

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 33/2022

Giudice delle Esecuzione
Dott. Matteo De Nes

Creditore procedente

PENELOPE SPV S.R.L.
Contro

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

**Immobile residenziale sito in Realmonte c.da Canalotto n ° 162
censito al Catasto Fabbricati al
foglio 17 mappale 1080 sub 27 piano secondo**

L'esperto
Arch. Calogero Vella

Tecnico incaricato: Arch. Calogero Vella
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1610
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 966
C.F. VLLCGR83E06A089E- P.Iva 02708450842
con studio in Grotte (Agrigento) via Villa Fiorita n 2
cellulare: 3281499414 email: arckalos@archiworldpec.it



Beni in Realmonte (Agrigento) c.da Canalotto n° 162
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Appartamento residenziale sito in Realmonte (Agrigento) c.da Canalotto n° 162 (catastalmente via Genova n° 16), censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 mappale 1080 sub 27 piano secondo.

Il cespite si trova a sud sud-est della città di Realmonte ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al secondo piano di un condominio non provvisto di ascensore.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con area libera sovrastante fabbricato, a nord con il sub 28, a est e ad ovest con area condominiale.

Posto al piano secondo è composto da soggiorno/pranzo, una cucina, un corridoi, due stanze da letto, un wc e un ripostiglio, oltre a due balconi e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 122,05 con un'altezza utile di ml 2,90.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà

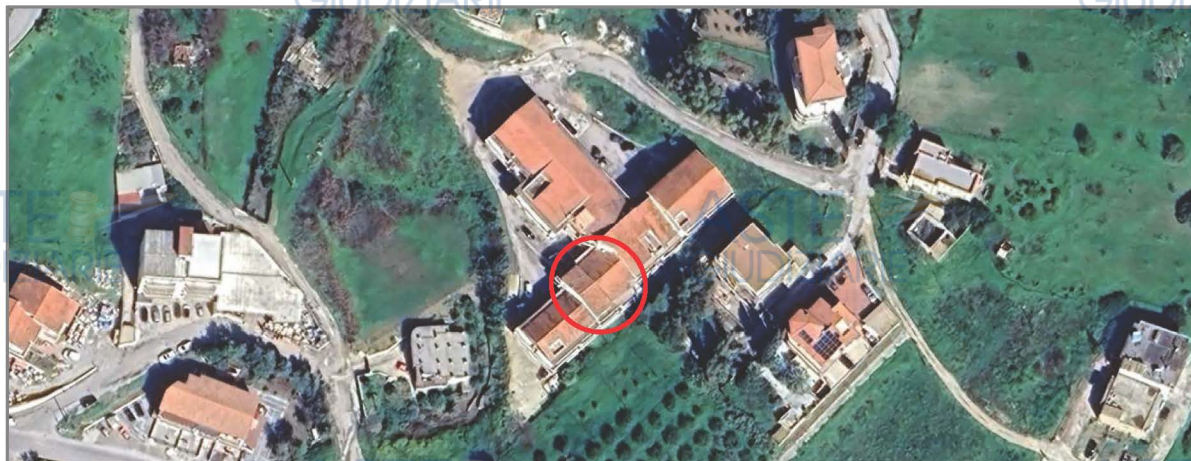
Catasto dei Fabbricati comune di Porto Empedocle

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
17	1080	27			F/3				

Indirizzo: via Genova n.16 piano: secondo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da tre livelli fuori terra con tre unità immobiliari destinati ad abitazione per ogni piano. L'accesso, esclusivamente pedonale, al condominio si ha al corpo scala senza ascensore da via Genova n 16. La copertura del condominio è a doppia falda.



Giudice Dott. Matteo De Nes
Perito: Arch. Calogero Vella

Caratteristiche zona:

periferica, residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.

Servizi della zona:

asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), residenziali

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): autobus (1)

STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare sono occupati dal

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione NN 14726/3729 del 01/06/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto ai rogiti di Scaglia Silvio da Agrigento (AG) in data 29/05/2007 rep.n. 28084/13389 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) C.F. 00799960158 contro

importo capitale euro 60.000,00, importo totale euro 120.000,00 e durata 20 anni

3.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione NN 6160/5323 del 06/04/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Agrigento con sede in Agrigento (AG) in data 24/02/2022 rep.n. 445 a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F. 04934510266 contro

3.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna**

3.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Realmonte per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente agli atti:

- Una Concessione edilizia n° 04 del 1994 rilasciata ai sig.ri

“per la costruzione di un

fabbricato per civile abitazione facente parte del Piano di Lottizzazione Lotto n° 3”.

- Una Concessione edilizia in Sanatoria n° 04 del 1998 ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, rilasciata ai

Analizzando la documentazione presente agli atti presso l'U.T.C. di Porto Empedocle e confrontando il rilievo effettuato durante il sopralluogo in data 04/02/2025, con la planimetria presente all'interno del fascicolo del Comune, si sono riscontrate le seguenti difformità:

A.1 Apertura di finestra su prospetto esterno

A.2 Diversa distribuzione degli spazi interni, poiché sono stati demoliti dei tramezzi e unificate delle stanze;

Si ritiene che gli abusi commessi al punto A.1 non siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente nel comune di Realmonte, pertanto si prevede il ripristino dello stato originario mediante chiusura del vano finestra.

Relativamente agli abusi commessi al punto A.2 urbanistico possono essere regolarizzati con la presentazione di una CILA tardiva (comunicazione inizio lavori asseverata).

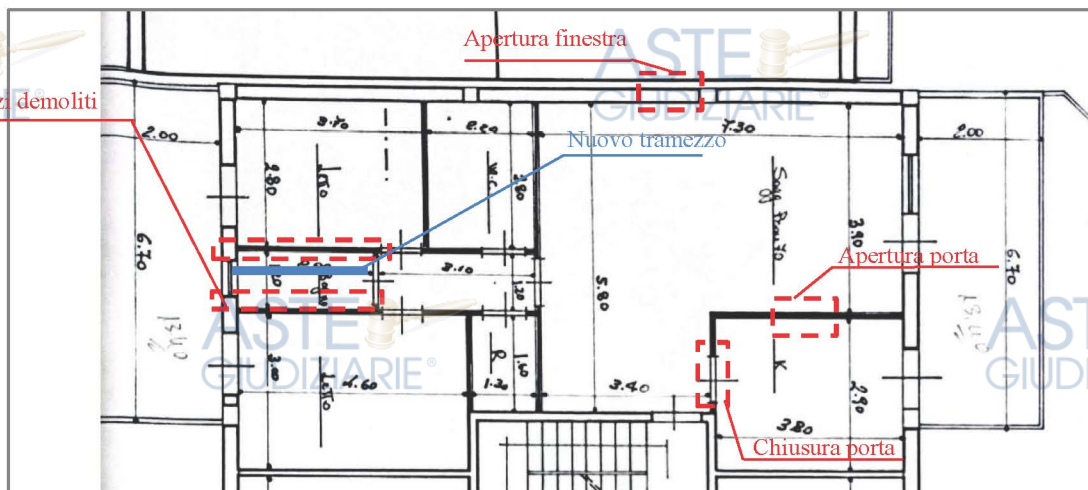
Sanzioni amministrative pari a: € 1000,00

Spese ripristino pari a: € 200,00

Presunte spese tecniche pari a: € 1.000,00

Totale spese € 2.200,00

Giudice Dott. Matteo De Nes
Perito: Arch. Calogero Vella



Pianta piano tipo – Concessione edilizia in Sanatoria n° 4 del 1998 ai sensi dell'aert. 13 L.47/85



Pianta piano secondo - Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU

Conformità catastale:

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito per l'ottenimento della planimetria catastale, per l'immobile in esame, **con esito negativo**. L'assenza nella banca dati della planimetria catastale è motivata dal fatto che l'immobile oggetto di esecuzione risulta identificato in "categoria F3", ovvero in fase di costruzione.

Pertanto si dovrà presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

I presunti Costi: € 570,00

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 0,00

5. STORIA DEL BENE:

5.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 29/05/2007 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1			
2			

Derivanti da: Atto del 29/05/2007 Pubblico ufficiale SCAGLIA SIL VIO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 28083 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9668.1/2007 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 04/06/2007

Giudice Dott. Matteo De Nes
Perito: Arch. Calogero Vella

5.2 Precedenti proprietari:

Situazione degli intestati dal 09/03/2004		
	Intestazione	Proprietà
1		Proprieta' 1000/1000 Regime: bene personale fino al 29/05/2007

Derivanti da: Atto del 09/03/2004 Pubblico ufficiale SCAGLIA SIL VIO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 24982 - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6424.1/2004 Reparto PI di AGRIGENTO
- Pratica n. AG0088760 in atti dal 19/04/2004

Situazione degli intestati relativa dal 15/03/2000 al 09/03/2004		
	Intestazione	Proprietà
1		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/2004
2		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/2004
3		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/20045
4		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/2004
5		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/20045
6		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/20041/1
7		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/2004
8		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/2004
9		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/2004
10		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/2004
11		Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 09/03/2004

Derivanti da: IN CORSO DI COSTRUZIONE del 15/03/2000 Pratica n. 26992 in atti dal 15/03/2000 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 316.1/2000).

5.3 Storia catastale:

Dal 14/04/2024 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
17	1080	27		F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2024 Pratica n. AG0077509 in atti dal 16/04/2024 Variazione di Toponomastica (n. 77509.1/2024)
Indirizzo: via Genova n. 16 piano: secondo									

Giudice Dott. Matteo De Nes
Perito: Arch. Calogero Vella

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/01/2024									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
17	1080	27		F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2004 Pratica n. AG0011888 in atti dal 22/01/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 806.1/2004)
Indirizzo: Contrada Canalotto piano: secondo									
Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2000									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
17	1080	27		F/3					IN CORSO DI COSTRUZIONE del 15/03/2000 Pratica n. 26992 in atti dal 15/03/2000 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 316.1/2000)
Indirizzo: Località Canalotto piano: secondo									

6. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti presso il Comune:

- Concessione edilizia n° 04 del 1994 rilasciata

“per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione

facente parte del Piano di Lottizzazione Lotto n° 3”.

- Una Concessione edilizia in Sanatoria n° 04 del 1998 ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, rilasciata ai sig.ri

7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto CTU (iscritto all'elenco Regionale dei certificatori al n 8111) ha redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare destinata ad abitazione posto al piano primo e censito al NCEU al sub 1, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione è stata attribuita la classe "C" di efficienza energetica e con una Prestazione Energetica pari a: EP_{gl,nrem} = 89,91 kWh/m² anno. Una copia dell'APE è stata trasmessa telematicamente al www.apesicilia.enea.it (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana in data 29/05/2025 con l'attribuzione del codice identificativo 20250529-084032-74451.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 17 particella 1080 sub 27, ricade in zona omogenea C1 - nel P.R.G. del comune di Realmonte.

9. Descrizione del cespite al punto A

Appartamento residenziale sito in Realmonte (Agrigento) c.da Canalotto n° 162, censito al Catasto Fabbricati al foglio 17 mappale 1080 sub 27 piano secondo.

Il cespite si trova a sud sud-est della città di Realmonte ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al secondo piano di un edificio plurifamiliare, non provvisto di ascensore.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 122,05 con un'altezza utile di ml 2,90.

L'accesso all'unità immobiliare è garantita da scala condominiale che si affaccia su area privata. Si precisa che la scala condominiale risulta ancora allo stato rustico, quindi mancante dello strato di finitura e in parte della ringhiera.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a sud con area libera sovrastante fabbricato, a nord con il sub 28, a est e ad ovest con area condominiale.

Posto al piano secondo è composto da quattro vani, ovvero soggiorno/pranzo, una cucina con piani in muratura, due stanze da letto, oltre a un corridoio, un wc e un ripostiglio. Sono inoltre presenti due balconi, che si affacciano rispettivamente sul lato est ed ovest.

I locali presentano pavimento in gres porcellanato bianco delle dimensioni di 33x33 cm, mentre il bagno presenta rivestimenti in gres 15x15 di colore rosa e bianco con torelo come terminale di rivestimento. Sono presenti oltre al bidet e al wc, un lavabo e una vasca con rivestimento in muratura.

Il bagno non presenta finestre e il cambio d'aria è garantito da un aspiratore per il ricircolo dell'aria.

Nel suo complesso il bagno si presenta in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni dell'unità sono in alluminio del tipo a taglio freddo con vetro singolo e tapparelle, il tutto di colore bianco, mentre gli infissi interni sono del tipo tamburato di colore marrone. La porta di ingresso è del tipo blindata con pannello di rivestimento di colore marrone.

L'immobile presenta sia un impianto elettrico che idrico perfettamente funzionante.

L'unità immobiliare tuttavia non è in possesso di contratto idrico e la fornitura viene garantita per mezzo di autobotte. Sono altresì assenti contatori idrici per ciascuna unità immobiliare.

Il serbatoio idrico è di tipo condominiale ed ha una capacità di circa 10.000 litri.

L'immobile è dotato di predisposizione per impianto di riscaldamento che tuttavia non è mai stato messo in funzione, essendo mancanti i termosifoni.

Sul balcone che si affaccia sul lato est è presente una caldaia che tuttavia non risulta collegata.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore notenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. netta	11,02	1	11,02
Soggiorno - pranzo	Sup. netta	34,85	1	34,85
Disimpegno	Sup. netta	3,55	1	3,55
Ripostiglio	Sup. netta	2,08	1	2,08
Bagno	Sup. netta	6,16	1	6,16
Camera letto	Sup. netta	14,94	1	14,94
Camera letto	Sup. netta	11,68	1	11,68
Balcone est	Sup. netta	13,40	0,5	6,70
Balcone ovest	Sup. netta	13,40	0,5	6,70
Sup. totale netta		111,08		97,68

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua a trave rovescia, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: tipologia: intelaiata, materiale: c.a., condizioni: sufficiente
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficiente.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., allo stato rustico.
Solai: tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a doppia falda, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Parete esterna: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizione: sufficiente.
Soffitto: materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetro singolo, materiale: metallo, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: discrete.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.
Porta di ingresso: tipologia: porta blindata anta battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:
Idrico: Sotto traccia, per dichiarazione della proprietaria: non allacciato a Girgenti acque. Accumulo condominiale di circa 10.000 litri.
Elettrico: Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.
Citofono: Tipologia: audio, condizioni: buone



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dott. Matteo De Nes
Perito: Arch. Calogero Vella

10.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento al valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima è stato fatto riferimento a:

- Agenzia territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2024, ultimo pubblicato.
Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in c.da Canalotto, ricade in zona D1, Periferica/V. Libertà-Garafani-Puglia-Aut. Siciliana), con Tipologia prevalente: abitazione di tipo economico, destinazione: Residenziale.
 - o per abitazione di tipo economico, da un minimo di 340 €/mq a un massimo di 500 €/mq per superficie lorda
- Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari e analizzato dati dei principali siti internet specialistici del settore dai quali è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, i valori per unità di superficie commerciabile variano:
 - o per abitazione di tipo economico, da un valore da un minimo di 350,00 €/mq ad un massimo di 450,00 €/mq;

Appartamento

V_{mab} Valore unitario medio

OMI

Agenzie immobiliari

min	340,00	€/mq	max	500,00	€/mq
min	350,00	€/mq	max	450,00	€/mq
Valore medio (V _{mab})				410,00	€/mq

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento "V_{ab}" per la piena proprietà è dato da:

$$V_{ab} = V_{mab} \cdot S_m$$
$$V_{ab} = 410,00 \text{ €/mq} \cdot 97,68 \text{ mq} = \textbf{€ 40 048,80}$$

Immobile	Valore intera proprietà	Diritto di quota pignorata	Valore diritto e quota pignorata
Appartamento	€ 40 048,80	1 / 1	€ 40 048,80

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4 004,88

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2 770,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

10.2

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

€ 33 273,92

Il perito
Arch. Calogero Vella