



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Agrigento



procedura n. 163/2022



Debitore: Dati Oscurati



Perizia per pubblicità



Agrigento, 9 febbraio 2026

Dott. Filippo Maccari
Il tecnico incaricato



1. PREMESSE.....	4
1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO	4
3. VALUTAZIONE LOTTI	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
3.2 RIEPILOGO VALUTAZIONE	7
3.3 SOPRALLUOGHI	7
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
3.5 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	8
3.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	9
3.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	11
3.8 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	12
3.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO STIMA	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
4.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1,2,3,4»	19
5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VALORE DI VENDITA	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
6. DOCUMENTI ALLEGATI	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.





RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Agrigento (AG).

COMMITTENTE



CONSULENTE TECNICO

Dott. Filippo Maccari, con studio in Agrigento (AG), iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di al n. 496.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA) con l'uso di asking price.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto..



CTU Dott. Filippo Maccari



1. PREMESSE

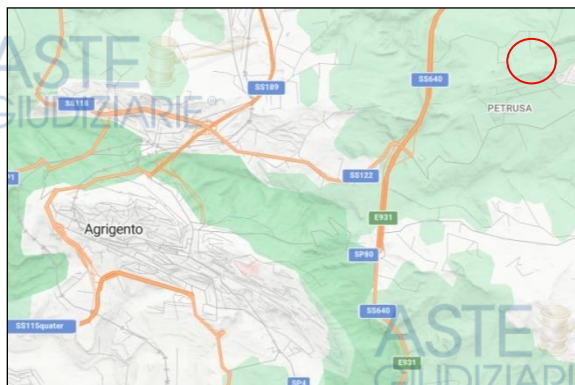
1.1. NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

Il sottoscritto **Dott. Filippo MACCARI**, con studio in Agrigento (AG), iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Agrigento al n. 496, a seguito di nomina attraverso il deposito con modalità telematica del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili di cui al compendio pignorato ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il lotto costituisce più immobili localizzati in contrada Gasena-Petrusa del comune di Agrigento. La parte principale (villino) si presenta in buone condizioni, rifiniture adeguate all'uso abitativo ma non di pregio, i magazzini sono altresì in condizioni atte all'uso.



Gli immobili sono realizzati all'interno di un terreno nel quale insistono tre immobili con sub distintivo di cui uno il principale è costituita da un Villino con due piani fuori terra nel quale in terreno costituisce una corte comune ai più subalterni, i quali oltre la villa sono un magazzino costruito in aderenza alla villino e un secondo immobile ad uso magazzino con Wc composto da più due corpi e una veranda. La corte comune è nei fatti un giardino con parti a frutteto misto nel quale è presente un patio cementato con una tettoia ad uso parcheggio. A seguito di ordinanza di demolizione emessa dal comune di Agrigento con provvedimento n.28 del 21.10.2025 parte degli immobili dovranno essere sottoposti a demolizione per riportare gli stessi alla conformazione di cui alla concessione edilizia e non rispetto alla stato attuale. Ciò comporta:

- al F. 131 Part. 208 sub. 4 (immobile 1), il ridimensionamento dell'immobile, fabbricato costituente Villino che perde il piano superiore e al piano terra una diminuzione di superficie utile;
- al F. 131 Part. 208 sub. 5 (immobile 2), fabbricato costituente un magazzino il ridimensionamento della superficie/volume;
- al F. 131 Part. 208 sub. 6 (immobile 3), fabbricato costituente un magazzino, l'eliminazione completa;
- al F. 131 Part. 208 (immobile 4) terreno che costituisce una corte, l'eliminazione di tettoia ad uso posto auto.

CTU Dott. Filippo Maccari

Va precisato che l'ordinanza di demolizione (riporta tra gli allegati), per il quale è ammesso ricorso al TAR, prescrive che le attività vengano ottemperate con una scadenza temporale ben precisa di 30 gg (e prorogabile) dalla notifica del provvedimento agli esecutati (di cui solo una risulta consegnata a mezzo racc. n.201833978631 in data 6.nov.2025), oltre il quale generalmente si incorre in:

- acquisizione coattiva e gratuita al patrimonio del Comune;
- sanzione pecuniaria aggiuntiva;
- demolizione d'ufficio a spese del responsabile dell'abuso da recuperare presso ex. proprietario.

Descrizione della zona:

L'edificio/immobile/beni sono/è localizzato in una zona piuttosto lontana dal centro abitato della città di Agrigento ma nel quale sono comunque presenti altre abitazioni dello stesso tipo a formare un piccolo nucleo abitativo. Le zone limitrofe sono area agricola. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi vari (sotto/nella/sopra la media):

- Parcheggi: nella media
- Collegamenti stradali: sotto la media
- Negozi al dettaglio nel circondario: assenti

Collegamenti (sotto/nella/sopra la media o scarso/buono/ottimo):

- Autobus: assenti

Qualità e rating interno dell'immobile (sotto/nella/sopra la media o scarso/buono/ottimo):

- Livello di piano: sopra la media
- Esposizione: buono
- Luminosità: nella media
- Panoramicità: buono
- Impianti tecnici: nella media
- Stato di manutenzione generale: ottimo
- Servizi: nella media

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile 1

Appartamento sito in Comune di Agrigento (AG), Via della Pace c.da Gasena n. n.21, piano T-1, censito al foglio 131, particella 208 sub. 4, cat. A/3, rendita € 421,95, graffata alle particelle foglio 131/208 sub. 4, foglio 131/208 sub. 5 e foglio 131/208 sub. 6.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

**Descrizione dell'immobile:**

L'immobile costituisce una villa costruita su due piani di elevazione, ma da ricondurre ad unico piano terra e seguito di ordinanze di demolizione per opere costruite in difformità a concessione edilizia, costruita in muratura con travi e pilastri. Il piano terra è parzialmente rialzato rispetto al suolo del terreno che la contiene che è parzialmente inclinato. Il piano terra nella sua rimodulazione escluso ciò che vi è da abbattere (da parte di attuale proprietario o nuovo) è costituito da un ingresso indipendente posto su lato sud su ampia camera, oltre il quale si connette a n.1 bagno, n.1 camera doppia n.1 camera singola/studio. L'immobile non è coibentato con infissi in vetro camera non di nuova generazione ma munite di grade di sicurezza, si riscontra una stufa a pellet, l'acqua sanitari è riscaldata da scaldabagni elettrici. L'immobile si presenta ben rifinito.

Confini:

L'immobile è completamente contenuto all'interno di una porzione di terreno individuato al catasto come part. 208 sub. 3 e che ne costituisce una corte ad uso promiscuo e condiviso con i sub. 5 e 6 (stessa particella) che sarà da eliminare e appartenenti allo stesso lotto.

Stato di conservazione e manutenzione: ottimo stato di conservazione e manutenzione

Finiture: Buone

Immobile 2

Magazzino sito in Comune di Agrigento (AG), Via della Pace c.da Gasena n. n.21, censito al foglio 131, particella 208 sub. 5, cat. C/2, rendita € 35,22, graffata alle particelle foglio 131/208 sub. 4, foglio 131/208 sub. 5 e foglio 131/208 sub. 6.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI

Descrizione dell'immobile:

L'immobile costituisce un magazzino posto al piano terra, costruito in modo indipendente ma in terreno individuato al catasto come part. 208 sub. 3 e che ne costituisce una corte ad uso promiscuo e condiviso con i sub. 4 e 5 (stessa particella) appartenenti allo stesso lotto.

Presenta accesso indipendente e consta di più corpi di diversa natura, una veranda in legno aperta su due lati in legno che consente accesso altri due corpi uno in muratura con accesso indipendente nel quale vi sono due stanze, la principale con soppalco interno e un piccolo Wc, e uno con accesso indipendente realizzato in legno con copertura in pannelli metallici coibentati.

Confini:

a Nord con part. 43 (di diversa proprietà) e a Ovest con la part. 794 (di diversa proprietà), tutte riferite al foglio 131 del comune di Agrigento. Il resto dei lati sono confinanti con il sub. 3 della medesima particella (patio comune).

Stato di conservazione e manutenzione: Mediocre

Finiture: scarse

Immobile 3

Magazzino sito in Comune di Agrigento (AG), Via della Pace c.da Gasena n. n.21, piano T, censito al foglio 131, particella 208 sub. 6, cat. C/2, rendita € 28,41, graffata alle particelle foglio 131/208 sub. 4, foglio 131/208 sub. 5 e foglio 131/208 sub. 6.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile realizzato in muratura, costituisce un magazzino posto al piano terra, costruito in aderenza con una villa di cui al sub. 4. il lastrico solare costituisce un terrazzo in uso al piano primo del sub. 4. Presenta accesso indipendente è di forma regolare con una finestra nel suo lato nord.

Confini:

L'immobile è completamente contenuto all'interno di una porzione di terreno individuato al catasto come part. 208 sub. 3 e che ne costituisce una corte ad uso promiscuo e condiviso con i sub. 4 e 5 (stessa particella) appartenenti allo stesso lotto. In aderenza verso sud confina anche con il sub. 5

CTU Dott.Filippo Maccari



Stato di conservazione e manutenzione: Buono e in media con immobili di tale tipo

Finiture: Buone

Immobile 4

Appartamento sito in Comune di Agrigento (AG), Via della Pace c.da Gasena n. n.21, censito al foglio 131, particella 208 sub. 3.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: L'area è di fatto una corte comune a più fabbricati e rispettivamente agli immobili sub 4,5,e 6 costituenti una villa e un magazzino in unico corpo e un ulteriore magazzino separato. Tale area recintata e nei fatti un giardino ad uso promiscuo di supporto ai fabbricati, nel quale si riscontra accesso da fronte strada al civico n.21 di via della Pace in contrada Gasena con cancello che con patio in cemento consente accesso carrabile fino al fabbricato principale che costituisce la villa oltre il quale è presente un giardino. Si riscontra la presenza di piccole aree adibite a frutteto promiscuo e una tettoia aperta su tutti i lati a formare una copertura per il parcheggio di veicoli. L'area è recintata in tutti i suoi confini.

Confini:

a Nord con part. 43 (di diversa proprietà) a Est con la part. 553 (di diversa proprietà), a Sud con una strada catastalmente censita nella part. 122 (di diversa proprietà), e a Ovest con la part. 794 (di diversa proprietà), tutte riferite al foglio 131 del comune di Agrigento.

3.2. RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 80,83 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 61,29 m²

Immobile 2

Consistenza complessiva: 21,85 m²

Consistenza commerciale: 5,46 m²

Immobile 3

Consistenza complessiva (area di sedime): 32,10 m²

Consistenza commerciale: 1,61 m²

Immobile 4

Consistenza complessiva particella: 1 229,46 m²

Consistenza escluse are in cui insiste altro sub/immobile: 1.094,68 m²

Consistenza commerciale: 54,73 m²

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 128.271,00

3.3. SOPRALLUOGHI

Immobile 1

CTU Dott.Filippo Maccari

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 12 novembre 2024 (allegato A.1) e 12 novembre 2024 (allegato A.2).

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 12 novembre 2024 (allegato A.1) e 12 novembre 2024 (allegato A.2).

Immobile 3

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 12 novembre 2024 (allegato A.1) e 12 novembre 2024 (allegato A.2).

Immobile 4

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 12 novembre 2024 (allegato A.1) e 12 novembre 2024 (allegato A.2).

3.4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATI OSCURATI in qualità di comproprietario. (allegato B.1).

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATI OSCURATI in qualità di comproprietario. (allegato B.1).

Immobile 3

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATI OSCURATI in qualità di comproprietario. (allegato B.1).

Immobile 4

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATI OSCURATI in qualità di comproprietario. (allegato B.1).

3.5. ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

Possesso: per la quota pari a 2/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di CANICATTI' in data 29 maggio 2007, repertorio 99387/4349, registrato a Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. 86, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. Rg.14543 Rp.9602. Atto tra vivi a favore degli esecutati in regime di comunione legale. (allegato H.1).

Immobile 2

Possesso: per la quota pari a 2/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di CANICATTI' in data 29 maggio 2007, repertorio 99387/4349, registrato a Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. 86, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. Rg.14543 Rp.9602. Atto tra vivi a favore degli esecutati in regime di comunione legale. (allegato H.1).

Immobile 3

Possesso: per la quota pari a 2/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di CANICATTI' in data 29 maggio 2007, repertorio 99387/4349, registrato a Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. 86, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. Rg.14543 Rp.9602. Atto tra vivi a favore degli esecutati in regime di comunione legale. (allegato H.1).

Immobile 4

Possesso: per la quota pari a 2/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di CANICATTI' in data 29 maggio 2007, repertorio 99387/4349, registrato a Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. 86, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. Rg.14543 Rp.9602. Atto tra vivi a favore degli esecutati in regime di comunione legale. (allegato H.1).

3.6. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**Immobile 1**

- Elenco formalità esecutato comproprietario (allegato C.1);
- Elenco formalità esecutato comproprietario (allegato C.2) ;
- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO EMPEDOCLE (AG) in data 23 gennaio 2015, repertorio 41406/19223, registrato a Agrigento (AG) in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 2 febbraio 2015 al n. Rg.1403 Rp.104 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Ipoteca.
 Importo ipoteca: € 92.000,00.
 Importo capitale: € 46.000,00.
 Durata ipoteca: 15 anni.
 IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 46.000,00 Riferito a Ipoteca (allegato C.3) ;
- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di CANICATTI' in data 29 maggio 2007, repertorio 99388/4350, registrato a Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. Rg.14544 Rp.3616 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Ipoteca.
 Importo ipoteca: € 280.000,00.
 Importo capitale: € 140.000,00.
 Durata ipoteca: 30 anni.
 IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 140.000,00 Riferito a Ipoteca (allegato C.4).

Pignoramento a firma di Tribunale di AGRIGENTO (AG) in data 22 dicembre 2022, repertorio 2388, registrato a AGRIGENTO (AG) in data 13 gennaio 2023 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO (AG) in data 13 gennaio 2023 al n. Rg.822 Rp.708 a favore di DATI OSCURATI, DATI OSCURATI.

Riferito a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato C.5).

CTU Dott.Filippo Maccari

Immobile 2

- Elenco formalità esecutato comproprietario (allegato C.1) ;
- Elenco formalità esecutato comproprietario (allegato C.2) ;
- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO EMPEDOCLE (AG) in data 23 gennaio 2015, repertorio 41406/19223, registrato a Agrigento (AG) in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 2 febbraio 2015 al n. Rg.1403 Rp.104 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Ipoteca.
Importo ipoteca: € 92.000,00.
Importo capitale: € 46.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 46.000,00
Riferito a Ipoteca (allegato C.3) ;
- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di CANICATTI' in data 29 maggio 2007, repertorio 99388/4350, registrato a Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. Rg.14544 Rp.3616 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Ipoteca.
Importo ipoteca: € 280.000,00.
Importo capitale: € 140.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 140.000,00
Riferito a Ipoteca (allegato C.4).

Pignoramento a firma di Tribunale di AGRIGENTO (AG) in data 22 dicembre 2022, repertorio 2388, registrato a AGRIGENTO (AG) in data 13 gennaio 2023 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO (AG) in data 13 gennaio 2023 al n. Rg.822 Rp.708 a favore di DATI OSCURATI, DATI OSCURATI.

Riferito a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato C.5).

Immobile 3

- Elenco formalità esecutato comproprietario (allegato C.1) ;
- Elenco formalità esecutato comproprietario (allegato C.2) ;
- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO EMPEDOCLE (AG) in data 23 gennaio 2015, repertorio 41406/19223, registrato a Agrigento (AG) in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 2 febbraio 2015 al n. Rg.1403 Rp.104 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Ipoteca.
Importo ipoteca: € 92.000,00.
Importo capitale: € 46.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 46.000,00
Riferito a Ipoteca (allegato C.3)
- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di CANICATTI' in data 29 maggio 2007, repertorio 99388/4350, registrato a Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. Rg.14544 Rp.3616 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Ipoteca.
Importo ipoteca: € 280.000,00.
Importo capitale: € 140.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 140.000,00
Riferito a Ipoteca (allegato C.4)

CTU Dott.Filippo Maccari

Pignoramento a firma di Tribunale di AGRIGENTO (AG) in data 22 dicembre 2022, repertorio 2388, registrato a AGRIGENTO (AG) in data 13 gennaio 2023 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO (AG) in data 13 gennaio 2023 al n. Rg.822 Rp.708 a favore di DATI OSCURATI, DATI OSCURATI.

Riferito a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato C.5)

Immobile 4

- Elenco formalità eseguito comproprietario (allegato C.1) ;
- Elenco formalità eseguito comproprietario (allegato C.2) ;
- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO EMPEDOCLE (AG) in data 23 gennaio 2015, repertorio 41406/19223, registrato a Agrigento (AG) in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 2 febbraio 2015 al n. Rg.1403 Rp.104 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Ipoteca.
 Importo ipoteca: € 92.000,00.
 Importo capitale: € 46.000,00.
 Durata ipoteca: 15 anni.
 IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 46.000,00
 Riferito a Ipoteca (allegato C.3) ;
- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di CANICATTI' in data 29 maggio 2007, repertorio 99388/4350, registrato a Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento (AG) in data 31 maggio 2007 al n. Rg.14544 Rp.3616 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI.
 Importo ipoteca: € 280.000,00.
 Importo capitale: € 140.000,00.
 Durata ipoteca: 30 anni.
 IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 140.000,00
 Riferito a Ipoteca (allegato C.4).

Pignoramento a firma di Tribunale di AGRIGENTO (AG) in data 22 dicembre 2022, repertorio 2388, registrato a AGRIGENTO (AG) in data 13 gennaio 2023 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO (AG) in data 13 gennaio 2023 al n. Rg.822 Rp.708 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI.

Riferito a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato C.5).

3.7. CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Immobile 1

- Certificato di residenza (allegato I.1)
- Cert. storico residenza (allegato I.2)
- Cert. storico residenza (allegato I.3)

Immobile 2

- Certificato di residenza (allegato I.1)
- Cert. storico residenza (allegato I.2)
- Cert. storico residenza (allegato I.3)

Immobile 3

- Certificato di residenza (allegato I.1)
- Cert. storico residenza (allegato I.2)
- Cert. storico residenza (allegato I.3)

Immobile 4

- Certificato di residenza (allegato I.1)
- Cert. storico residenza (allegato I.2)
- Cert. storico residenza (allegato I.3)

3.8. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1

- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 264 del 2 luglio 1996, intestatario DATI OSCURATI, progettista DATI OSCURATI (allegato D.1)

Immobile 2

Nessun dato

Immobile 3

Nessun dato

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

PRG DDG 1106/09

Decreti di approvazione D.D.G. n. 1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n. 760/2010 – D.D.G. n. 459/2010 – D.D.G. n. 538/2011

Delibera di Consiglio comunale n. 18 dell'1/02/2012: "Preso atto del Piano Regolatore Generale, delle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche e correzioni apportate dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente giunto Decreto di approvazione del Dirigente Generale n. 1106 del 28 ottobre 2009, pubblicato nella GURS n. 60 del 24 dicembre 2009 e successivi Decreti n. 459/2010, n. 760/2010 e n. 538/2011"

Immobile 2

PRG DDG 1106/09

Decreti di approvazione D.D.G. n. 1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n. 760/2010 – D.D.G. n. 459/2010 – D.D.G. n. 538/2011

Delibera di Consiglio comunale n. 18 dell'1/02/2012: "Preso atto del Piano Regolatore Generale, delle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche e correzioni apportate dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente giunto Decreto di approvazione del Dirigente Generale n. 1106 del 28 ottobre 2009, pubblicato nella GURS n. 60 del 24 dicembre 2009 e successivi Decreti n. 459/2010, n. 760/2010 e n. 538/2011"

Immobile 3

PRG DDG 1106/09

Decreti di approvazione D.D.G. n. 1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n. 760/2010 – D.D.G. n. 459/2010 – D.D.G. n. 538/2011

Delibera di Consiglio comunale n. 18 dell'1/02/2012: “Preso atto del Piano Regolatore Generale, delle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche e correzioni apportate dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente giusto Decreto di approvazione del Dirigente Generale n. 1106 del 28 ottobre 2009, pubblicato nella GURS n. 60 del 24 dicembre 2009 e successivi Decreti n. 459/2010, n. 760/2010 e n. 538/2011”

Immobile 4

PRG DDG 1106/09 Decreti di approvazione D.D.G. n. 1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n. 760/2010 – D.D.G. n. 459/2010 – D.D.G. n. 538/2011

Delibera di Consiglio comunale n. 18 dell'1/02/2012: “Preso atto del Piano Regolatore Generale, delle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche e correzioni apportate dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente giusto Decreto di approvazione del Dirigente Generale n. 1106 del 28 ottobre 2009, pubblicato nella GURS n. 60 del 24 dicembre 2009 e successivi Decreti n. 459/2010, n. 760/2010 e n. 538/2011”

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:

- Elaborato planimetrico-Tipo Mappale (allegato E.7)

Visure catastali:

- Visura F.31 p.208 sub.4 (allegato E.1)
- Elenco subalterni (allegato E.9)

Planimetrie:

- PLN_F.131 p.208 s.4. Planimetria dello stato di fatto ma non conforme allo stato autorizzato in concessione edilizia, da depositare con modifiche a seguito di demolizione così come da ordinanza del Comune di Agrigento. (allegato E.2)

Immobile 2

Estratti di mappa:

- Elaborato planimetrico-Tipo Mappale (allegato E.7)

Visure catastali:

- Visura F.31 p.208 sub.5 (allegato E.3)
- Elenco subalterni (allegato E.9)

Planimetrie:

- PLN_F.131 p.208 s.5 (allegato E.4)

Immobile 3

Estratti di mappa:

- Elaborato planimetrico-Tipo Mappale (allegato E.7)

Visure catastali:

- Visura F.31 p.208 sub.6 (allegato E.5)
- Elenco subalterni (allegato E.9)

Planimetrie:

- PLN_F.131 p.208 s.6 (allegato E.6)

Immobile 4

Estratti di mappa:

- Elaborato planimetrico-Tipo Mappale (allegato E.7)

CTU Dott.Filippo Maccari

Visure catastali:

- Visura F.31 p.208 sub.3 (allegato E.8)
- Elenco subalterni (allegato E.9)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Lo stato di fatto dell'immobile, non risulta conforme alle planimetrie allegate alla richiesta di concessione edilizia. L'immobile di fatto si presenta di ben diversa composizione volumetrica e di distribuzione degli ambienti interni e con un piano di elevazione in più oltre il Pino Terra. Emerge l'aumento volumetrico del fabbricato iniziale con la creazione di un magazzino a formare il sub 6 costruito in aderenza su lato nord della villetta cui tetto funge da terrazzo e a servizio del sub 4. Per la regolarizzazione si veda Conformità urbanistica.

Riferito a Difficoltà tra stato di fatto e concessione edilizia.

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: si veda conformità urbanistica.

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili

Lo stato di fatto dell'immobile, non risulta conforme alle planimetrie allegate alla richiesta di concessione edilizia. L'immobile di fatto si presenta di ben diversa composizione volumetrica e di distribuzione degli ambienti interni. Emerge l'aumento volumetrico del fabbricato iniziale con la creazione di altri ambienti da demolire così come da ordinanza di demolizione. Per la regolarizzazione si veda Conformità urbanistica.

Riferito a Difficoltà tra stato di fatto e concessione edilizia.

Immobile 3

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: si veda conformità urbanistica.

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili

Riferito a Difficoltà tra stato di fatto e concessione edilizia.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: rilievo e pratica catastale di deposito planimetria : € 850,00

CTU Dott. Filippo Maccari

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili

Lo stato di fatto dell'immobile, non risulta conforme alle planimetrie catastali. A seguito di demolizione così come ordinanza del Com. di Agrigento è necessario effettuare pratica catastale di deposito nuovo stato di fatto.

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione planimetria per demolizione di parte dell'immobile e accorpamento aree demolite a particella n.208 Cat. Terreni che la contiene: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili

Riferito a Difficoltà tra stato di fatto e concessione edilizia.

Immobile 3

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Eliminazione sub, per demolizione della truttura e accorpamento a particella n.208 Cat. Terreni che la contiene: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili

Riferito a Difficoltà tra stato di fatto e concessione edilizia.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e conferimento in discarica: € 15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili

Si riporta in allegato: Relazione di sopralluogo Com. di Agrigento- n.36 del 25.09.2025 e Ordinanza di Demolizione Com. di Agrigento- n.28 del 21.10.2025.

I costi di demolizione e del conferimento in discarica, sono stati elaborati a partire dai volumi così come da verifiche del Comune di Agrigento ragguagliate ove necessario alla misure del CTU, e prendendo in esame voci di computo così come da prezzario regionale vigente del (prezzario opere pub. 2024).

Riferito a Difficoltà tra stato di fatto e concessione edilizia.

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e conferimento in discarica valutato in immobile 1: € 0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili

Si veda allegato F.3

Riferito a Difficoltà tra stato di fatto e concessione edilizia.

Immobile 3

CTU Dott. Filippo Maccari

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e conferimento in discarica valutato in immobile 1: € 0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili

Si veda allegato F.3

Riferito a Difficoltà tra stato di fatto e concessione edilizia.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

3.9. SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1

Vincoli paesaggistici: PL 29-Montagnola di Favara Ambito 10

Immobile 2

Vincoli paesaggistici: PL 29-Montagnola di Favara Ambito 10

Immobile 3

Vincoli paesaggistici: PL 29-Montagnola di Favara Ambito 10

Immobile 4

Vincoli paesaggistici: PL 29-Montagnola di Favara Ambito 10

4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO STIMA

TIPOLOGIA DI STIMA

perizia di stima analitica

METODOLOGIA DI STIMA

Metodo e procedimento di stima immobile

La valutazione dei cespiti è stata effettuata ricorrendo a più metodologie di analisi. Non potendo reperire molte fonti attendibili afferenti al mercato e direttamente su di esso per le difficoltà oggettive nella ricerca di compravendite che diano in modo esaustivo e oggettivo un parametro da considerare univoco nella stima si farà riferimento a due metodologie che prevedono:

- a. metodo della stima per analisi sintetica comparativa, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, o già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse o utilizzando la metodologia il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che "prevede" la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati e parametri edilizi certi (metodo privilegiato).

Con la Norma UNI 11612:2015 -Stima del valore di mercato degli immobili, che "definisce procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento" (che rimane il metodo da privilegiare), viene introdotta in Italia la possibilità di utilizzare gli asking price (prezzi di offerta rilevati dagli annunci di vendita). La metodologia MCA sarà utilizzata con gli asking price (valori degli annunci), ove non sia possibile reperire dati di vendita certi.

- b. metodo di stima per analisi statistica, utile ai fini di peso/validazione del punto a), attraverso l'uso di fonti ufficiali di dati statistici che esistono in Italia (OMI) se pur con alcuni limiti. Altre fonti di informazione consultate potranno essere: ufficio del registro, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico comunale, agenzie immobiliari locali, listini immobiliari pubblicati.

PROCEDIMENTO DI STIMA E SVILUPPO

In tal caso, il procedimento di valutazione economica, si effettuerà valutando la consistenza commerciale dell'immobile ritenuto principale in tal caso immobile 1 e considerando gli altri immobili pertinenze esclusive nel caso di fabbricati e corte ad uso giardino/orti nel caso di terreni, ciò nella considerazione che tutti gli immobili costituiscono unico lotto e appezzamento di terreno che contiene tutti i fabbricati. Nella ricerca del valore si è operato prendendo in esame:

1. privilegiando i valori degli annunci valutati con il metodo MCA usato come metodo principale, se pur con il limite che essi sono spesso valori che si prestano a contrattazione al ribasso, ma con il grande vantaggio di conoscere le caratteristiche degli immobili tali da poter essere parametrizzati matematicamente;
2. facendo riferimento ai valori noti dichiarati nell'OMI, usato come parametro di riferimento e di peso del metodo MCA, che forniscono un dato medio con osservazioni semestrali, per zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, con un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro a metro quadro, mediando i valori rilevati;
3. se possibile e necessario attraverso la rilevazione diretta con la consultazione delle agenzie immobiliari della zona usato come parametro di riferimento e di peso/validazione del metodo MCA.

CTU Dott. Filippo Maccari

Se necessario i valori ricavati, saranno a loro volta elaborati ricorrendo alle metodologie statistiche (media ponderata) al fine di ricavare un dato, **valore di mercato (OMV)**, il più oggettivo possibile.

Il valore di mercato (OMV) ricavato, se necessario sarà opportunamente diminuito e deprezzato nel caso di adeguamenti per spese necessarie (nel caso di fabbricati per tenere in considerazione del grado di vetustà e di cattiva conservazione della struttura, nonché per considerare la presenza di controsoffittature, solai, pavimenti o altro, da rifare e quindi da considerare come costi da detrarre al valore stimato).

Il valore di vendita giudiziaria (FJV) sarà ottenuto partendo la valore OMV e considerando:

- riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente;
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.

4.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1,2,3,4»**Comune:** AGRIGENTO (AG)**Frazione:****Dati catastali fabbricati:** Fg. 131, part. 208, sub. 4, sub.5, sub.6 (catasto fabbricati)**Dati catastali terreni:** Fg. 131, part. 208 (catasto terreni)**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Immobile 1,fabbricato-sub.4			
Unità principale di cui al sub.4 (esclusa area da demolire)	80,83	100%	80,83
Immobile 2-sub.5			
Magazzini non colleg. a vani principali (esclusa area da demolire)	21,85	25%	5,46
Immobile 3 -sub.6			
Magazzini non colleg. a vani principali (area da demolire valutata area di sedime come giardino su immobile 4)	32,10	5%	1,61
Immobile 4 (part. 208 CT)			
Giardini esclusivi di ville e villini (con aree di sedime occupate da strutt. da demolire)	1.094,68	5%	54,73
Superficie commerciale totale, m²			142,63

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Villa di circa 240 mq da completare e con giardino di circa 3.000 mq. La villa è distribuita su due livelli, gode di ampie terrazze da cui si può ammirare la natura e il suo splendido mare. La zona è abitata da altre ville e tuttavia si presenta come un angolo di pace e tranquillità. La vicinanza alla strada principale consente di arrivare agevolmente in centro.
COMPARABLE 2:	Villetta con Terreno di Pertinenza, tra Favara e Agrigento, precisamente in Contrada Petrusa, di circa 116 mq con verande, distribuita su unico livello, distaccato dall'abitazione è presente un garage di mq 38.
COMPARABLE 3:	Villa di 270 mq, in c/da Fegotto precisamente alla fine di via Aldo Moro, Favara (AG) CON Terreno di Pertinenza 10.000 mq circa, parcheggio coperto di 50 mq circa l'immobile si sviluppa su tre livelli, così disposto, al piano terra, per un totale di 123 mq troviamo: porticato di 30 mq circa, locale di deposito, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, e una veranda di 10 mq. Al piano primo, per un totale di 134 mq troviamo: quattro camere da letto, un disimpegno, bagno, lavanderia, una terrazza da 23 mq, e una da 27 mq, entrambi con vista straordinaria. Al secondo piano troviamo una accogliente mansarda di 18 mq. Nel terreno troviamo alberi di frutto, circa 120 alberi di ulivo e piante ornamentali. E' presente un pozzo, e rete idrica con cisterna da 10.000 lt.

CTU Dott.Filippo Maccari

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	145.000	149.000	199.000	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	240,00	136,00	270,00	142,12
Prezzo unitario a m ²	604	1.096	737	
Prezzo corretto	146.189	153.005	135.569	
Prezzo corretto unitario al m ²	609	1.125	502	
Prezzo corretto medio	144.921	144.921	144.921	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.**€ 1.016,06****Valore catastale:** € 53.165,70**Valore OMI:** € 199.135,20**Valore stimato:** € 144.920,64 = € 1.016,06 x m² 142,63**Valore stimato arrotondato:** € 144.921,00**VALORE STIMATO € 144.611,00****(euro centoquarantaquattromilaseicentoundici/00)**

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VALORE DI VENDITA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA) con l'uso di asking price.

Si precisa che nella valutazione, così come da disposizioni del giudice competente con nota del 27.01.2026, è stato valutato il deprezzamento del bene, considerando la diminuzione delle cubature dei fabbricati da stimare e la spesa della demolizione delle opere (demolizione così come da ordinanza del comune che alla data di completamento della presente perizia non è ancora stata eseguita).

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

<i>Giudizio di divisibilità della quota:</i>	Non divisibile
<i>Spese adeguamenti e messa in sicurezza:</i>	€ 0,00
<i>Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi conformità:</i>	€ 16.650,00
Valore di mercato (OMV) degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano <u>al netto delle spese:</u>	€ 128.271,00
Valore della quota del valore di Mercato attribuibile agli esecutati:	100 %

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

<i>Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:</i>	€ 19.240,65
<i>Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:</i>	€ 0,00
<i>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</i>	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria (FJV) del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 109.030,35

6. DOCUMENTI ALLEGATI

DOCUMENTI

- A** - Sopralluoghi e rilievi
- B** - Stati di possesso del bene
- C** - Formalità vincoli e oneri
- D** - Situazione urbanistica
- E** - Situazione ipocatastale
- F** - Giudizi di conformità
- G** - Spese e Vincoli
- H** - Atti di provenienza
- I** - Altra documentazione

FOTO

- J** - Documentazione fotografica