

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

Oggetto

PERIZIA PER PUBBLICITÀ - Rev_o1

Consulenza Tecnica d'Ufficio

esecuzione immobiliare n. 11/2021 R.G.E.

Beni di cui alla procedura 31/2023

Numero Ruolo Generale: **R.G.E 11/2021 + R.G.E 31/2023**

G.E.: **Dott. Matteo De Nes**

Creditore Procedente: **Siena NPL 2018 Srl**

Difesa da: **Avv. Salvatore Di Miceli**

Pec: **salvatoremiceli@avvocatiagrigeno.it**

Debitori eseguiti:

Agrigento, 07/07/2026

Il C.T.U.

Arch. Giovanni Rizzo



Con ordinanza del G.E. Dott. Matteo De Nes, in data 27/05/2025 (All. o1), 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. 11/2021 R.G.E. Tribunale di Agrigento, promosso da Siena NPL 2018 Srl rappresentata dall'Avv. Salvatore Di Miceli, contro [REDACTED]

L'accettazione dell'incarico è avvenuta con deposito per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Agrigento in data 13/06/2025 (All. o1.1); in quella sede si è accettato di rispondere all'incarico dettagliatamente descritto nell'Ordinanza di nomina.

I termini assegnati al sottoscritto CTU sono i seguenti:

- Invio della "perizia", almeno 30 giorni prima dell'udienza di rinvio già fissata per il 10/03/2026, ovvero entro il 10/02/2026 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;
- Convocazione delle parti per l'inizio delle operazioni peritali;
- Inizio ed esecuzione delle operazioni peritali;
- Acquisizione visure, planimetrie catastali aggiornate e dati presso l'Agenzia del Territorio e delle Entrate di Agrigento;
- Acquisizione documentazione anagrafica ed urbanistica presso il Comune di Agrigento;
- Acquisizione informazioni presso la Cancelleria civile e delle Esecuzioni presso il Tribunale di Agrigento;
- Acquisizione informazioni presso l'Archivio Notarile distrettuale di Agrigento;
- Acquisizione informazioni presso gli Amministratori di Condominio;
- 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 lo scrivente relaziona quanto segue.

QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto della procedura n. 31/2023 R.G.E. Tribunale di Agrigento, come si evince nell'Atto di pignoramento notificato in data 01/03/2023 (All. o4) [REDACTED], risultano essere:

➤ **Lotto. 1 - Terreno in Agrigento C.da Fegotto C.T. Foglio 140 Part. 281-282**

- Proprietà 1000/1000 [REDACTED]

➤ **Lotto. 2 - Abitazione civile in Agrigento – via Magellano N.C.E.U. Foglio 173 Part. 1663 Sub 11**

- Proprietà 500/1000 [REDACTED]
- Proprietà 500/1000 [REDACTED]

Di seguito verranno sintetizzati i dati anagrafici e di residenza [REDACTED] così come riscontrabili dai Certificati di residenza rilasciati dal Comune di Agrigento (All. o3.2-o3.2.1-o3.3-o3.3.1), nonché l'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Agrigento il 29/08/2025 All. o3.4):

Occorre segnalare inoltre in riferimento alle uu.ii. oggetto di stima quali “difformità sostanziali”:

➤ **Lotto. 1 - Terreno in Agrigento C.da Fegotto C.T. Foglio 140 Part. 281-282**

Da quanto si evince dalla lettura delle visure catastali di entrambe le particelle effettuate in data 26/08/2025 (All. o5.1 - All. o5.3 - All. o5.5), le stesse risultano trasferite al Foglio 80 sez. A del Comune di Favara, quindi non più rientranti nel Comune di Agrigento così come indicato nell'Atto di Pignoramento.

Mediante successivo riscontro effettuato in data 11/11/2025 sul portale *Sister-Agenzia del Territorio* risultano effettivamente censite presso il Comune di Favara Sez. A al Foglio 80 Part. 281 e 282 (All. o5.2 All. o5.4 - o5.6).

➤ **Lotto. 2 - Abitazione civile in Agrigento – via Magellano N.C.E.U. Foglio 173 Part. 1663 Sub 11**

In riferimento all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 2 non risulta caricata sul portale *Sister-Agenzia del Territorio* la planimetria catastale riferita all'unità immobiliare in oggetto (All. o5.7).

Tali difformità saranno meglio descritte di seguito in risposta al *Quesito n. 3*.

Lotto N. 1

Terreno sito nel Comune di Favara in area denominata C.da Fegotto, nei pressi di viale Progresso (S.P. 80), distinto al C.T. sez. A alle Particelle n. 281 e 282 destinato a Mandorleto. Confina a Nord con strada comunale denominata via Caravaggio, a Ovest con la Particella 100 e a Sud e Sud-Ovest con le Particella 669, infine a Est con le Particelle 269 e 290.

Lotto N. 2

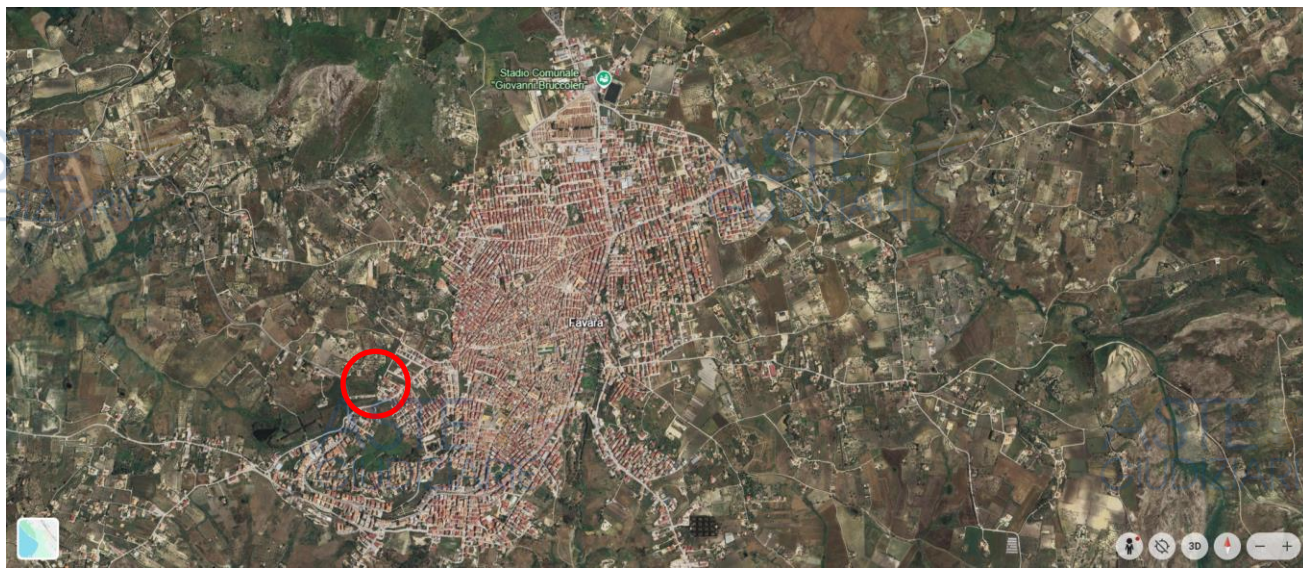
Unità immobiliare sita in Agrigento (AG) via Magellano n. 22, distinta al N.C.E.U. Foglio 173 Part. 1663 Sub 11 (cat. A/2) destinata a "Abitazione di tipo civile", posta al piano primo di un maggiore fabbricato condominiale denominato "Condominio Martorana" C.F. 93018960844; a causa della non disponibilità dell'Elaborato planimetrico su portale *Sister-Agenzia del Territorio* non risulta possibile definire i confini con le altre unità immobiliari adiacenti.

QUESITO 2

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

Lotto N. 1 - Favara C.T. al Foglio n. 80 Partt. 281, 282 qualità Mandorleto

Il bene componente il Lotto n. 1, consiste in un appezzamento di terreno di superficie complessiva pari a 630,00 mq ca. situato nella zona periferica ad Est del territorio di Favara denominata Contrada Fegotto.



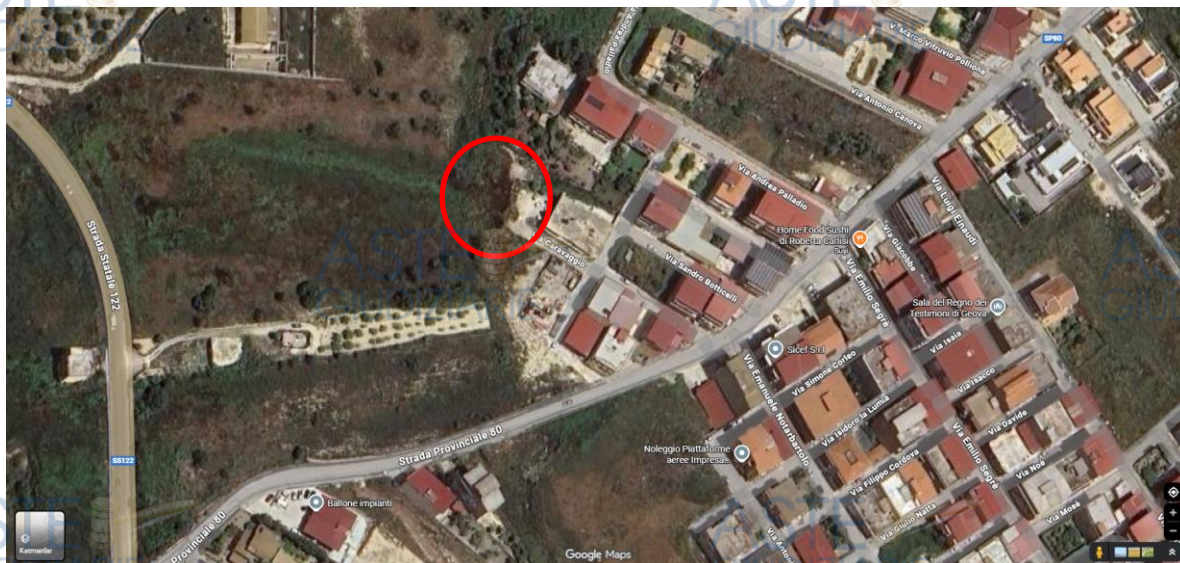
È raggiungibile mediante una traversa laterale sul versante Est di viale Progresso (S.P. 80) denominata via Caravaggio.

Il contesto cittadino nel quale è ubicato, si contraddistingue per la presenza di fabbricati adibiti a civile abitazione che di fatto determinano il perimetro urbanizzato della città nella zona Est.

Ricadente nella “ZONA_E1” del vigente P.R.G. del Comune di Favara come attestato nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 26/11/2025 (All. o6.1.1) dal Comune di Favara conseguentemente all'Istanza prodotta dallo Scrivente in data 22/11/2025 (All. o6.1).

Il terreno confina a Nord con strada comunale denominata via Caravaggio, a Ovest con la Particella 100 e a Sud e Sud-Ovest con le Particelle 669, infine a Est con le Particelle 269 e 290.

L'area, caratterizzata da terreno incolto e di riporto, risulta solo parzialmente recintata lungo la via Caravaggio a Nord e lungo il confine Ovest a differenza degli altri lati Sud e Est dove invece il perimetro è indefinito e posizionato lungo una scarpata.



Sotto il profilo altimetrico il lotto definito dalle Particelle n. 281 e 282, risulta solo parzialmente pianeggiante e tuttavia leggermente inclinato lungo la direttrice Est-Ovest.



Foto dell'appezzamento di Terreno – Lotto 1

In funzione di quanto riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Favara in data 26/11/2025, detta area ha una destinazione agricola.

Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

Il bene componente il Lotto n. 2, consiste in un locale adibito a civile abitazione facente parte di un maggiore fabbricato condominiale denominato “Condominio Martorana” (C.F. 93018960844) sito nella via Magellano al n. 22, zona periferica a Sud-Est rispetto al centro di urbano di Agrigento denominata Contrada Magellano-Le Dune; adiacente rispetto al tracciato viario della via Magellano, asse che collega la zona dell’arenile “le Dune” con la Contrada Cannatello.

Il contesto cittadino nel quale è ubicato, si distingue per la scarsa presenza di fabbricati di bassa volumetria a destinazione residenziale ad eccezione del complesso immobiliare nel

quale è stanziato il maggiore fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto, che si caratterizza per la sua alta densità abitativa che si materializza in un fabbricato condominiale di n. 8 livelli fuori terra di cui il primo è occupato da locali adibiti a magazzino ed i restanti 7 livelli destinati a civile abitazione.

Ricadente nella "ZONA G5-2-VERDE PRIVATO ATTREZZATO" del vigente P.R.G. (approvato con D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e per come integrato con D.P.R.S. n. 1178/12 e ss.mm.ii.) come attestato nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 30/06/2022 (All. o6.2.1) dal Comune di Agrigento e soggetto a vincolo Sismico (ai sensi del D.M. 23/09/1981 e ss.mm.ii.) e Paesaggistico con Livello di tutela 1 ai sensi del D.Lgs. 42/04 - Ambito 10). L'edificazione dell'intero complesso immobiliare, tra cui il fabbricato dove è ubicata l'u.i. in oggetto, è stata ultimata nell'anno 1982 come si evince dall'Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 prot. 71198 presentata in data 21/10/1986 (All. o6.2.3).

All'unità immobiliare si ha accesso mediante l'ingresso posto sul fronte Nord del fabbricato ed è raggiungibile sia mediante la scala che dall'ascensore di pertinenza condominiale. Lo stesso risulta edificato su struttura in c.a. e muratura di tamponamento eseguita con laterizi forati dello spessore di 28 cm; è rifinito all'esterno con intonaco civile di colore bianco/marrone e risulta oggi in discreto stato manutentivo in tutte le sue componenti architettoniche.



Foto dell'appartamento - Lotto 2

Si sviluppa su n. 1 elevazione posta al piano primo su una superficie lorda pari a 69,00 mq ca. (All. o7.2) e risulta oggi adibito a civile abitazione.

L'appartamento si compone di n. 7 ambienti: *Ingresso, Studio, WC, Camera da Letto, Sala da pranzo, Cucina Ripostiglio*; ad essi va aggiunto il *balcone* posto sul fronte Sud.

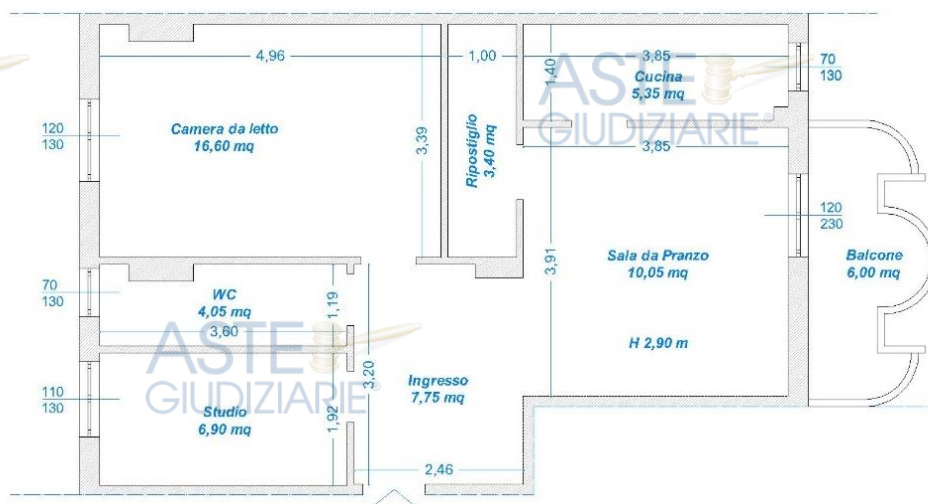
Risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato di colore beige chiaro; le pareti risultano rifinite con gesso scagliola e pitture di colore beige (All. o7.2.1). Si rileva altresì la presenza degli impianti: elettrico e idrico. Gli spazi risultano in discreto stato manutentivo con la presenza di arredi, infissi in alluminio del tipo a taglio freddo e vetro singolo; le porte interne sono in legno tamburato.

Di seguito verrà indicata la superficie netta dei singoli ambienti interni:

Ambiente	Superficie netta mq
Ingresso	7,75
Living/Sala da Pranzo	10,50
Studio	6,90
WC	4,05
Camera da Letto	16,60
Ripostiglio	5,35
Cucina	5,35

Ed inoltre:

Balcone	6,00
---------	------



Pianta dell'appartamento - Lotto 2

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. o8.1) pertanto, come richiesto dal G.I. lo scrivente ha provveduto a redigere lo stesso pervenendo alla classificazione:

➤ **Classe energetica E** con consumo 60,95 kWh/m² anno (All. o8.1.1).

Per la definizione della superficie commerciale sono stati 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;

QUESITO 3

Identificazione catastale del bene pignorato

Lotto N. 1 - Favara C.T. al Foglio n. 80 Partt. 281, 282 qualità Mandorleto

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

Comune	Foglio	Particella	Indirizzo	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	
							Dominicale	Agrario
Favara sez. A	80	281	C.da Fegotto	MANDORLETO	2	02 20	1,36	0,80
Favara sez. A	80	282	C.da Fegotto	MANDORLETO	2	04 10	2,54	1,48

È stata acquisita dallo scrivente, mediante consultazione del portale sister.agenziaentrategov.it/, la seguente documentazione riferita all'unità immobiliare:

- Estratto di mappa;
- visure catastali storiche;
- visura ipo-catastale;

Dalla lettura della superiore documentazione nonché dalla analisi delle formalità gravanti sugli immobili è stato possibile desumere i seguenti passaggi catastali riferiti al bene in oggetto:

- E' stata preliminarmente effettuato in data 26/08/2025 l'acquisizione dell'Estratto di mappa del Foglio 80 del Comune di Agrigento (All. o5.1) e delle Visure catastali storiche (All. o5.3 e o5.5) delle Particelle indicate nell'Atto di Pignoramento:

- o Terreno in Agrigento C.da Fegotto C.T. Foglio 140 Partt. 281-282
- ✓ Le Particelle 281 e 282 risultano derivanti dal Frazionamento n. 259.1/1976 ovvero dalla soppressione della Particella 106 e risultava di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'Atto rogato dal Notaio Baldacchino in data 03/01/1977 Rep. 56205;

- ✓ In data 25/03/1980 viene registrato il Frazionamento n. 55.1/1980 che da genera la soppressione della originaria Particella 106 e genera le Particelle 281 e 282;
- ✓ In data 26/07/1990 le Particelle vengono acquisite [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

- ✓ In data 23/06/1992 le Particelle vengono acquisite dal [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

✓ In data 04/01/2020 le particelle stesse sono state trasferite mediante la *Legge Regionale Sicilia n. 25 del 14/12/2019* dal Comune di Agrigento al Comune di Favara.

Alla luce di tale circostanza è stata successivamente effettuata l'estrazione dell'Estratto mappa del Foglio 80 del Comune di Favara o5.2) e delle Visure catastali storiche (All. o5.4 e o5.6) delle Particelle stesse:

- *Terreno in Favara (AG) C.da Fegotto CT. Foglio 80 Partt. 281-282*

Entrambe le Particelle risultano oggi di proprietà del



Estratto mappa Favara Foglio 80 Part. 281 - 282

Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

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

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Agrigento	173	1663	11	Via Magellano n. 22 Piano Primo	3	A/2	2	5 vani	516,46 €

È stata acquisita dallo scrivente, mediante consultazione del portale sister.agenziaentrato.gov.it/, la seguente documentazione riferita all'unità immobiliare:

- Estratto di mappa;
- visure catastali storiche;
- visura ipo-catastale;

Dalla lettura di quest'ultime nonché dalla analisi delle formalità gravanti sugli immobili è stato possibile desumere i seguenti passaggi catastali riferiti ai beni in oggetto:

- ✓ Alla data del 30/06/1987 l'u.i. risulta registrata al N.C.E.U. nel Foglio 173 del Comune di Agrigento alla Particella 1663 Sub 11 di proprietà per la quota di 500/1000 ciascuno in comunione legale dei beni tra il [REDACTED]

ed il [REDACTED]

- Alla data del 07/04/2004 in forza all'Atto di Divisione del 07/04/2004 rogato dal Notaio Gucciardo in Agrigento (AG) Repertorio n. 3284 e Trascritto in data 19/04/2004 ai nn. 9338/7205, il bene viene acquisito dal [REDACTED]

Alla data attuale l'intestazione catastale dell'u.i. costituente il Lotto n. 2 risulta:

- Unità immobiliare in Agrigento
N.C.E.U. Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

Risulta attualmente di proprietà del [REDACTED]

Si rileva che non risulta caricata sul portale sister.agenziaentrato.gov.it/, alcuna planimetria catastale riferita all'u.i. in oggetto così come riscontrato dallo Scrivente in data 26/08/2025 (All o5.7).

Alla luce delle superiori analisi si segnala la necessità di procedere all'inserimento della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Agrigento mediante pratica Doc.Fa. al fine di regolarizzarne la posizione e stima una spesa pari a 700,00 €.

QUESITO 4

Stato di possesso del bene

Lotto N. 1 - Favara C.T. al Foglio n. 80 Partt. 281, 282 qualità Mandorleto

Le unità immobiliari componenti il Lotto 1 risultano oggi nella disponibilità del [REDACTED] [REDACTED] anche se tuttavia risultano in stato di abbandono.

Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

L'unità immobiliare componente il Lotto 2 risulta oggi, malgrado la proprietà in capo al [REDACTED] [REDACTED] nella disponibilità della [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] in assenza di regolare Titolo.

Lo Scrivente ha provveduto in data 07/11/2025 (All. 12.1) a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Agrigento l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato e da quanto emerso dall'analisi risulta la sola presenza del contratto di comodato n. 2152 serie 3 (All. o12.1.2), concesso dal [REDACTED] [REDACTED]

Nell'ambito dell'attività è tuttavia emerso che anche in ambito condominiale le spese correnti sono gestite [REDACTED] che ha in "uso" il bene.

[REDACTED] ha reso disponibile l'appartamento alla visita del CTU per l'espletamento delle operazioni peritali in data 22/10/2025 (All. o2.3).

L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e abitata nei mesi estivi dagli *Usuari* sopra identificati, come peraltro confermato dal [REDACTED] nelle sedute preliminari al sopralluogo del 22/10/2025.

QUESITO 5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti

Lotto N. 1 - Favara C.T. al Foglio n. 80 Partt. 281, 282 qualità Mandorleto

Piena ed intera proprietà di appezzamento di Terreno sito in Favara di superficie complessiva pari a 630 mq ca. situato nella zona periferica ad Est del territorio di Favara denominata Contrada Fegotto nella via Caravaggio, ricadente in "Zona urbanistica E1" rispetto allo strumento urbanistico vigente.

L'area, caratterizzata da terreno di riporto, risulta incolta e solo parzialmente recintata lungo la via Caravaggio a Nord e lungo il confine Ovest a differenza degli altri lati Sud e Est dove invece il perimetro è indefinito e posizionato lungo una scarpata.

Sotto il profilo altimetrico il lotto definito dalle Particelle n. 281 e 282, risulta solo parzialmente pianeggiante e tuttavia leggermente inclinato lungo la direttrice Est-Ovest.

Prezzo base d'asta: 500,00 €

Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

Piena ed intera proprietà pari a 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Agrigento ospitata nel maggiore fabbricato condominiale con accesso dalla via Magellano n. 22 ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 173 Part. 1663 Sub 11 di categoria A/2 adibito a civile abitazione. Ricadente nella "ZONA_G5-2-VERDE PRIVATO ATTREZZATO" del vigente P.R.G. del Comune di Agrigento. Realizzato nell'anno 1982 come si evince dall'Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 prot. 71198 presentata in data 21/10/1986.

Si sviluppa su n. 1 elevazione posta al piano primo su una superficie lorda pari a 69,00 mq ca. e risulta adibito a Civile abitazione.

L'appartamento si compone di n. 7 ambienti: *Ingresso, Studio, WC, Camera da Letto, Sala da pranzo, Cucina Ripostiglio*; ad essi va aggiunto il *balcone* posto sul fronte Sud.

In funzione delle peculiarità architettoniche l'intera unità immobiliare consta di una superficie commerciale pari a 68,50 mq e risulta di classe energetica E con prestazione energetica globale pari a 60,95 kWh/m3 anno.

Il descritto stato dei luoghi non risulta opportunamente censito presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio in funzione dell'assenza della planimetria catastale agli atti; risulta pertanto necessaria la presentazione di pratica Doc.Fa. e si stimano costi complessivi pari a 700,00 €.

Si rilevano difformità urbanistiche sanabili con presentazione di pratiche urbanistiche per le quali si stimano costi complessivi pari a 3.619,78 €.

Risultano morosità nei confronti del Condominio per un importo pari a 619,55 €.

Prezzo base d'asta: 63.000,00 €

QUESITO 6

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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

Lotto N. 1 - Favara C.T. al Foglio n. 80 Partt. 281, 282 qualità Mandorleto

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 09/03/2023 (All. o4)

1. Dal 23/06/1992 ad oggi

- ✓ Titolo: Atto di Vendita del 23/06/1992 rogato dal Notaio Vincenzo Lentini in Favara Rep. n. 35424 Racc. 12661 (All. o9.1) e Trascritto in Agrigento il 09/07/1992 al n. 3532.1/1992.

2. Dal 26/07/1990 al 23/06/1992

- ✓ Titolo: Atto di Vendita del 26/07/1990 rogato dal Notaio Vincenzo Lentini in Favara Rep. n. 31186 e Trascritto in Agrigento il 26/07/1990 al n. 5569.1.

Le unità immobiliari risultano così definite successivamente alla pratica di Frazionamento n. 55.1 del 25/03/1980 presentata all'Agenzia del Territorio dalla allora [REDACTED] nella quale veniva frazionata l'originaria u.i. distinta al C.T. del Comune di Agrigento al Foglio 140 Part. 106.

Tuttavia risulta significativo segnalare la soppressione presso il C.T. del Comune di Agrigento della Particelle indicate nell'Atto di Pignoramento dalla data del 11/06/2021.

Come già evidenziato nei precedenti paragrafi, e consultabile dalle visure catastali storiche acquisite dallo Scrivente, le Particelle costituenti il Lotto n. 1 della presente procedura esecutive risultano trasferite d'ufficio al C.T. del Comune di Favara al Foglio n. 8 Partt. 281 e 282.

Avendo pertanto acquisito copia dei Titoli è possibile attestare che il bene oggetto di pignoramento identificato al Lotto n. 1 corrisponde ai superiori passaggi di proprietà.

Comune	Foglio	Particella	Categoria
Favara	80	281	Mandorleto
Favara	80	282	Mandorleto

I beni di cui al Lotto n. 1 risultano di piena proprietà dell'odierno esecutato in regime di comunione legale dei beni.

Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 09/03/2023 (All. o4)

1. Dal 07/04/2004 ad oggi

- ✓ Titolo: Atto di Divisione del 07/04/2004 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo in Agrigento Rep. n. 3284 Racc. 1110 (All. o9.2) e Trascritto in Agrigento il 20/04/2004 al n. 7205.2/2004.

2. Dal 30/06/1987 al 07/04/2004

- [REDACTED];
✓ Titolo: Atto di Compravendita del 21/12/1983 rogato dal Notaio Maria Nipote in Favara Rep. n. 536 Racc. 492.

L'unità immobiliare risulta così definita dalla data di meccanizzazione avvenuta in data 30/06/1987.

Dalla analisi dei Titoli di cui sopra si riscontra che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, nei passaggi di proprietà intervenuti, anche antecedenti al ventennio, ha mantenuto i loro identificativi catastali originali e coincidenti con quelli attuali ovvero:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Agrigento	173	1663	11	A/2

Il bene di cui al Lotto n. 2 risulta di piena proprietà in ragione del 50% indiviso degli odierni esecutati in regime di comunione legale dei beni;

QUESITO 8

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Lotto N. 1 - Favara C.T. al Foglio n. 80 Partt. 281, 282 qualità Mandorleto

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Lotto N. 1 - Favara C.T. al Foglio n. 80 Partt. 281, 282 qualità Mandorleto

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

Il bene oggetto di pignoramento non ricade 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

Lotto N. 1 - Favara C.T. al Foglio n. 80 Partt. 281, 282 qualità Mandorleto

In data 26/11/2025, conseguentemente all'istanza inoltrata dallo scrivente in data 22/11/2025 (All. o6.2), è stato rilasciato dal Comune di Favara il Certificato di destinazione urbanistica (All. o6.1) dal quale si evince che le "particelle nn. 281 e 282 del foglio di mappa n. 80" ricadono all'interno della zona urbanistica "E1" rispetto allo strumento urbanistico vigente.

Nell'appezzamento di terreno in oggetto risulta consentito pertanto l'uso prescritto nelle NTA vigenti Sottozona E1 "Zone Agricole per la conduzione del fondo".

Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

In data 30/06/2022, conseguentemente all'istanza inoltrata dallo scrivente in data 20/06/2022 (All. o6.2), è stato rilasciato dal Comune di Agrigento il Certificato di destinazione urbanistica n. 179/2022 dal quale si evince che il fabbricato insiste all'interno della zona urbanistica "G5.2 Verde privato attrezzato" rispetto allo strumento urbanistico vigente e risulta altresì soggetto a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 con Livello di tutela 1 ed al vincolo Sismico ai sensi del D.M. 23/09/1981.

È stato inoltre possibile acquisire documentazione urbanistica di interesse inerente la pratica di Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 prot. 71198 pos. 4838 inoltrata in data

21/10/1986 dal [REDACTED] al Comune di Agrigento, mediante la quale è stato appurato che la stessa risulta oggi inevasa.

Come attestato dall'UTC di Agrigento in data 20/11/2025 (All. o6.2.4), l'unità immobiliare risulta Sanabile previa acquisizione dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento ed il Saldo degli Oneri concessori pari a 569,78 € oltre a 50,00 € per Diritti di esame pratica.

Per la regolarizzazione urbanistica vengono pertanto stimati dal CTU spese complessive pari a 3.619,78 € così differenziate:

- ✓ Spese tecniche pari a 3.000,00 €;
- ✓ Oneri per la regolarizzazione urbanistica Sanatoria edilizia L. 47/85 prot. 69536 pari a 619,78 € (All. o6.3.2);

di cui:

- 569,78 € € per Oneri di concessione L. 47/85;
- 50,00 € per diritti di segreteria al Comune di Agrigento;

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

QUESITO 11

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

Lotto N. 1 - Favara C.T. al Foglio n. 80 Partt. 281, 282 qualità Mandorleto

L'appezzamento di terreno risulta incolto e abbandonato.

Non risultano spese di gestione correnti per il mantenimento del fondo.

Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

Conseguentemente alla richiesta formulata via pec all'Amministratore del Condominio Palazzo Martorana C.F. 93018960844 [REDACTED] del 24/11/2025 (All. o11.1) è stato possibile ricavare gli oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato in oggetto.

Sul bene gravano oneri di natura condominiale per spese ordinarie pari a 375,00 €; inoltre sono state deliberate spese straordinarie per la manutenzione dei pilastri al piano terra e ripristino al magazzino [REDACTED]; detti costi non risultano tuttavia ancora ad oggi oggetto di riparto tra i condomini.

Risultano pertanto a carico della proprietà dell'unità immobiliare un residuo complessivo pari a 619,55 €.

Si rileva inoltre l'inesistenza di un Regolamento condominiale.

QUESITO 12

Procedere alla valutazione di beni

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 sarà utilizzato il metodo "sintetico comparativo" che adotta come riferimento il parametro "superficie", cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazioni analoghe.

Lotto N. 1 - Favara C.T. al Foglio n. 80 Partt. 281, 282 qualità Mandorleto

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto CTU perviene alla decisione di utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Agrigento in data 29/10/2020 previsti per la Regione Agraria n. 5 nella quale è incluso il Comune di Favara.

Classificando omogeneamente il terreno in termini di qualità colturale, si assumerà il valore medio previsto per la qualità colturale di "Mandorleto" ovvero 9.267,00 €/ha.

Pertanto, in funzione dell'estensione si avrà:

- P.lle 281 e 282: (2,20 are + 4,10 are) x 9.267,00 €/ha = 583,82 €

Si desume pertanto un valore commerciale pari a 583,82 € arrotondato a 500,00 €.

Prezzo base d'asta = 500,00 €

Lotto N. 2 - Agrigento N.C.E.U. al Foglio n. 173 Part. 1663 Sub 11 cat. A/2

Nel caso in specie, per la tipologia "Residenziale" risultano presenti valori di interesse dalla consultazione dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio valida per il Comune di Agrigento nel *Semestre 1 dell'Anno 2025* per la Zona "Suburbana/Località Le Dune-Cannatello - 2 tratto di via Magellano" (All. 10.1) pertanto, si è preferito operare una stima con l'applicazione del metodo "sintetico comparativo". Detto metodo adotta come riferimento il parametro "superficie", cioè quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima e che tiene in considerazione non solo l'ubicazione bensì anche il livello sul quale è posizionata la superficie in oggetto. Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazioni analoghe riscontrate nel contesto di riferimento alla data in cui si esegue la stima.

Destinazione d'uso	Categoria catastale	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
			Min	Max
Residenziale	A/2	NORMALE	800,00	1150,00

Per la determinazione della superficie commerciale, si è fatto riferimento a quanto indicato dalla norma D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e da successive direttive indicate dall'Agenzia delle Entrate; 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%;
- Verande con/senza finiture analoghe ai vani principali vanno computati nella misura del 80%-60%;

➤ Corti e cortili vanno computati nella misura del 10%;

➤ Ambiente	Superficie netta <i>mq</i>
Ingresso	7,75
Living/Sala da Pranzo	10,50
Studio	6,90
WC	4,05
Camera da Letto	16,60
Ripostiglio	5,35
Cucina	5,35
Totale	56,50

Ed inoltre:

Balcone	6,00
---------	------

Pertanto si avrà:

Tipologia superficie	Coeff.	Superficie lorda <i>mq</i>	Sviluppo commerciale <i>mq equivalenti</i>
Vani principali e accessori diretti	100 %	67,00	67,00
Balconi	25 %	6,00	1,50
TOTALE		73,00	68,50

In virtù della superficie commerciale equivalente determinata in 68,50 mq ed in considerazione dei valori di stima assunti, nello specifico il valore parametrico medio di mercato V assunto pari a 1.100,00 €/mq, lo scrivente di seguito determina il valore di mercato Vm*, ovvero il valore di mercato al netto degli importi di deprezzamento che saranno di seguito indicati:

$$Vm^* = \text{Sup. comm.} \times V = 68,50 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 75.350,00 \text{ €}$$

Al fine di esprimere un Valore di mercato che tenga altresì in considerazione le spese di regolarizzazione urbanistica (A) e catastale (B) nonché delle morosità nei confronti del Condominio (C) emersi durante l'analisi si avrà:

$$Vm = Vm^* - A - B - C$$

$$Vm_{MAG} = 75.350,00 \text{ €} - 3.619,78 - 700,00 \text{ €} - 619,55 \text{ €} = 70.410,67 \text{ €}$$

Il CTU determina il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto pari a 70.410,67 € 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.

$$\text{Prezzo base d'asta} = Vm - 10\% = 70.410,67 - 7.041,07 = \text{63.369,60 €} \quad \mathbf{63.000,00 \text{ €}}$$

QUESITO 13

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

Il pignoramento in oggetto riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Agrigento distinte al N.C.E.U. rispettivamente:

- Lotto. 1 - Terreno in Agrigento C.da Fegotto C.T. Foglio 140 Part. 281-282
- Lotto. 2 - Abitazione civile in Agrigento – via Magellano N.C.E.U. Foglio 173 Part. 1663 Sub 11

Tutte risultano attualmente intestate [REDACTED] in comunione legale dei beni pertanto, alla luce di detta circostanza non risulta necessario procedere alla determinazione di un valore di quota specifico.

Agrigento lì 07/07/2025

Il CTU

Arch. Giovanni Rizzo