivente rileva che trattasi di difformità sanabile con la presentazione di una pratica CILA ai sensi dell'Art. 3 c. 5 L.R. 16/16 con pagamento di sanzione di importo pari a € 1.000,00 al Comune di Porto Empedocle e successiva presentazione pratica Doc.Fa. all'Agenzia del Territorio di Agrigento per l'aggiornamento della planimetria catastale nonché dell'indirizzo corretto ovvero "Piazza Alcide De Gasperi n. 3".

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it



Planimetria sovrapposizione cat-SdF

Planimetria SdF con evidenza della difformità

Quantificazione dei costi per la loro eliminazione

Spese di regolarizzazione urbanistica

- Presentazione pratica CILA ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. 16/2016:
- | | |
|--|-------------------|
| - Oneri e diritti fissi (versamento diritti di segreteria) | 72,00 € |
| - Sanzione | 1.000,00 € |
| - <u>Costi professionali</u> | 600,00 € |
| | <u>1.672,00 €</u> |

Spese di regolarizzazione catastale

- Aggiornamento planimetria catastale
- | | |
|------------------------------|-----------------|
| ➤ Oneri e diritti fissi | 50,00 € |
| ➤ <u>Costi professionali</u> | 500,00 € |
| | <u>550,00 €</u> |

QUESITO 4

Stato di possesso del bene

Lotto 1

Le unità immobiliari A e B componenti il Lotto 1, site in Porto Empedocle censite al N.C.E.U. al Foglio 23 Part. 814 Subb 21 e 19 oggetto della procedura esecutiva, risultano oggi in possesso del legittimo proprietario Sig. [REDACTED].

Detta circostanza è stata appurata in occasione delle operazioni peritali del 03/01/2022.

Lotto 2

L'unità immobiliare C componente il Lotto 2, sita in Porto Empedocle censita al N.C.E.U. al Foglio 23 Part. 624 Sub 15 oggetto della procedura esecutiva, risulta oggi in possesso del legittimo proprietario Sig. [REDACTED] dove risiede con la moglie Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] malgrado l'indirizzo di residenza comunicato dal Comune di Porto Empedocle sia stato erroneamente via [REDACTED] (All. o2.9).

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanririzzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Detta circostanza è stata appurata in occasione delle operazioni peritali del 22/12/2021 dove peraltro è stata verificata la residenza del Sig. [REDACTED] presso l'abitazione oggetto della procedura (Lotto 2) come rilevabile dalla Carta d'identità (All. o3.6).

QUESITO 5

Schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto 1

Piena ed intera proprietà pari a 1000/1000 delle n. 2 unità immobiliari adibite a magazzino poste al piano terra di un maggiore fabbricato condominiale sito in Porto Empedocle (AG) presso Piazza A. De Gasperi, ricadenti in zona urbanistica "C2A" destinata a "Abitazioni di Iniziativa Privata (Contrada Inficherna ad Est di via dello Sport)", distinte rispettivamente presso il N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 814 Sub 21 e Sub 19, entrambe di categoria catastale C/6.

➤ Immobile A

L'unità immobiliare distinta al Sub 21 si sviluppa su n. 1 elevazione al Piano terra su una superficie netta pari a 25,50 mq ed altezza interna pari a 3,50 m.

Sviluppa una superficie commerciale pari a 28,90 mq.

Confina con uu.ii. facenti parte del medesimo fabbricato condominiale così distinte: a Nord il Sub 20 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] in ragione del 50 % indiviso, ad Est con via da denominare, a Sud con u.i. distinta al Sub 17 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] (in ragione del 50 % indiviso); ad Ovest con il Sub 19 di proprietà dello stesso Sig. [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla sua odierna identificazione catastale ma non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti in ordine alla presenza del muro di separazione con il locale distinto al Sub 19 con il quale risulta di fatto comunicante.

Possibile la messa in pristino dello stato assentito.

➤ Immobile B

L'unità immobiliare distinta al Sub 19 si sviluppa su n. 1 elevazione al Piano terra su una superficie netta pari a 24,40 mq ed altezza interna pari a 3,50 m. Risulta presente un soppalco realizzato con struttura scatolare in ferro a quota 2,00 m dal pavimento avente una superficie pari a 15,00 mq con altezza netta interna pari a 1,50 m, accessibile mediante una scala interna.

Sviluppa una superficie commerciale pari a 30,05 mq.

Confina con uu.ii. facenti parte del medesimo fabbricato condominiale distinte a Nord con il Sub 18 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] in ragione

Arch. Giovanni Rizzo
Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
Via Indipendenza siciliana, 7/A
92100 - Agrigento (AG)
Tel. 333-4670636
Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

del 50 % indiviso, ad Est con la Piazza Alcide De Gasperi, a Sud con u.i. distinta al Sub 16 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] in ragione di 1/3 ciascuno indiviso; ad Ovest confina con il Sub 21 di proprietà dello stesso Sig. [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla sua odierna identificazione catastale ma non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti in ordine alla presenza del muro di separazione con il locale distinto al Sub 21 con il quale risulta di fatto comunicante nonché alla presenza di un soppalco con struttura in ferro.

Per la messa in pristino vengono stimati dal CTU spese pari a 390,00 € relative alla nuova realizzazione del muro di separazione tra il Sub 19 ed il Sub 21.

Prezzo base d'asta 25.000,00 €

Lotto 2

Piena ed intera proprietà pari a 1000/1000 di n. 1 unità immobiliare posta al piano primo di un maggiore fabbricato condominiale sito in Porto Empedocle (AG) presso Piazza A. De Gasperi, ricadenti in zona di P RG "C2A" destinata a "Abitazioni di Iniziativa Privata (Contrada Inficherna ad Est di via dello Sport)", distinta presso il N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 624 sub 15 di categoria catastale A/3 avente destinazione d'uso residenziale.

Confina con uu.ii. facenti parte del medesimo complesso edilizio distinte a Nord con u.i. non identificabile (causa inesistenza Elaborato planimetrico in Atti denominato "Corpo 3"), ad Est con la Piazza De Gasperi, a Sud con u.i. distinta al Sub 16 di proprietà del Comune di Porto Empedocle e vano scala condominiale; ad Ovest con terreno prospiciente la via dello Sport rientrante nella Particella n. 624.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla sua odierna identificazione catastale ma non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti ed alla planimetria di progetto prevista nella Concessione edilizia dal Comune di Porto Empedocle.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale vengono stimati dal CTU spese tecniche pari a 2.222,00 €.

Prezzo base d'asta 67.000,00 €

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

QUESITO 6

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato nel ventennio

Lotto 1

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Porto Empedocle	23	814	21	Via da denominare piano T	C/6	2	25 mq	€ 118,79

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Porto Empedocle	23	814	19	Piazza A. De Gasperi piano T	C/6	2	24 mq	€ 114,03

Si procede di seguito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati di cui al Lotto 1 intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni.

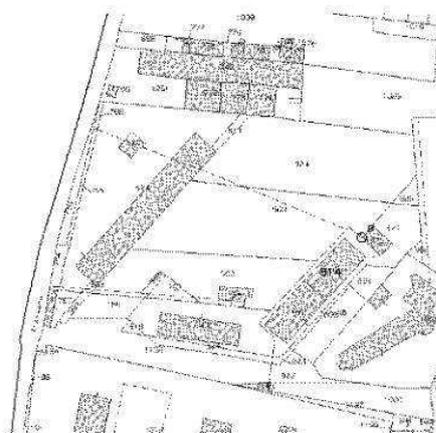
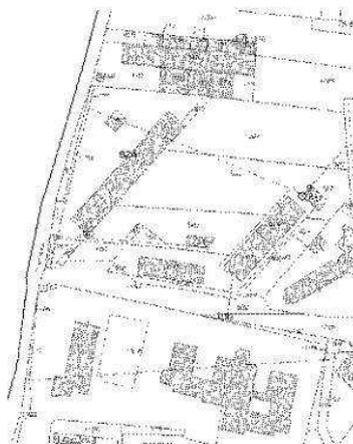
PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 12/10/2020 Reg. Gen. n. 15459 Reg. Part. n. 11400

1. Dal 19/10/1998 ad oggi

..... PROPRIETA' 1/1

Con Atto di Compravendita rogato in data 19/10/1998 dal Notaio in Agrigento Rep. 1465, registrato al n. 999999 in data 30/10/1998 (All. o8.4) il Sig. acquista dai coniug e l'intera piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Porto Empedocle facenti parte del maggiore fabbricato sito in Piazza A. De Gasperi distinte al N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 814 Subb 21 e 19 originate dal Sub 2 (Frazionamento n. 8008.1/1995 del 13/12/1994).

Dalla lettura delle ispezioni ipotecarie gravanti sull'u.i. non emerge l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore.



Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Lotto 2

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Porto Empedocle	23	624	15	Piazza Alcide De Gasperi n.3 Piano 1	A/3	3	6,5 vani	€ 322,27

Si procede di seguito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato di cui al Lotto 2 intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni.

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 12/10/2020 Reg. Gen. n. 15459 Reg. Part. n. 11400

2. Dal 21/02/2006 ad oggi

..... PROPRIETA' 1/1

Con Atto di vendita rogato dal Segretario Comunale del Comune di Porto Empedocle Avv. [REDACTED] il 21/02/2006 Rep. 3 trascritto il 15/03/2006 "Il Comune di Porto Empedocle ha venduto al Sig. [REDACTED] .. "l'alloggio di proprietà comunale sito in via De Gasperi n. 3, al primo piano, composto da vani sei e mezzo" allora erroneamente indicato al Foglio 23 Part. 624 Sub 16, malgrado lo stesso era già a quella data e risulta ancora oggi identificato al Sub 15.

A detto errore è stato posto rimedio mediante l'Atto di Rettifica rogato dal Notaio [REDACTED] in data 03/11/2011 Rep. 52021 Racc. 22456 (vedi Nota di Trascrizione All. o8.5) nel quale venivano correttamente indicati i riferimenti catastali dell'unità immobiliare nella disponibilità del Sig. [REDACTED].

Alla luce di tale circostanza pertanto si può affermare che il Sig. [REDACTED] risulti proprietario dell'appartamento distinto al Sub 15 già alla data del 21/02/2006.

Da quanto dedotto dalla lettura delle visure catastali oggi l'u.i. distinta al Sub 15 risulta correttamente trascritta con la piena proprietà del Sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni; il Sub 16 malgrado l'Atto di rettifica risulta erroneamente ancora oggi riportante l'intestazione della proprietà a quest'ultimo e non al Comune di Porto Empedocle reale intestatario della titolarità.

Dalla lettura delle ispezioni ipotecarie gravanti sull'u.i. non emerge l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore.

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanririzzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

QUESITO 7

Formalità, vincoli, oneri

Lotto 1

- a) Successivamente all'assunzione di informazioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento (o8.1/2), non si è rilevata la pendenza di altre procedure esecutive sui beni pignorati diverse da quella in oggetto.
- b) Successivamente all'assunzione di informazioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento (o8.1/2), non si è rilevata la pendenza di altri procedimenti giudiziari civili sul bene pignorato.
- c) Non risultano presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge/i della casa coniugale;
- d) Non risultano presenti provvedimenti impositivi di vincoli connessi al suo carattere storico artistico.
- e) Non risulta presente l'esistenza di un regolamento condominiale e a carico del Sig. [REDACTED] risulta un insoluto verso il Condominio pari a 904,00 €;
- f) Successivamente all'assunzione di informazioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, non si è rilevata la presenza di Atti di Asservimento sui beni pignorati, bensì l'asservimento a parcheggio di un'area adiacente al fabbricato stesso (All. o7.6).

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: *ASSENTI*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *ASSENTI*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: *ASSENTI*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: *ASSENTI*
- 5) Provvedimenti di imposizione relativi a vincoli storico-artistici e di altro tipo: *ASSENTI*

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

- 6) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONE DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – REP. 52098 RACC. 22526 DI IPOTECA VOLONTARIA DA PARTE DI [REDACTED] E [REDACTED] IN FAVORE DELLA BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A..

Concessione di mutuo fondiario come da Atto notarile rogato dal Notaio [REDACTED] del 06/02/2012 da parte della Banca Intesa San Paolo S.p.A. della quota capitale pari a 121.000,00 € della durata di 10 anni, con ipoteca volontaria complessiva per 242.000,00 € (All. o3.3).

Arch. Giovanni Rizzo
Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
Via Indipendenza siciliana, 7/A
92100 - Agrigento (AG)
Tel. 333-4670636
Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

7) Pignoramenti

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Reg. Gen. 15.459 Reg. part. 11.400 del 12/10/2020

Pignoramento immobiliare eseguito da Tribunale di Agrigento Rep. 1367 del 08/09/2020 nascente in virtù del mutuo ipotecario del 06/02/2012 contratto dal Sig. [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca) dalla Banca Intesa San Paolo S.p.A. per la quota capitale pari a 121,000,00 € (All. o3.2).

8) Difformità urbanistico-edilizie

In riferimento alle difformità urbanistiche e catastali di cui si è accennato in risposta al *Quesito 3* (che saranno meglio dettagliate nella seguente risposta al *Quesito 10*) possono essere appianate mediante la messa in pristino del muro di separazione tra le due uu.ii. distinte al Foglio 23 Part. 814 Subb 21 e 19.

Per la messa in pristino vengono stimati dal CTU spese pari a 390,00 €; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

9) Difformità catastali

Le difformità catastali da regolarizzare, di cui si è accennato al *Quesito 3* saranno appianate mediante la messa in pristino del muro di separazione tra le due uu.ii. distinte al Foglio 23 Part. 814 Subb 21 e 19 tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Lotto 2

a) Successivamente all'assunzione di informazioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento (o8.3), si è rilevata la presenza di un precedente pignoramento trascritto in data 01/02/2016 presso il Tribunale di Agrigento R.G.E. 1510/1367 in favore di ISP OBG Srl che risulta attualmente sospeso.

b) Successivamente all'assunzione di informazioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento (o8.3), non si è rilevata la pendenza di altri procedimenti giudiziari civili sul bene pignorato.

c) Non risultano presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge/i della casa coniugale;

d) Non risultano presenti provvedimenti impositivi di vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

e) Non risulta presente l'esistenza di un regolamento condominiale;

f) Successivamente all'assunzione di informazioni presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, non si è rilevata la presenza di Atti di Asservimento sui beni pignorati, bensì l'asservimento a parcheggio di un'area adiacente al fabbricato stesso (All. o7.14).

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzooarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: *ASSENTI*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *ASSENTI*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: *ASSENTI*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: *ASSENTI*
- 5) Provvedimenti di imposizione relativi a vincoli storico-artistici e di altro tipo: *ASSENTI*

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

- 6) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONE DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – REP. 52098 RACC. 22526 DI IPOTECA VOLONTARIA DA PARTE DI [REDACTED] E [REDACTED] IN FAVORE DELLA BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A..

Concessione di mutuo fondiario come da Atto notarile rogato dal Notaio [REDACTED] del 06/02/2012 da parte della Banca Intesa San Paolo S.p.A. della quota capitale pari a 121.000,00 € della durata di 10 anni, con ipoteca volontaria complessiva per 242.000,00 € (All. o3.3).

- 7) Pignoramenti

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Reg. Gen. 1.510 Reg. part. 1.367 del 01/02/2016 eseguito da Tribunale di Agrigento Rep. 3.666 del 01/02/2016 in favore ISP OBG S.r.l. (All. o8.6).

- 8) Difformità urbanistico-edilizie

In riferimento alle difformità urbanistiche di cui si è accennato in risposta al *Quesito 5* (che saranno meglio dettagliate nella seguente risposta al *Quesito 10*) possono essere appianate mediante la presentazione di una pratica CILA ai sensi dell'Art. 3 c. 5 L.R. 16/16 con pagamento di sanzione di importo pari a € 1.000,00 al Comune di Porto Empedocle.

Per la regolarizzazione urbanistica vengono stimati dal CTU spese pari a 1.672,00 €; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- 9) Difformità catastali

La difformità di "corretta rappresentazione grafica" della planimetria catastale dell'appartamento impone la presentazione di una pratica Doc.Fa. presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Per la regolarizzazione catastale vengono stimati dal CTU spese pari a 550,00 €; tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

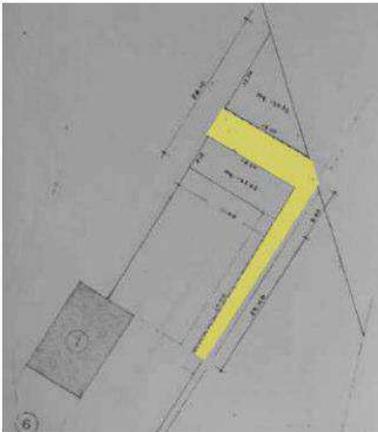
QUESITO 8

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Lotto 1

I beni oggetto di pignoramento componenti il Lotto n. 1 non risultano gravati da censo e/o livello; tuttavia le stesse uu.ii. distinte al Foglio 23 Part. 814 Subb 21 e 19 risultano oggetto di asservimento in favore del Comune di Porto Empedocle ratificato nel seguente Atto notarile:

- 2.1) ATTO DI ASSERVIMENTO DEL 28/08/1979 ROGATO DAL NOTAIO [REDACTED] REP. 241.091 (All. o7.6);



Lotto 2

Il bene oggetto di pignoramento componente il Lotto n. 2 non risulta gravato da censo e/o livello; tuttavia la stessa u.i. distinta al Foglio 23 Part. 624 Sub 15 risulta oggetto di asservimento in favore del Comune di Porto Empedocle ratificato nel seguente Atto notarile:

- 2.1) ATTO DI ASSERVIMENTO DEL 28/01/1980 ROGATO DAL NOTAIO [REDACTED] REP. 15.309 (All. o7.14);



Arch. Giovanni Rizzo
Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
Via Indipendenza siciliana, 7/A
92100 - Agrigento (AG)
Tel. 333-4670636
Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

QUESITO 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento di cui ai Lotti 1 e 2 non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di destinazione urbanistica.

In data 22/10/2021 è stato esitato dal Comune di Porto Empedocle il Certificato di Destinazione urbanistica n. 2641 (All. o7.1), conseguentemente all'istanza inoltrata dallo scrivente in data 13/10/2021 (All. o2.6) dal quale si evince che *la particelle n. 624 e 814 del foglio di mappa n. 23 di questo Comune ricadono nella zona C2A destinata a Abitazioni di Iniziativa Privata (Contrada Inficherna ad Est di via dello Sport) sottoposta a Vincolo sismico di cui alla legge 02/02/1974 n. 64.*

Lotto 1

Conseguentemente all'istanza presentata in data 26/10/2021 (All. o2.6) veniva acquisita dallo scrivente la seguente documentazione urbanistica presso l'UTC di Porto Empedocle:

- C.E. n. 940 del 01/08/1981 (All. o7.2);
- Certificato di inizio ed ultimazione dei lavori del 01/07/1987 (All. 07.3);
- Autorizzazione di abitabilità n. 332 (All. 07.4);
- Rel. tecnica ed elaborati grafici allegati alla C.E. n. 940 del 01/08/1981 (All. o7.5);
- Atto di Asservimento Area di Parcheggio corpo 7" (All. o7.6);
- C.E. n. 1.130 del 21/05/1986 (All. o7.7);
- Estratto catastale Frazionamento del 10/11/1985+Plan. Cat. Piano terra (All. o7.8);

Il maggiore fabbricato identificato come "corpo 7" è stato edificato dopo il rilascio della C.E. n. 940 del 01/08/1981.

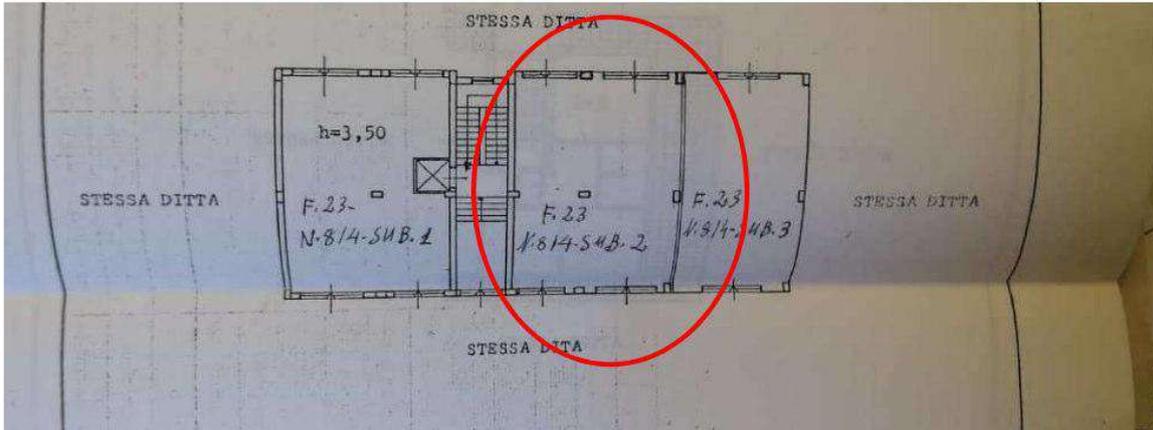
La sua costruzione è iniziata in data 14/06/1982 ed è terminata in data 30/09/1986.

E' stato rilasciato Autorizzazione di abitabilità n. 332 in data 01/07/1986.

Alla luce del rilascio della superiore documentazione ed analizzati cronologicamente tutti i passaggi urbanistici, conseguentemente alla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato dallo scrivente e la documentazione planimetrica agli atti ovvero contenuta nel fascicolo relativo alla Concessione edilizia n. 940 del 01/08/1981 (All. o7.2) e n. 1.130 del 21/05/1986 (All. o7.7), si rileva la non conformità relativa all'assenza del muro di separazione tra i due locali componenti il Lotto n. 1 censite al N.C.E.U. al Foglio 23 Part. 814 Subb 21 e 19, che risultano di fatto comunicanti.

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

In riferimento al Certificato di Abitabilità n. 332 (All. o7.4) risulta rilasciato in conformità alla C.E. n. 940 e C.E. 1.130, malgrado non siano stati rinvenuti elaborati grafici della variante riguardante i piani terra; tuttavia si è recuperato il certificato catastale (All. o7.8) e la relativa planimetria nella quale sono rappresentati i n. 3 locali magazzino tra i quali il Sub n. 2 dal quale sono successivamente stati generati i Subb 19 e 21 oggetto della presente procedura (vedi visure storiche - All. o4.2 e 04.3).



Estratto della planimetria catastale del Piano terra allegata alla C.E. n. 1.130 del 21/05/1986

Quantificazione dei costi per la loro eliminazione

La difformità urbanistica sopra evidenziata può essere appianata mediante la messa in pristino del muro di separazione tra i due locali Sub 21 e Sub 19 al costo di 390,00 €. Corretto rilevare tuttavia che sarebbe altresì possibile la regolarizzazione dello stato di fatto a costi superiori rispetto alla prima ipotesi, mediante una *fusione urbanistica e catastale* ovvero la presentazione delle seguenti pratiche:

Spese di regolarizzazione urbanistica per la fusione dei locali Subb 19 e 21

➤ Presentazione pratica CILA ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. 16/2016:	
- Oneri e diritti fissi (versamento diritti di segreteria)	72,00 €
- Sanzione	1.000,00 €
- <u>Costi professionali</u>	600,00 €
	1.672,00 €

Spese di regolarizzazione catastale per la creazione del nuovo Sub (unico)

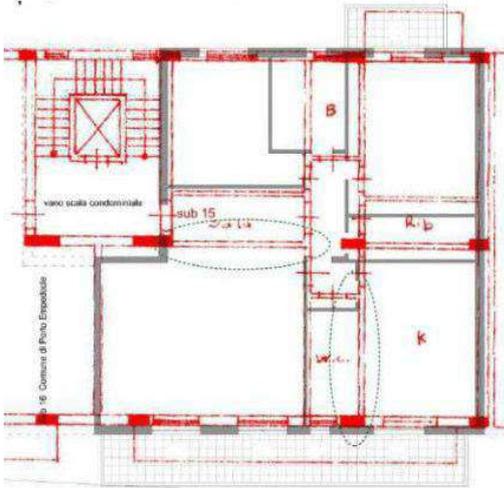
➤ Aggiornamento planimetria catastale	
- Oneri e diritti fissi	50,00 €
- <u>Costi professionali</u>	500,00 €
	550,00 €

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

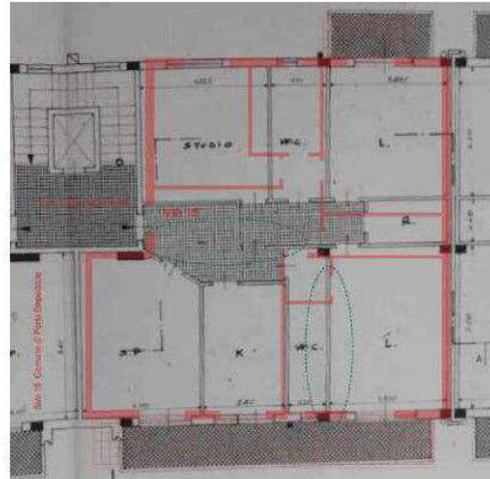
Lotto 2

Conseguentemente all'istanza presentata in data 26/10/2021 (All. o2.6) veniva acquisita dallo scrivente la seguente documentazione urbanistica presso l'UTC di Porto Empedocle:

- C.E. n. 883 del 05/02/1980 (All. o7.10);
- Certificato di inizio ed ultimazione dei lavori del 01/07/1987 (All. o7.11);
- Autorizzazione di abitabilità n. 327 del 01/07/1987 (All. o7.12);
- Rel. tecnica ed elaborati grafici allegati alla C.E. n. 883 del 05/02/1980 (All. o7.13);
- Atto di Asservimento Area di Parcheggio "corpo 2" (All. o7.14);



Planimetria sovrapposizione cat-SdF



Planimetria SdF con evidenza della difformità

Il maggiore fabbricato identificato come "corpo 2" è stato edificato dopo il rilascio della C.E. n. 883 del 05/02/1980.

La sua costruzione è iniziata in data 08/02/1980 ed è terminata in data 10/05/1982.

E' stato rilasciato Autorizzazione di abitabilità n. 327 in data 01/07/1987.

Dalla sovrapposizione si rileva come già accennato al paragrafo precedente la difformità tra la situazione reale dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale ed altresì nella pianta di progetto allegata agli elaborati grafici facenti parte della C.E. n. 883 consistente nell'abbattimento del tramezzo interno nella zona del soggiorno e quello della Cucina, oltre ad una nuova distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti interni.

Alla luce della superiore difformità riscontrata rispetto allo stato assentito, lo scrivente rileva che trattasi di difformità sanabile con la presentazione di una pratica CILA tardiva ai sensi dell'Art. 3 c. 5 L.R. 16/16, previa trasmissione all'amministrazione comunale dell'elaborato grafico dello stato di fatto. Alla comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato, sarà necessario allegare il pagamento della sanzione pecuniaria di 1.000,00 € (mille euro) oltre al versamento in favore del Comune per "diritti tecnici" pari a 72,00 €.

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzooarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Successivamente sarà doverosa la presentazione della pratica Doc.Fa. all'Agenzia del Territorio di Agrigento per l'aggiornamento della planimetria catastale nonché opportuna rettifica dell'indirizzo ovvero "Piazza Alcide De Gasperi n. 3".

Quantificazione dei costi per la loro eliminazione

Spese di regolarizzazione urbanistica

- Presentazione pratica CILA ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. 16/2016:
 - Oneri e diritti fissi (versamento diritti di segreteria) 72,00 €
 - Sanzione 1.000,00 €
 - Costi professionali 600,00 €
- 1.672,00 €

Spese di regolarizzazione catastale

- Aggiornamento planimetria catastale
 - Oneri e diritti fissi 50,00 €
 - Costi professionali 500,00 €
- 550,00 €

Relativamente al costo delle regolarizzazioni urbanistiche e catastali lo scrivente stima un costo complessivo pari a 2.222,00 € comprensivo di: oneri per bolli e versamenti, sanzioni relative a oneri concessori e spese tecniche, e precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta. In ragione del tipo di abuso ed in funzione della data di esecuzione non risulta pertinente il ricorso ai seguenti richiamati riferimenti normativi al fine della loro regolarizzazione: L. 47/85, L. 724/1994, L. 326/2003.

Si segnala infine come ad oggi non sono presenti agli Atti dell'UTC di Porto Empedocle istanze riguardanti richiesta di sanatoria delle suddette difformità riscontrate nelle uu.ii. oggetto della presente relazione.

QUESITO 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Lotto 1

Da informazioni acquisite dall'Amministratore del condominio "Palazzo Sutera" Dott.ssa [REDACTED] (All. 11.1.2 e 11.1.3), a seguito dell'istanza prodotta dallo scrivente (All. 11.1), è emerso che:

- Il "Condominio Palazzo Sutera" risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con C.F. 93015320844;
- Le spese fisse di gestione annuale per le uu.ii. in oggetto ammontano a 57,06 €;
- Non sono state deliberate spese straordinarie;
- Il Sig. [REDACTED] risulta insolvente nei confronti del Condominio per un totale pari a 904,00 € per il quale è in corso iter per il recupero coatto;
- Non è vigente un regolamento condominiale.

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Lotto 2

Da informazioni acquisite dall'Amministratore del "Condominio Concordia" Dott.ssa [REDACTED] (All. 11.2.1), a seguito dell'istanza prodotta in data 17/01/2022 dallo scrivente (All. 11.2), è emerso che:

- Le spese fisse di gestione annuale ammontano a 384,00 €;
- Non sono state deliberate spese straordinarie;
- I proprietari hanno regolarmente versato somme ordinarie fino al 21/01/2022;
- Non è vigente un regolamento condominiale.

QUESITO 12

Procedere alla valutazione di beni

Lotto 1

Criterio e metodo di stima

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore di mercato coincide con il valore venale ovvero il valore che il bene assume nel mercato, e quindi il più probabile valore attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Nel caso in specie, si è provveduto all'acquisizione dei dati ottenuti dalla consultazione della banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio valida per il Comune di Porto Empedocle nel *Semestre 1 dell'Anno 2021 per la Zona D2 "Periferica/C.DA INFICHERNA (V.LA TORRE-MATTARELLA-K7 -DELLO SPORT-MIRAGLIA-GIOLITTI)"* tra cui è assimilabile l'area sul quale insiste il bene oggetto della presente stima (All. 12.1).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	630	850
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	530
Box	NORMALE	440	570

Le uu.i.i. componenti il Lotto 1 censite al N.C.E.U. al Foglio 23 Part. 814 Subb 21 e 19 rientrano nella tipologia prevista "Box", a differenza dell'u.i. componente il Lotto n. 2 censita al N.C.E.U. al Foglio 23 Part. 624 Sub 15 assimilabile alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" in funzione specifica della specifica destinazione d'uso e categoria catastale.

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Il valore parametrico medio assunto e ritenuto congruo dallo scrivente in ragione allo stato di manutenzione dei beni sarà pari a:

$$V_{M \text{ BOX}} = 500,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{M \text{ ABITAZIONE}} = 500,00 \text{ €/mq}$$

Per la determinazione della superficie commerciale, si è fatto riferimento a quanto indicato dalla norma D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e nello specifico per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

- I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.
- Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati.
- Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.
- Balconi e Lastrici solari vanno computati nella misura del 25%;
- Terrazzi e Logge vanno computati nella misura del 35%;

Lotto n. 1

Immobilabile A - Foglio 23 Part. 814 Sub 21

Tipologia superficie	Coeff.	Superficie lorda mq	Sviluppo commerciale mq equivalenti
Vani principali e accessori diretti	100 %	28,90	28,90
TOTALE		28,90	28,90

Immobilabile B - Foglio 23 Part. 814 Sub 19

Tipologia superficie	Coeff.	Superficie lorda mq	Sviluppo commerciale mq equivalenti
Vani principali e accessori diretti	100 %	27,70	27,70
Soppalchi non abitabili	15%	15,50	2,32
TOTALE		43,20	30,02

In virtù della superficie commerciale equivalente determinata in complessivi 58,92 mq ed in considerazione dei valori OMI, nello specifico il valore parametrico medio di mercato assunto pari a 500 €/mq, lo scrivente di seguito determina il valore di mercato - V^* LOTTO 1,

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

ovvero il valore di mercato al netto degli importi di deprezzamento che saranno di seguito indicati:

$$V^*_{\text{LOTTO 1}} = \text{Sup. comm.} \times V_{\text{M BOX}} = 58,92 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 29.460,00 \text{ €}$$

Al fine di esprimere un Valore di mercato che tenga però conto di:

- Oneri di messa in pristino pari a 390,00 €;
- Oneri per pendenze verso il Condominio pari a 904,00 €;

Pertanto si avrà:

$$V\#_{\text{LOTTO 1}} = 29.460,00 - 390,00 - 904,00 = 28.166,00 \text{ €}$$

Il CTU determina il valore di mercato delle unità immobiliari di cui al Lotto 1 pari a 28.166,00 € e applica alla stessa una riduzione rispetto al suo valore nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Prezzo base d'asta $V_{\text{Lotto 1}}$

$$V\#_{\text{LOTTO 1}} - 10\% = 28.166,00 - 2.816,60 = \underline{25.349,40 \text{ €}} = \mathbf{25.000,00\text{€}}$$

Lotto 2

Immobile C - Foglio 23 Part. 624 Sub 15

Tipologia superficie	Coeff.	Sviluppo netto Superficie lorda mq	Sviluppo commerciale mq equivalenti
Vani principali e accessori diretti	100 %	147,50	147,50
Balconi e Terrazze	25 %	(4,70 + 20,10) 24,80	6,20
TOTALE		172,30	153,70

In virtù della superficie commerciale equivalente determinata in complessivi 153,70 mq ed in considerazione dei valori OMI, nello specifico il valore parametrico medio di mercato assunto pari a 500 €/mq, lo scrivente di seguito determina il valore di mercato - $V^*_{\text{LOTTO 2}}$, ovvero il valore di mercato al netto degli importi di deprezzamento che saranno di seguito indicati:

$$V^*_{\text{LOTTO 2}} = \text{Sup. comm.} \times V_{\text{M ABITAZIONE}} = 153,70 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 76.850,00 \text{ €}$$

Al fine di esprimere un Valore di mercato che tenga però conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Spese di regolarizzazione urbanistica

- Presentazione pratica CILA ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. 16/2016:
- | | |
|--|-----------------|
| - Oneri e diritti fissi (versamento diritti di segreteria) | 72,00 € |
| - Sanzione | 1.000,00 € |
| - <u>Costi professionali</u> | <u>600,00 €</u> |
| | 1.672,00 € |

Spese di regolarizzazione catastale

- Aggiornamento planimetria catastale
- | | |
|------------------------------|-----------------|
| ➤ Oneri e diritti fissi | 50,00 € |
| ➤ <u>Costi professionali</u> | <u>500,00 €</u> |
| | 550,00 € |

Pertanto si avrà:

$$V\#_{\text{LOTTO 2}} = 76.850,00 - 1672,00 - 550,00 = 74.628,00 \text{ €}$$

Il CTU determina il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto pari a 74.628,00 € e applica alla stessa una riduzione rispetto al suo valore nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Prezzo base d'asta V_{Lotto 2}

$$V\#_{\text{LOTTO 2}} - 10 \% = 74.628,00 - 7.462,80 = 67.165,20 \text{ €} = \mathbf{67.000,00}$$

QUESITO 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Lotto n. 1

Il pignoramento in oggetto riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Porto Empedocle distinte al N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 814 Subb 21 e 19 entrambe di piena proprietà della ditta [REDACTED] pertanto, alla luce di detta circostanza non risulta necessario procedere alla determinazione di un valore di quota specifico.

Lotto n. 2

Il pignoramento in oggetto riguarda la piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Porto Empedocle distinta al N.C.E.U. al Foglio n. 23 Part. 624 Sub 15 di piena proprietà della ditta [REDACTED] pertanto, alla luce di detta circostanza non risulta necessario procedere alla determinazione di un valore di quota specifico.

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzoarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

Allegati

- **Allegato 1** Ordinanze di nomina degli ausiliari del G.E.
 - All. o1.1 Nomina del CTU del 28/09/2021;
 - All. o1.2 Verbale di accettazione incarico CTU del 05/10/2021;
 - All. o1.3 Nomina del Custode giudiziario del 28/09/2021;
- **Allegato 2** Controlli preliminari
 - All. o2.1 Controlli preliminari Immobile A;
 - All. o2.2 Controlli preliminari Immobile B;
 - All. o2.3 Controlli preliminari Immobile C;
 - All. o2.4 Ricevuta pec di trasmissione Controlli preliminari al G.E. del 06/01/2022;
 - All. o2.5 Istanza del CTU per rilascio certificati di residenza e di matrimonio al Comune di Porto Empedocle del 12/10/2021;
 - All. o2.6 Istanza del CTU per rilascio di del Certificato di destinazione urbanistica e del Certificato di agibilità al Comune di Porto Empedocle del 13/10/2021;
 - All. o2.7 Verbale di Inizio operazioni peritali del 22/12/2021;
 - All. o2.8 Verbale di operazioni peritali CTU del 03/01/2022;
 - All. o2.9 Certificati di residenza storico [redacted] rilasciati dal Comune di Porto Empedocle in data 18/10/2021;
 - All. o2.10 Certificati di matrimonio [redacted] rilasciati dal Comune di Porto Empedocle in data 19/10/2021;
- **Allegato 3** Documenti di interesse della procedura di Pignoramento immobiliare
 - All. o3.1 Atto di Pignoramento immobiliare notificato il 08/09/2020;
 - All. o3.2 Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare Reg. gen. 15495 Reg. part. 11400 del 12/10/2020;
 - All. o3.3 Contratto di Mutuo fondiario del 06/02/2012 Rep. 52098 Racc. 22526;
 - All. o3.4 Istanza di vendita del 21/10/2020;
 - All. o3.5 C.I. + C.F. [redacted];
 - All. o3.6 C.I. + C.F. [redacted];
- **Allegato 4** Documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento
 - All. o4.1 visura storica Terreni Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814;
 - All. o4.1.1 Estratto mappa Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814;
 - All. o4.2 visura storica u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 21;
 - All. o4.2.1 Plan. Cat. u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 21;
 - All. o4.3 visura storica u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 19;
 - All. o4.3.1 Plan. Cat. u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 19;
 - All. o4.4 Elaborato planimetrico Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814;
 - All. o4.5 visura storica Terreni Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 624;
 - All. o4.5.1 Estratto mappa Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 624;
 - All. o4.6 visura storica u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 624 Sub 15;
 - All. o4.6.1 Plan. Cat. u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 624 Sub 15;
- **Allegato 5** Elaborati grafici di rilievo dello Stato di fatto
 - All. o5.1 Pianta u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 21;
 - All. o5.1.1 Elaborati Fotografici u.i. in Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 21;
 - All. o5.2 Pianta u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 19;
 - All. o5.2.1 Elaborati Fotografici u.i. in Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 19;
 - All. o5.3 Pianta u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 624 Sub 15;
 - All. o5.3.1 Elaborati Fotografici u.i. in Porto Empedocle Foglio 23 Part. 624 Sub 15;
- **Allegato 6** Documentazione energetica
 - All. o6.1 visura APE u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 21;
 - All. o6.2 visura APE u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 19;
 - All. o6.3 visura APE u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 624 Sub 15;
 - All. o6.3.1 APE u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 624 Sub 15;
- **Allegato 7** Documentazione urbanistica
 - All. o7.1 Certificato di destinazione urbanistica n. 2641 del 22/10/2021;
 - All. o7.2 Concessione edilizia n. 940 del 01/08/1981;
 - All. o7.3 Certificato di Inizio e fine lavori "corpo 7";

Arch. Giovanni Rizzo
 Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Agrigento
 Via Indipendenza siciliana, 7/A
 92100 - Agrigento (AG)
 Tel. 333-4670636
 Mail: info@giovanrirzooarchitetto.it
 PEC: grizzoarch@archiworldpec.it

- All. o7.4 Autorizzazione di Abitabilità "corpo 7";
 - All. o7.5 Relazione tecnica ed Elaborati grafici C.E. 940 del 01/08/1981;
 - All. o7.6 Atto di Asservimento a parcheggio "corpo 7";
 - All. o7.7 Concessione edilizia n. 1.130 del 21/05/1986;
 - All. o7.8 Estratto catastale di Frazionamento del 10/11/1985;
 - All. o7.10 Concessione edilizia n. 883 del 05/02/1980;
 - All. o7.11 Certificato di Inizio e fine lavori "corpo 2";
 - All. o7.12 Autorizzazione di Abitabilità "corpo 2";
 - All. o7.13 Relazione tecnica ed Elaborati grafici C.E. n. 883 del 05/02/1980;
 - All. o7.14 Atto di Asservimento a parcheggio "corpo 2";
- **Allegato 8** Ispezioni ipotecarie e Trascrizioni
- All. o8.1 Ispezione Ipotecaria Foglio 23 Part. 814 Sub 21 del 12/10/2021;
 - All. o8.2 Ispezione Ipotecaria Foglio 23 Part. 814 Sub 19 del 12/10/2021;
 - All. o8.3 Ispezione Ipotecaria Foglio 23 Part. 624 Sub 15 del 12/10/2021;
 - All. o8.4 Nota di trascrizione Atto di Compravendita immobiliare Reg. gen. 17599 Reg. part. 15911 del 21/10/1998;
 - All. o8.5 Nota di trascrizione Atto di Compravendita immobiliare Reg. gen. 23124 Reg. part. 18671 del 07/11/2011;
 - All. o8.6 Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili in favore di ISP OBG Srl Reg. gen. 1510 Reg. part. 1367 del 01/02/2016;
 - All. o8.7 Nota di trascrizione Ipoteca volontaria per Concessione del Mutuo fondiario in favore di Banca Intesa San Paolo SpA Reg. gen. 3022 Reg. part. 239 del 07/02/2012;
 - All. o8.8 Atto di Compravendita immobiliare Reg. gen. 17599 Reg. part. 15911 del 21/10/1998
- **Allegato 9** Sovrapposizione rilievo Stato di fatto con planimetrie catastali
- All. o9.1 Pianta u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 21;
 - All. o9.2 Pianta u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 814 Sub 19;
 - All. o9.3 Pianta u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 624 Sub 15;
- Allegato 10** Sovrapposizione rilievo Stato di fatto con documentazione urbanistica
- All. 10.1 Pianta u.i. Comune di Porto Empedocle Foglio 23 Part. 624 Sub 15;
- **Allegato 11** Informazioni Condominiali
- All. 11.1 Istanza pec all'Amministratore del Condominio Palazzo Sutera - Lotto 1
 - All. 11.1.1 pec del dell'Amministratore Dott.ssa [REDACTED] del 21/01/2022;
 - All. 11.1.2 pec del dell'Amministratore Dott.ssa [REDACTED] del 25/01/2022;
 - All. 11.2 Istanza pec all'Amministratore del Condominio Concordia - Lotto 2
 - All. 11.2.1 pec del dell'Amministratore Dott.ssa [REDACTED] del 21/01/2022;
- **Allegato 12** Dati acquisiti per la stima del cespite
- All. 12.1 Banca dati OMI Porto Empedocle *Semestre 1 dell'Anno 2021 per la Zona Periferica/C.da Inficherna*

Agrigento li 31/01/2022

Il CTU
 Arch. Giovanni Rizzo

