

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

Oggetto

**Consulenza Tecnica d'Ufficio
esecuzione immobiliare n. 94/2023 R.G.E.**

Numero Ruolo Generale: **R.G. 94/2023**

G.E.: **Dott.ssa Vitalba Pipitone**

Agrigento, 03/04/2025

Il C.T.U.

Arch. Giovanni Rizzo



PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Vitalba Pipitone, in data 03/02/2025 (All. o1), il sottoscritto Arch. Giovanni Rizzo - 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. 94/2023 R.G.E. Tribunale di Agrigento, promosso da XXX..

Il giuramento di rito è avvenuto con deposito per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Agrigento in data 03/02/2025 (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 05/05/2025, ovvero entro il 05/04/2025 a mezzo pec o raccomandata A/R ai creditori precedenti, 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;
- Esecuzione operazioni peritali del 04/03/2025 e del 19/03/2025;
- Acquisizione visure, planimetrie catastali aggiornate e dati presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento;
- Acquisizione informazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento;
- Acquisizione documentazione anagrafica ed urbanistica presso il Comune di Porto Empedocle;
- Acquisizione informazioni presso la Cancelleria civile e delle Esecuzioni presso il Tribunale di Agrigento;
- 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 relazione quanto segue.



QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto della procedura n. 94/2023 R.G.E. Tribunale di Agrigento, come si evince nell'Atto di pignoramento notificato in data 07/06/2023 (All. o4) ai xxx, risulta essere la proprietà di n. 1 unità immobiliare sita in Porto Empedocle (AG) – via Torrazza n. 7, censita presso il N.C.E.U.:

- Foglio 12 Part. 347 Sub 2 – PIANO 1° - cat. A/7;
 - Proprietà 1/2 xxx in regime di comunione dei beni con xxx
 - Proprietà 1/2 xxx in regime di comunione dei beni con xxx

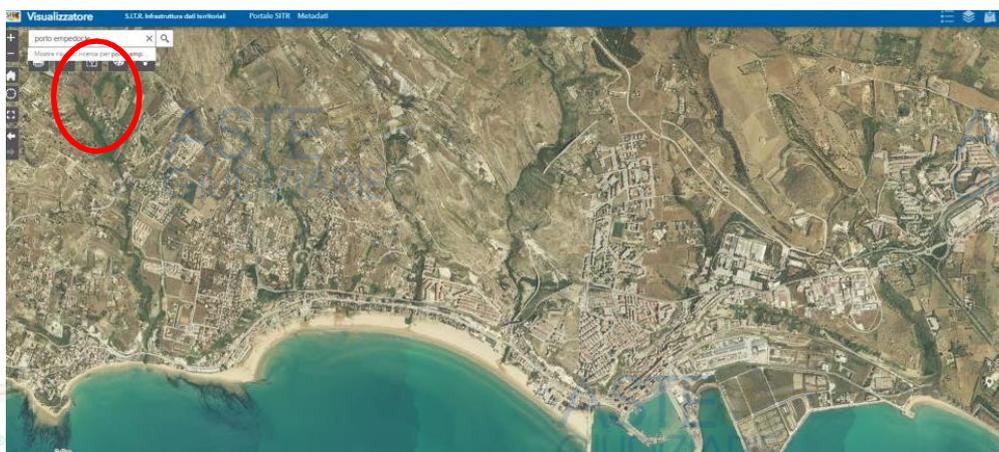
La suddetta unità immobiliare risulta proprietà indivisa al 50% agli odierni Esecutati in regime di comunione dei beni, come riscontrabile dalla consultazione della visura catastale storica acquisita (All. o5.2).

Di seguito verranno sintetizzati i dati anagrafici e di residenza degli odierni Esecutati, così come riscontrabili dal Certificati di residenza rilasciati dal Comune di Porto Empedocle – (All. o3.o2.o2 e All. o3.o2.o3) nonché dalle visure catastali:

XXX

In virtù di tale riscontro, si può affermare che il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello realmente nella titolarità agli odierni Esecutati.

Non sono state riscontrate difformità formali circa l'identificazione del bene presso i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Agrigento.



Inquadramento territoriale – Google Heart



Lotto N. 1

Proprietà piena dell'unità immobiliare sita via Torrazza n. 7 censita al Foglio 12 Part. 347 Sub 2 (cat. A/7) destinata a civile abitazione, posta al piano primo di un maggiore fabbricato condominiale collocato all'interno di un lotto di terreno presso Contrada Durruei, area Suburbana del Comune di Porto Empedocle.

Gode di libera esposizione sui fronti Sud, Ovest, Nord e risulta soprastante l'U.I. censita al Foglio 12 Part. 347 Sub 1 ed il terrazzo di copertura di pertinenza condominiale.

QUESITO 2

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

I beni componenti il Lotto n. 1, consistono nella proprietà di un appartamento sito in zona suburbana del Comune di Porto Empedocle (AG) presso via Torrazza n. 7 in località C.da Durruei, facente parte di un maggiore fabbricato condominiale che si sviluppa complessivamente su n. 2 livelli fuori terra.

Il contesto nella quale è ubicata, si distingue per la sporadica presenza di fabbricati a destinazione residenziale con carattere stagionale. Sotto il profilo urbanistico l'immobile ricade nella Zona C₃ destinata a *Abitazioni stagionali Isolate* del vigente P.R.G. come attestato nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 11/03/2025 (All. o6.2) dal Comune di Porto Empedocle (AG).

L'edificazione dell'intero fabbricato, è stata ultimata nell'anno 1973 grazie al preventivo rilascio da parte del Comune di Porto Empedocle della Licenza edilizia n. 326 Pratica edilizia n. 1514 - Prot. n. 8493 in testa alla ditta XXX.

Il fabbricato condominiale dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta costituito complessivamente da n. 2 unità immobiliari a destinazione residenziale (poste al piano terra e primo), entrambe destinate a civile abitazione.

All'abitazione, posta al piano primo del fabbricato, si ha accesso mediante l'ingresso condominiale posto sul fronte Sud.

Alla titolarità dell'unità immobiliare di cui sopra, sono da intendersi compresi *la proprietà pro quota della fossa biologica ed asettica, dalla cisterna d'acqua, del parcheggio e del ripostiglio posto sotto la terrazzina dell'appartamento di piano terra del fabbricato* così come evidenziato nell'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Claudia Gucciardo in data 20/01/2006 Rep. 7351 Racc. 2067.



Il fabbricato è edificato su struttura portante in c.a. e muratura di tamponamento eseguita con laterizi forati dello spessore di 28 cm; è rifinito all'esterno al rustico e risulta oggi in mediocre stato manutentivo in tutte le sue componenti architettoniche.

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;



Estratto fotografico del fabbricato condominiale

L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello al piano primo su una superficie lorda pari a 97,50 mq, più il balcone con esposizione a Sud esteso complessivamente 23,25 mq. L'altezza interna è pari a 2,90 m.

Detto della libera esposizione sui fronti Est, Sud, Nord e Ovest, l'U.I. in oggetto risulta soprastante rispetto all'U.I. censita al Foglio 12 Part. 347 Sub 1 ed il terrazzo di copertura di pertinenza condominiale

L'appartamento si compone di n. 7 ambienti: Ingresso/Disimpegno, Soggiorno, Cucina, Ripostiglio, Camera da letto 1, Camera da letto 2, Servizio igienico comune.

Risulta rifinita con pavimentazione in gres di colore beige; le pareti risultano rifinite con tonachina per interni e idropitture di colore giallo arancione rosa e celeste. Si rileva altresì la presenza degli impianti: elettrico e idrico. Gli spazi interni risultano in mediocre stato

manutentivo e nello specifico risultano presenti sui soffitti di tutte le stanze e mufte, ovvero microrganismi che appartengono al più ampio gruppo dei funghi, detti anche miceti.

Si tratta di attività biologiche molto diversificate e capaci di vivere in condizioni particolarmente difficili, in natura si chiamano anche organismi decompositori proprio perché sono in grado di cibarsi di quasi tutti i composti presenti negli ecosistemi. La muffa è un tipo di fungo che si sviluppa in ambienti umidi e dove la circolazione dell'aria è scarsa e può provocare effetti sulla salute a seconda della quantità di esposizione, del tipo di muffa presente e della sensibilità dell'individuo.

Alcuni dei problemi di salute associati all'esposizione alla muffa sono reazioni allergiche, problemi respiratori, irritazione cutanea, infezioni, sintomi come affaticamento, mal di testa, dolori muscolari.

All'interno l'unità immobiliare risulta completa di arredi, infissi in alluminio del tipo a taglio freddo e doppio vetro di colore testa di moro e porte interne in legno.

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

- Ingresso/Disimpegno	19,20 mq
- Soggiorno.....	14,10 mq
- Cucina.....	14,25 mq
- Ripostiglio.....	1,55 mq
- Camera da Letto 1	17,95 mq
- Camera da Letto 2	12,00 mq
- WC servizio	7,30 mq

Ed inoltre:

- Balcone Sud	23,25 mq
---------------------	----------



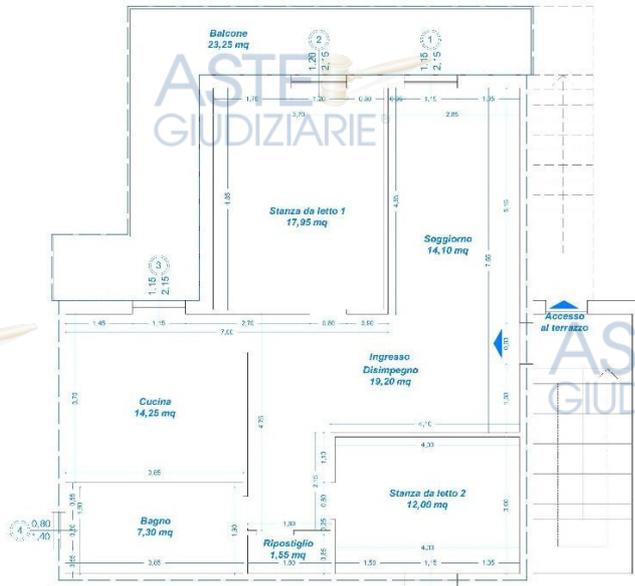
Foto dell'appartamento

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 F** con consumo 115,50 kWh/m² anno (All. o8.2).



Pianta dell'appartamento

QUESITO 3

Identificazione catastale del bene pignorato

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

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Porto Empedocle	12	347	2	Via Torrazza n. 7 Piano 1	2	A/7	1	4 vani	€ 299,55

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

- Estratto mappa catastale Comune di Porto Empedocle Foglio 12 Part. 347 (All. o5.1);
- visura catastale storica (All. o5.2);
- Attestazione su assenza planimetrie catastali agli atti (All. o5.3);
- visure ipo-catastali (All. 9)

Dalla lettura di quest'ultime nonché dalla analisi delle formalità gravanti sugli immobili (All. 9.1/2/3/4) è stato possibile desumere i seguenti passaggi catastali riferiti ai beni in oggetto:

- Alla data del 09/05/1972 l'u.i. risulta registrata al N.C.E.U. nel Foglio 12 del Comune di Porto Empedocle alla Particella 347 Sub 2 di proprietà 1000/1000 del Sig. XXX in forza dell'Atto di Vendita del 09/05/1972 rogato dal Notaio Faravino in Porto

Empedocle (AG) Repertorio n. 222903 e Trascritto in data 14/10/2005 ai nn. 11668.1/2005.

- Alla data del 02/11/1976 i Sigg.ri XXX, acquisiscono la proprietà in ragione di 1/2 ciascuno, in forza dell'Atto di Vendita rogato dal Notaio Faravino in Porto Empedocle (AG) Repertorio n. 234350 e Trascritto in data 14/10/2005 ai nn. 11672.1/2005.
- Alla data del 30/04/1988 i Sigg.ri XXX, acquisiscono la proprietà in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'Atto di Divisione rogato dal Notaio Marsala in Porto Empedocle (AG) Repertorio n. 13794 e Trascritto in data 24/11/2005 ai nn. 14314.1/2005.
- Alla data del 16/08/1988 il Sig. XXX, acquisisce la proprietà 1000/1000, in forza dell'Atto di Vendita rogato dal Notaio Marsala in Porto Empedocle (AG) Repertorio n. 14339 e Trascritto in data 24/11/2005 ai nn. 14315.1/2005.
- Alla data del 14/10/2005 viene registrata la precedente proprietà 1000/1000 sul bene in capo al Sig. XXX fino alla data del 09/05/1972 ovvero la data di Meccanizzazione catastale.
- Alla data del 20/01/2006 i [REDACTED], acquisiscono la proprietà in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza all'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Gucciardo in Agrigento (AG) Repertorio n. 7351 e Trascritto in data 26/01/2006.
- Dalla data di prima meccanizzazione ad oggi l'intestazione catastale dell'u.i. costituente il Lotto n. 1 risulta:

- Unità immobiliare in Porto Empedocle
N.C.E.U. Foglio n. 12 Part. 347 Sub 2 cat. A/7

E risulta oggi di proprietà dei Sigg.ri:

- ✓ [REDACTED] - PROPRIETÀ IN COMUNIONE DEI BENI 1/2
- ✓ [REDACTED] - PROPRIETÀ IN COMUNIONE DEI BENI 1/2

Come attestato dal documento in allegato (All. o5.3) conseguentemente alla consultazione del portale *sister.agenziaentrante.gov.it*, agli atti non risulta presente la planimetria catastale e pertanto non risulta possibile effettuare un raffronto della stessa con il rilievo dello Stato di fatto al fine di verificarne la congruità.

Alla luce di tale anomalia si rileva l'a necessità di provvedere alla presentazione di pratica catastale Doc.fa. e si stima un costo complessivo pari a 700,00 €.

QUESITO 4

Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare componente il Lotto 1 risulta oggi l'abitazione di residenza della XXX a tutt'oggi, così come attestato dal Certificato di residenza storico rilasciato in data 20/02/2025 dal Comune di Porto Empedocle (All. o3.3).

In data 05/03/2025 la ██████████ in occasione dell'inizio delle attività peritali ha regolarmente consentito l'accesso del sottoscritto CTU nonché al Custode nominato.

QUESITO 5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Piena ed intera proprietà pari a 1000/1000 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Porto Empedocle ospitata nel maggiore fabbricato condominiale con accesso dalla via Torrazza n. 7 ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 13 Part. 347 Sub 2, di categoria A/7 adibito a civile abitazione.

L'unità immobiliare si sviluppa su unico livello al piano primo su una superficie lorda pari a 97,50 mq, più il balcone con esposizione a Sud esteso complessivamente 23,25 mq. L'altezza interna è pari a 2,90 m.

Detto della libera esposizione sui fronti Est, Sud, Nord e Ovest, l'U.I. in oggetto risulta soprastante rispetto all'U.I. censita al Foglio 12 Part. 347 Sub 1 ed il terrazzo di copertura di pertinenza condominiale.

Sotto il profilo urbanistico l'immobile ricade nella Zona C₃ destinata ad *Abitazioni stagionali Isolate* del vigente P.R.G. del Comune di Porto Empedocle.

La data di edificazione del fabbricato risale al 1973 conseguentemente al rilascio della Licenza edilizia n. 326/1968 Pratica edilizia n. 1514 - Prot. n. 8493 in testa alla ditta XXX.

In funzione delle peculiarità architettoniche l'intera lotto consta di una superficie commerciale pari a 103,30 mq e risulta di classe energetica F con prestazione energetica globale pari a 115,50 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 10.000,00 €

Lotto n. 1 - Prezzo base d'asta: 92.500,00 €

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.

➤ PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 27/09/2023 (All. o9.4)

1. Dal 20/01/2006 ad oggi

- [REDACTED] - PROPRIETÀ IN COMUNIONE DEI BENI 1/2
- [REDACTED] - PROPRIETÀ IN COMUNIONE DEI BENI 1/2

✓ Titolo: Atto di Compravendita del 20/01/2006 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo in Agrigento Rep. n. 7351 (All. o9.1 bis).

2. Dal 16/08/1988 al 20/01/2006

- XXX - PROPRIETÀ 1000/1000
- ✓ Titolo: Atto di Vendita del 16/08/1988 rogato dal Notaio Marsala in Porto Empedocle Rep. n. 14339 (All. o9.2).

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, hanno mantenuto i loro identificativi catastali originali e coincidenti con quelli attuali ovvero:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Porto Empedocle	12	347	2	A/7

I beni di cui al Lotto n. 1 risultano di piena proprietà in ragione del 50% indiviso degli odierni eseguiti in regime di comunione legale dei beni; in virtù di tale circostanza non risulta pertanto necessario enucleare eventuali atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di altre iscrizioni ipotecarie in aggiunta a quelle già citate gravanti sui beni in oggetto.

QUESITO 7

Formalità, vincoli, oneri

Sul bene non gravano oneri di natura condominiale ed inoltre, conseguentemente a giusta istanza (All. 11.1) è stato riscontrato che non esistono contratti di locazione e/o comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento (All. 11.2)

Successivamente all'assunzione di informazioni presso la Cancelleria civile e delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento e dalla lettura delle ispezioni ipotecarie, non si è rilevata la pendenza di altre procedure in essere gravanti sul bene pignorato.

Non si rilevano infine vincoli connessi al suo carattere storico artistico.



SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

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

Dalla analisi delle *formalità* attualmente iscritte presso i pubblici registri dell'Agenzia delle Entrate alla data del 12/03/2025 emergono le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (All. 9).

6) Trascrizioni e Iscrizioni ipotecarie

- 6.1) TRASCRIZIONE a FAVORE del 25/01/2006 Reg. part. 1760 Reg. Gen. 2419 di ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/01/2006 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo Rep. 7351/2067 (All. o9.1);
- 6.2) ISCRIZIONE CONTRO del 25/01/2006 Reg. part. 517 Reg. Gen. 2420 IPOTECA VOLONTARIA per la Concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 20/01/2006 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo in favore di XXX;
- 6.3) ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2011 Reg. part. 123 Reg. Gen. 1622 IPOTECA LEGALE per la Riscossione tributi del 23/11/2010 iscritta da Serit Sicilia SpA Agente della riscossione e poi CANCELLATA in data 27/06/2023 Reg. Part. 1067 Reg. Gen. 12093 (All. o9.3);
- 6.4) TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2023 Reg. part. 15943 Reg. Gen. 19131 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/06/2023 eseguito dal Tribunale di Agrigento Rep. 1161/2023 per la somma pari a 45.639,88 € oltre interessi e spese in favore di XXX nascente in virtù della Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario del 20/01/2006 contratto dagli odierni Esecutati con Banca Antoniana popolare Veneta SpA (All. o9.4).

7) Difformità urbanistico-edilizie

In riferimento alle difformità urbanistiche (che saranno meglio dettagliate nella seguente risposta al Quesito 10), possono essere appianate mediante il rilascio da parte del Comune di Porto Empedocle di giusto titolo edilizio in Sanatoria ottenibile previo rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza e del Deposito progetto presso il Genio Civile.

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche si stimano costi pari a 10.000,00 €; tali costi saranno detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

8) Difformità catastali

Le difformità catastali consistenti nella mancanza agli atti della planimetria catastale risultano regolarizzabili con la presentazione di pratica Doc.Fa. e si stimano costi complessivi pari a 700,00 €.

QUESITO 8

Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

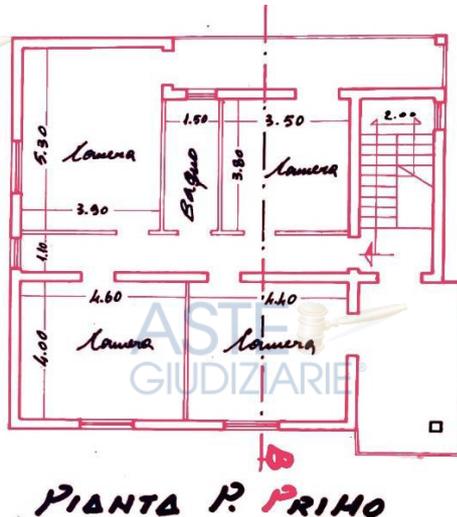
I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10

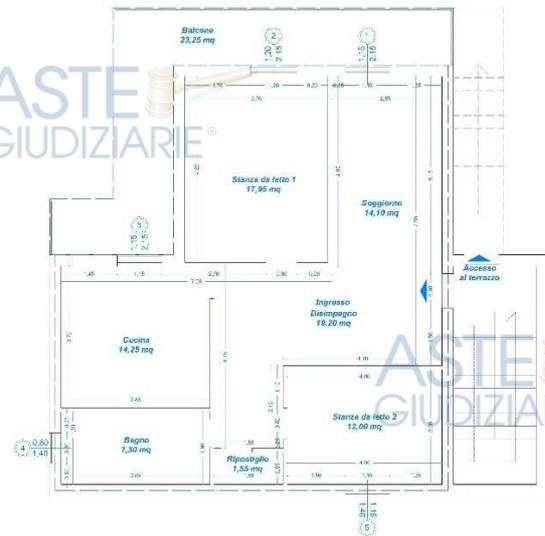
In data 04/02/2025, conseguentemente all'istanza inoltrata il 18/06/2024 (All. o6.1) e successiva Nota pec integrativa del 10/02/2025 (All. o6.1.1) acquisito al prot. 3384, è stato rilasciato dal Comune di Porto Empedocle il Certificato di destinazione urbanistica n. 2856 (All. o6.2) dal quale si evince che il fabbricato insiste all'interno della "Zona C₃" del PRG vigente.

È stato inoltre possibile acquisire documentazione urbanistica di interesse inerente la Licenza edilizia n. 326 rilasciata in data 31/08/1968 pratica edilizia n. 1514.

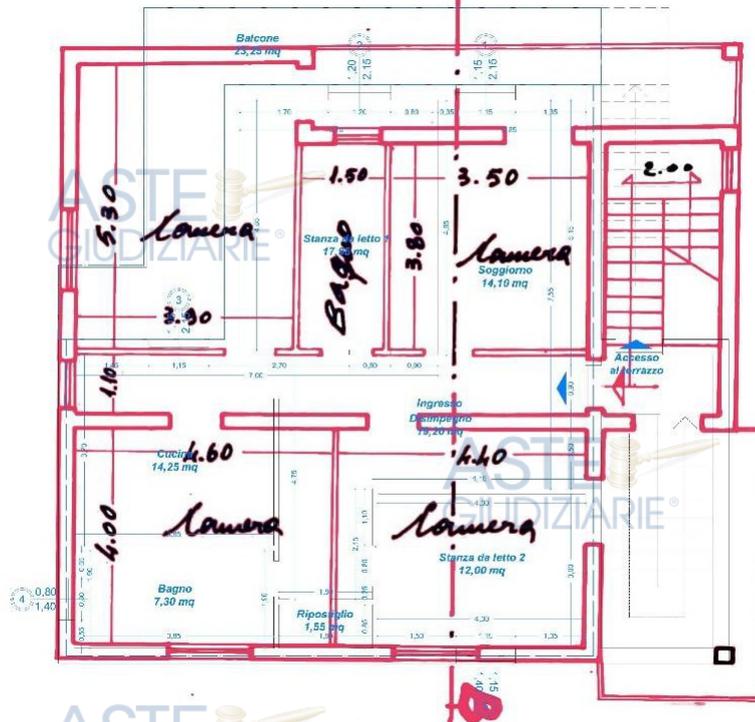
Conseguentemente alla sovrapposizione degli elaborati grafici di rilievo architettonico, è stato possibile rilevare delle difformità tra lo stato di fatto e le opere assentite.



Plan Piano primo Progetto Licenza edilizia n. 326 del 31/08/1968



Rilievo Stato di fatto CTU



Sovrapposizione Rilievo SdF - Plan Progetto Licenza edilizia n. 326 del 31/08/1968

Dalla sovrapposizione delle Piante emerge come sussista una sostanziale difformità non solo della spazialità interna bensì dell'intera sagoma del fabbricato.

Alla luce di tale sostanziale circostanza risulterebbe necessario ottenere un nuovo titolo edilizio in Sanatoria rilasciato dal Comune di Porto Empedocle (previo rilascio di Autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza e Deposito progetto presso il Genio civile) che regolarizzi l'attuale volumetria edificata.

Per le attività tecniche preliminari all'ottenimento di nuovo titolo edilizio si stimano costi complessivi pari a 10.000,00 €; tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Lo scrivente tuttavia ribadisce che, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380.

La data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risale:

- All'iscrizione dell'ipotecaria volontaria del 20/01/2006 ai nn. 2420 R.G. e 517 R.P. (All. o9.4) per la quota residua pari a 45.639,88 € oltre interessi e spese gravante sull'unità immobiliare in oggetto in funzione dell'Ipoteca volontaria per la Concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 20/01/2006 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo in favore di XXX;

QUESITO 11

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

Da informazioni acquisite in occasione delle attività peritali del 05/03/2025 dalla XXX il maggiore fabbricato nel quale è ospitata l'unità immobiliare in oggetto:

- Non risulta costituita formalmente in condominio;
- Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;

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.

Al fine di poter procedere alla stima il sottoscritto ha provveduto a consultare la banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio valida per il Comune di Porto Empedocle (AG) nel *Semestre 2 dell'Anno 2024* per la *Zona Suburbana/ Lido Azzurro-Durruei* – Codice zona E2 (All. 10).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600

L'unità immobiliare in oggetto è assimilabile alla tipologia "Ville e Villini" in funzione della sua specifica destinazione d'uso.

Il valore parametrico medio ritenuto congruo ed assunto dallo Scrivente in ragione al loro stato di manutenzione sarà pari a:

$$V_{AB} \text{ mq} = \text{VALORE ABITAZIONE} / \text{MQ} = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

Per la determinazione della superficie commerciale, si è fatto riferimento a quanto indicato dalla norma D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e 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%;

Pertanto si avrà:

Tipologia superficie	Coeff.	Sviluppo netto Superficie lorda mq	Sviluppo commerciale mq equivalenti
Vani principali e accessori diretti	100 %	97,50	97,50
Balconi	25 %	23,25	5,80
TOTALE		120,75	103,30

In virtù della superficie commerciale equivalente determinata in 103,30 mq ed in considerazione dei valori OMI, nello specifico il valore parametrico medio di mercato assunto di 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:

$$Vm^* = \text{Sup. comm.} \times V_{AB} \text{ mq} = 103,30 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 113.630,00 \text{ €}$$

Al fine di esprimere un Valore di mercato che tenga altresì in considerazione gli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica emersi durante l'analisi di cui sopra si avrà:

A. REGOLARIZZAZIONI CATASTALI

- Presentazione pratica DocFA 700,00 €



B. REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE

- Presentazione pratica SCIA
 - Presentazione pratica Genio Civile
 - Presentazione pratica Soprintendenza
- Totale 10.000,00 €

Pertanto si avrà:

$$V_m = V_m^* - A - B = (113.630,00 - 700,00 - 10.000,00) \text{ €} = 102.930,00 \text{ €}$$

Il CTU determina il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto pari a 102.930,00 € e applica alla stessa una riduzione rispetto al suo valore nella misura del 10 % al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto si avrà:

$$\text{Prezzo base d'asta} = V_m - 10 \% = 102.930,00 - 10.293,00 = \del{92.637,00 \text{ €}} \text{ 92.500,00 €}$$



- *Allegato 1* Ordinanza di nomina CTU Arch. Giovanni Rizzo del 03/02/2025;
 - All. o1.1 Giuramento CTU del 03/02/2025;
- *Allegato 2* Verbali di operazioni peritali
 - All. o2.1 Verbali di operazioni peritali del 05/03/2025;
 - All. o2.2 Verbali di operazioni peritali del 19/03/2025;
- *Allegato 3* Documentazione anagrafica
 - All. o3.1 Istanza CTU al Comune di Porto Empedocle per rilascio Certificato anagrafico e di residenza storico del 04/02/2025;
 - All. o3.2 Certificato anagrafico e di residenza storico [REDACTED];
 - All. o3.o3 Certificato anagrafico e di residenza storico [REDACTED];
- *Allegato 4* Atto di pignoramento immobiliare notificato il 07/06/2023;
- *Allegato 5* Documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento
 - All. o5.1 Estratto mappa Comune di Porto Empedocle Foglio 12 Part. 347;
 - All. o5.2 Visura storica C.F. - Porto Empedocle Foglio 12 Part. 347 Sub 2 del 04/02/2025;
 - All. o5.3 Attestazione Planimetria catastale non rilasciabile C.F. - Porto Empedocle Foglio 12 Part. 347 Sub 2 del 29/03/2025;
- *Allegato 6* Documentazione urbanistica rilasciata dall'UTC di Porto Empedocle
 - All. o6.1 Istanza rilascio documenti di interesse e CDU del 04/02/2025;
 - All. o6.o1.o1 Nota pec del CTU integrativa dell'Istanza del 10/02/2025;
 - All. o6.2 Certificato di Destinazione Urbanistica del 11/03/2025;
 - All. o6.3 Documentazione inerente la pratica urbanistica n. 1514 ditta XXX
 - All. o6.o3.o1 Relazione tecnica di Progetto;
 - All. o6.o3.o2 Elaborati grafici di progetto;
 - All. o6.o3.o3 Comunicazione di inizio lavori del 30/08/1969 prot. 8395;
 - All. o6.o3.o4 Istanza di rilascio Cert. Di Abitabilità del 25/05/1976 prot.. 5292;
- *Allegato 7* Elaborati grafici e fotografici Stato di fatto
 - All. 7.1 Inquadramento territoriale
 - All. 7.2 Pianta stato di fatto u.i. Porto Empedocle Foglio 12 Part. 347 Sub 2;
 - All. 7.3 Elaborati fotografici
 - All. o7.o3.o1 Spazi interni u.i. Porto Empedocle Foglio 12 Part. 347 Sub 2;
 - All. o7.o3.o2 Spazi esterni Porto Empedocle Foglio 12 Part. 347;
 - All. 7.4 Sovrapposizione plan prog. N.O. pratica n. 1414/ Stato di fatto;
- *Allegato 8* Elaborati energetici
 - All. 8.1 visura APE u.i. Porto Empedocle Foglio 12 Part. 347 Sub 2;
 - All. 8.2 APE u.i. Porto Empedocle Foglio 12 Part. 347 Sub 2;

Allegato 9 Elenco sintetico delle formalità

- All. 9.1 Nota di trascrizione Atto di Compravendita del 20/01/2006 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo - Rep. 7351/2067;
 - All. 9.2 Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/01/2006 rogato dal Notaio Claudia Gucciardo - Rep. 7352/2068;
 - All. 9.3 Nota di Iscrizione Ipoteca legale del 23/11/2010 in favore di SERIT Agente della riscossione - Rep. 30764/2010;
 - All. 9.4 Verbale di Pignoramento immobili del 26/06/2023 in favore di XXX - Rep. 1161;
- Allegato 10 Banca dati OMI Porto Empedocle *Semestre 2 dell'Anno 2024 per la Zona Suburbana/Lido Azzurro - Durruei*;
- Allegato 11 Informazioni acquisite da Ufficio Agenzia delle Entrate di Agrigento
- All. 11.1 Istanza Accesso agli atti del 04/02/2025;
 - All. 11.2 Nota Ufficio Agenzia delle Entrate di Agrigento del 05/02/2025;

Agrigento li 03/04/2025

Il CTU
Arch. Giovanni Rizzo

