TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maddalena Vicari nell'Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.

promossa da

Creditore

ISEO SPV SRL QUALE MANDATARIA

Codice fiscale: 05045600268 - AVV. Tucci M.

E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

Codice fiscale: 05045600268 - AVV. Tucci M.

contro

Debitori:

[redacted]

[redacted]

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Riserve e Particolarità da segnalare 4
Criteri di formazione dei lotti 4
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità del bene 5
Regime patrimoniale dei debitori 5
Descrizione generale 5
Descrizione del bene 6
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 8
Corrispondenza catastale del bene 8
Patti 9
Stato conservativo 9
Parti Comuni relativi al bene 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristice costruttive prevalenti del fabbricato 10
Caratteristiche costruttive dell'appartamento 10
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 13
Confronto tra lo stato dei luoghi e gli allegati tecnici 13
Certificato di agibilità o abitabilità 14
Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa 14
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità 15
Vincoli od oneri condominiali 15
Stima lotto 15
Criteri di stima e metodo di valutazione 15
Stima dell' immobile 16

Adeguamenti e correzioni di stima 16
Prezzo a base d'asta del lotto Unico 16
Allegati 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E. – lotto Unico 19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 20

INCARICO

Con ordinanza dello 04/11/2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott. M. Se Nes nominava la sottoscritta Ing. Vicari Maddalena, libero professionista con Studio in Licata via G. di Vittorio n. 46, email maddavicari@yahoo.it, PEC maddalena.vicari@ingpec.eu, cel. 3735193569, regolarmente iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 952, Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.. La sottoscritta in data 16/11/2025 con il deposito del giuramento telematico accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** – Appartamento per civile abitazione sito ad Agrigento nella via Favignana Monserrato n. 17, posto al piano terzo e composto da 7,5 vani catastali, censito nel Catasto fabbricati di Agrigento al foglio 98 part. 354 sub 68, ZC 1, classe 2, Categoria A/3, Rendita 445,44 €.

Riserve e Particolarità da segnalare

Nella visura catastale dell'immobile è riportato il numero civico 15 mentre di fatto risulta essere 17

Criteri di formazione dei lotti

La scrivente considerato che il compendio pignorato si compone di un'unica unità immobiliare indivisibile propone per la vendita la formazione di un lotto unico così composto:

- **Bene n° 1** – Appartamento per civile abitazione sito ad Agrigento nella via Favignana Monserrato n. 17, posto al piano terzo e composto da 7,5 vani catastali, censito nel Catasto fabbricati di Agrigento al foglio 98 part. 354 sub 68, ZC 1, classe 2, Categoria A/3, Rendita 445,44 €.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n° 1** – Appartamento per civile abitazione sito ad Agrigento nella via Favignana Monserrato n. 17, posto al piano terzo e composto da 7,5 vani catastali, censito nel Catasto fabbricati di Agrigento al foglio 98 part. 354 sub 68, ZC 1, classe 2, Categoria A/3, Rendita 445,44 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco del Distretto Notarile di Perugia e deposita in data 27 febbraio 2025.
Tale certificazione risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre vent'anni rispetto alla data trascrizione del pignoramento. Nella stessa risultano riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. La documentazione depositata dal creditore procedente, esaminati gli atti e i documenti di causa, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta completa ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (notificato in data 03/01/2025).

TITOLARITÀ DEL BENE

L'immobile compreso nel presente lotto di vendita, appartiene ai debitori per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà di bene personale in forza dell'atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fabiano Giampiero dello 07 settembre 2007 repertorio n. 42324/22494 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 10 settembre 2007 al numero di registro generale 24479 e numero di registro particolare 16299.
Il diritto posto in vendita del bene corrisponde alla piena proprietà delle due quote di 500/1000 intestate ai debitori e quindi all'intera proprietà.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Nell'estratto del certificato di matrimonio non è riportato nelle annotazioni a margine il regime patrimoniale dei beni e per tanto tale regime deve considerarsi in comunione legale dei beni.

DESCRIZIONE GENERALE

Il bene oggetto della presente stima consiste in un appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un edificio condominiale costituito da quattro elevazioni fuori terra, ubicato nella frazione periferica del Comune di Agrigento in Via Favignana Monserrato n. 17. La zona è ubicata in posizione periferica rispetto al nucleo storico della città, dal quale dista circa 6,5 km, ed è facilmente raggiungibile percorrendo la Strada Statale 115, principale arteria di collegamento della fascia costiera, dalla quale si diramano le principali vie di accesso al quartiere.
Sotto il profilo socio-economico, l'immobile è inserito in un contesto caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale pubblica realizzata dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.), con fabbricati destinati originariamente all'edilizia economica e popolare. Il quartiere presenta un livello socio-economico medio-basso e manifesta alcune criticità proprie di talune aree periferiche urbane, sia sotto il profilo del decoro urbano sia della qualità del tessuto edilizio. Tali caratteristiche incidono sull'attrattività residenziale della zona e si

riflettono, conseguentemente, sui valori di mercato degli immobili, che risultano generalmente inferiori rispetto a quelli riscontrabili nelle aree centrali e nelle zone residenziali di maggiore pregio del Comune di Agrigento.
Il quartiere risulta completamente urbanizzato e dispone delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali rete viaria, pubblica illuminazione, reti dei sottoservizi, aree destinate alla sosta e servizi di interesse collettivo. La zona è inoltre adeguatamente servita da esercizi commerciali, istituti scolastici, fermate del trasporto pubblico e altri servizi di uso quotidiano, elementi che ne garantiscono una buona fruibilità e accessibilità.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato condominiale di edilizia economica e popolare realizzato dall'I.A.C.P., ubicato in via Favignana Monserrato n. 17. L'immobile presenta una distribuzione degli ambienti semplice e funzionale, tipica della tipologia costruttiva dell'epoca e una superficie utile di circa 112 mq con un'altezza netta pari a 2,90 m e accesso dal vano scala condominiale. La distribuzione interna dell'appartamento risulta di tipo tradizionale, con ingresso collegato direttamente al disimpegno centrale, il quale svolge funzione di distribuzione verso i vari ambienti dell'abitazione. Dal disimpegno si accede alla zona giorno, costituita da un soggiorno e da una cucina abitabile, ambienti distinti e funzionalmente organizzati per lo svolgimento delle ordinarie attività quotidiane. Dalla cucina si accede ad un ulteriore vano catastalmente indicato come ripostiglio, ma di fatto utilizzato quale cucinino, destinato alle attività di servizio e quale spazio accessorio a supporto della cucina.
Dal disimpegno di ingresso si sviluppa un corridoio interno che svolge funzione di distribuzione della zona notte e dei locali di servizio, dal quale si accede alle tre camere da letto, ai due servizi igienici e ad un ulteriore locale accessorio destinato a ripostiglio. Nel complesso, l'unità immobiliare presenta caratteristiche distributive coerenti con la tipologia costruttiva degli alloggi di edilizia economica e popolare realizzati dall'I.A.C.P., con ambienti organizzati secondo uno schema semplice e razionale, funzionale alle ordinarie esigenze abitative di un nucleo familiare.
Tutti i locali principali risultano dotati di adeguata illuminazione e aerazione naturale mediante aperture finestrate e porte-finestre rivolte verso gli spazi esterni. I servizi igienici, pur non presentando un affaccio diretto verso l'esterno, risultano dotati di finestre con esposizione verso un vano interno che, a sua volta, comunica con l'esterno mediante aperture finestrate di analoghe dimensioni, garantendo adeguate condizioni di illuminazione e ricambio d'aria. L'unità immobiliare gode di una doppia esposizione, con affacci orientati a nord e a sud sulle pubbliche vie circostanti, condizione che assicura adeguati affacci esterni e un buon apporto di luce naturale agli ambienti prospicienti. L'immobile dispone inoltre di due balconi continui, accessibili dai principali locali dell'abitazione, che si sviluppano lungo l'intera estensione dei due prospetti liberi del fabbricato e sono delimitati da ringhiera in ferro. È stato rilevato che porzioni di entrambi i balconi risultano chiuse mediante strutture leggere costituite da profilati in alluminio e tamponamenti in bachelite e vetro, realizzate al fine di ricavare spazi parzialmente protetti dagli agenti atmosferici e funzionalmente utilizzati a servizio dell'abitazione.

CONFINI

Secondo quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale l'unità immobiliare confina a Est con l'appartamento identificato al subalterno 18 e con il vano scala condominiale, mentre i prospetti Nord Ovest e Sud si affacciano sulla via Favignana Monserrato.

CONSISTENZA

Bene – Appartamento						
Destinazione	**Superficie Netta**	**Superficie Lorda**	**Coefficiente**	**Superficie Convenzionale**	**Altezza**	**Piano**
Abitazione	112 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	2,90 m	Terzo
Balcone	32,00 mq	0	0,25	8,00 mq	0,00 m	Terzo
			Superficie convenzionale complessiva:	**151,00 mq**		

La scrivente al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione ha ritenuto utile computare le superfici in ottemperanza a quanto disposto nell' Allegato 5 del manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare recante "le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Secondo quanto riportato la superficie commerciale per gli immobili a destinazione residenziale è rappresentata dalla:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) misura fino al contorno esterno nella misura del 30%, fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
- propria destinazione d'uso in quanto non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In questo caso dovranno essere conteggiati autonomamente.

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta restituzione grafica del rilievo metrico e della planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali del bene.

CATASTO FABBRICATI – BENE - APPARTAMENTO		
Periodo	**Proprietà**	**Dati catastali**
Dallo 07/09/2007 alla data di stima	[redacted]	**Catasto Fabbricati** - Fg. 98, Part. 354, Sub. 68, Zc. 1, Cat. A/3, Cl. 2 Cons. 7,5 vani, Sup. catastale 140 mq, Rendita € 445,44, Piano 3
Dal 26/06/1997 allo 07/09/2007		**Catasto Fabbricati** - Fg. 98, Part. 354, Sub. 17, Zc. 1, Cat. A/3, Cl. 2 Cons. 7,5 vani, Sup. catastale 140 mq, Rendita € 445,44, Piano 3
Dall'impianto meccanografico del 21/07/1984 al 26/06/1997		**Catasto Fabbricati** - Fg. 98, Part. 354, Sub. 17, Zc. 1, Cat. A/3, Cl. 2 Cons. 7,5 vani, Sup. catastale 140 mq, Rendita £ 862.500, Piano 3

L'area coperta del l'intero fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata costituisce porzione, risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 98, particella 354, con qualità ente urbano della. La suddetta particella è stata costituita in data antecedente all'impianto meccanografico del 21/07/1984.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI – BENE										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Zona C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Piano
Appartamento	98	354	68	1	A/3	2	7,5 vani	140 mq	445,44€	3

CORRISPONDENZA CATASTALE DEL BENE

Dal confronto tra la planimetria catastale e la restituzione grafica dei rilievi metrici non si evidenziano difformità. Nella figura 1 si riporta il confronto tra la visura planimetrica e la restituzione grafica del rilievo metrico.

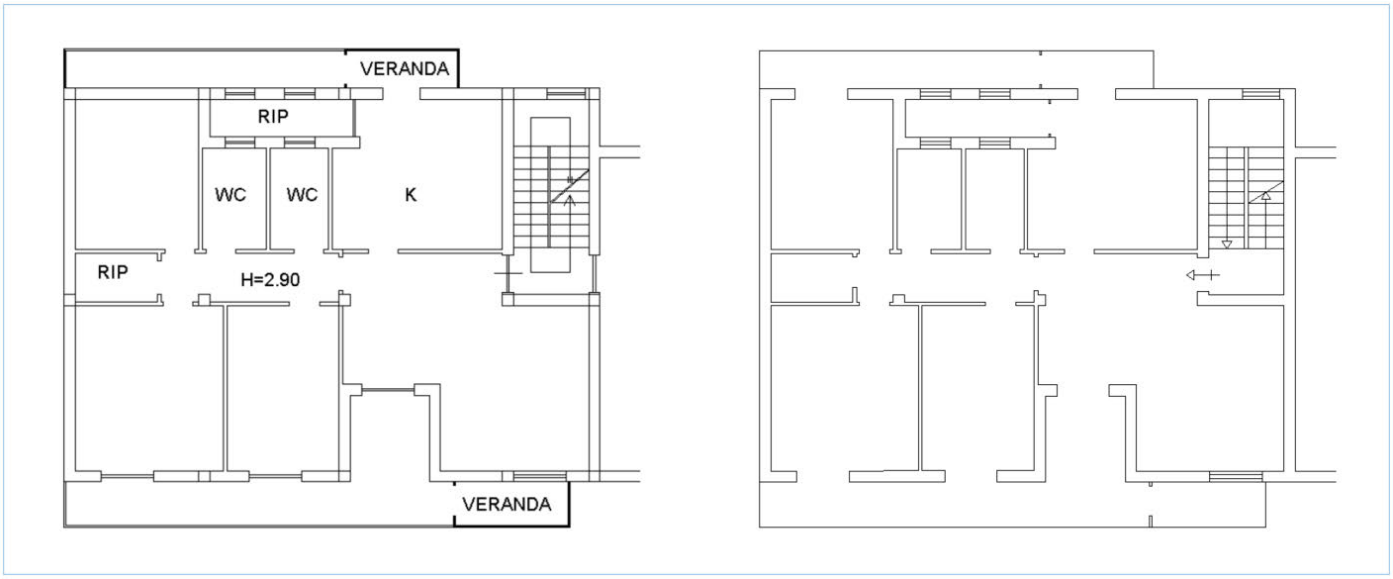


Figure 1 – Confronto tra la Planimetrica catastale (a sinistra) e la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a destra)

PATTI

Nessun patto rilevato

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale, per quanto desumibile dall'esame visivo delle parti esterne, presenta uno stato conservativo complessivamente mediocre, riconducibile all'età della costruzione e alla mancata esecuzione di interventi manutentivi di carattere generale. I prospetti esterni risultano caratterizzati da finiture ad intonaco tinteggiato, con evidenti segni di degrado superficiale quali alterazioni della tinteggiatura, fenomeni di annerimento e disomogeneità cromatiche, nonché locali ammaloramenti delle superfici. In particolare, sulle facciate laterali e sulle parti maggiormente esposte agli agenti atmosferici si rilevano ampie zone con perdita di uniformità della finitura superficiale e possibili fenomeni di degrado dell'intonaco, sebbene dall'esame a vista non siano rilevabili dissesti strutturali evidenti. I balconi aggettanti, dotati di parapetti metallici, appaiono nel complesso funzionali, ma presentano anch'essi segni di vetustà, con necessità di interventi manutentivi finalizzati al ripristino delle finiture e alla conservazione degli elementi esposti. Le coperture e gli elementi di coronamento del fabbricato mostrano caratteristiche compatibili con un edificio di edilizia residenziale realizzato in epoca non recente; si rilevano parti con evidente esposizione agli agenti atmosferici e necessità di verifiche e manutenzioni periodiche. Nel complesso, il fabbricato non evidenzia, sulla base del solo rilievo visivo esterno, condizioni di grave compromissione strutturale, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate, dei balconi e degli elementi di finitura esterna, al fine di preservarne il decoro, la funzionalità e il corretto stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'appartamento, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture generalmente ben conservate. Nel corso del sopralluogo sono stati tuttavia riscontrati, in alcuni locali, modesti fenomeni di degrado localizzati ai soffitti, consistenti in lievi fessurazioni dell'intonaco e alterazioni della tinteggiatura, verosimilmente riconducibili a pregresse infiltrazioni d'acqua o a fenomeni di umidità. Tali fenomeni risultano circoscritti e non appaiono, allo stato, tali da compromettere la funzionalità dell'immobile né evidenziano, in sede di ispezione visiva, criticità di natura strutturale; si ritengono comunque opportuni interventi di manutenzione localizzata finalizzati al ripristino delle superfici interessate.

PARTI COMUNI RELATIVI AL BENE

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con le altre unità immobiliari Le parti comuni includono elementi strutturali come il tetto, le fondazioni, i muri portanti e gli spazi funzionali condivisi nonché la cisterna idrica interrata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione acquisita non risultano servitù attive o passive né altre limitazioni d'uso.

CARATTERISTICE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL FABBRICATO

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, costituita da pilastri e travi di collegamento. La fondazione è del tipo a trave rovescia in conglomerato cementizio armato, i solai sono del tipo misto con travetti prefabbricati in c. a. e laterizio, le murature di tompagno sono realizzate in laterizio forato, rifinite esternamente con intonaco civile e tinteggiatura, la copertura è a falde inclinate con manto di tegole del tipo marsigliese.

Il vano scala condominiale presenta gradini e pianerottoli rivestiti in marmo lucidato, con battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura bicolore, mentre i soffitti risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il parapetto della scala è costituito da struttura metallica verniciata con corrimano in legno. Le porte di accesso alle singole unità immobiliari sono in legno. Nel complesso, le finiture delle parti comuni condominiali sono di tipo economico, in buono stato di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO

Il vano di accesso è dotato di porta blindata, le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi di alluminio preverniciato con ante laterali apribili a battente dotate di vetrocamera e avvolgibili in pvc. Il soffitto e le pareti, sia dell'appartamento sia del sottotetto, sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati con diversi colori di idropittura. I servizi igienici, a differenza degli altri vani, presentano le pareti piastrellate rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m e sono dotati entrambi di wc bidet lavabo con la differenza che in uno è presente la vasca da bagno e nell'altro il box

doccia. Tutti gli ambienti interni presentano pavimentazione rivestita con piastrelle in ceramica. La superficie utile dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 112 mq al netto della superficie dei balconi e tramezzature ed ha un'altezza utile pari a 3,10 m.

L'appartamento dispone di impianti elettrico idrico e di smaltimento delle acque reflue, realizzati sottotraccia, che durante il sopralluogo sono apparsi in ordinario stato di conservazione e manutenzione e dei quali non è stato possibile verificare la conformità alla normativa tecnica vigente in quanto non sono stati esibiti i relativi certificati di conformità.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un serbatoio della capacità di 500 lt posto nel sottotetto.

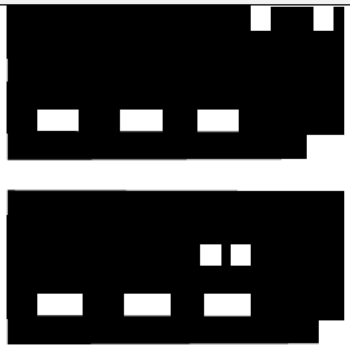
L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

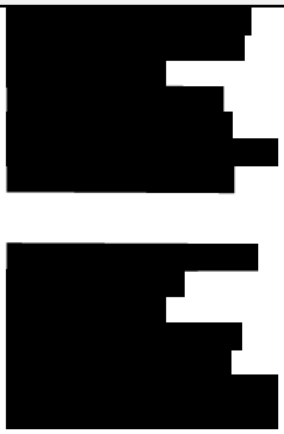
L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante un boiler elettrico, in assenza di impianto centralizzato o di caldaia autonoma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dai genitori della debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dallo 07/09/2007 alla data di stima		Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabiamo Giampiero	10/09/2007	42324	22494
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	10/09/2007	24476	16299

Periodo	Proprietà	Atti			
Dallo 05/06/2003 al 13/10/2020		Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marsala Rosario	26/06/1997	33652	1750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	03/07/1997	9385	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco del Distretto Notarile di Perugia e deposita in data 27 febbraio 2025 dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è emerso quanto di seguito riportato:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** dello 07/09/2007 repertorio n. 42325/22495, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 10 settembre 2007 al numero generale 6168 e al numero particolare 24477, BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: Piazza Vittorio Veneto N.8, Bergamo) e contro i debitori per una somma complessiva di € 220.495,59 di cui 146.997,06 per capitale per una durata di 25 anni, come da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Dott. Fabiano Giampiero, Notaio in Capriate San Gervasio, in data 07/09/2007 rep. 42325/22495

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/01/2025 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 130, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 19/10/2015 al numero generale 5052 e al numero particolare 3869 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, con sede in Bergamo, (Richiedente: Avv. Marco Tucci, Via Locatelli N°24/C, Bergamo) contro i debitori;

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/10/2025 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 6, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 24/02/2025 al numero generale 3286 e al numero particolare 2755 a favore di ISEO SPV SRL, con sede in Conegliano, (Richiedente: Viseb SRL per Avv. Marco Tucci per Dovalue SPA, Via G.B. Pontani N°14, Perugia) contro i debitori.

Le Formalità elencate sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade nella sottozona C1 (Zone di espansione urbana). I parametri per l'edificazione in tali aree sono stabiliti dal PRG disponibile sul sito del comune

(https://www.sitr.regione.sicilia.it/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f3f54ac44ae04a3584885eaaf0b84d70).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Agrigento con concessione edilizia n. 54, rilasciata dal comune di Agrigento in data 14 luglio 1978 prot. n. 10089.

CONFRONTO TRA LO STATO DEI LUOGHI E GLI ALLEGATI TECNICI

L'Esperta, a seguito dell'esame degli elaborati progettuali allegati al titolo edilizio e del raffronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, riscontra le seguenti difformità urbanistico-edilizie rispetto al progetto assentito:

- modifica della distribuzione interna dell'unità immobiliare, con diversa configurazione dei vani conseguente alla differente disposizione delle tramezzature rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali assentiti;
- modifica del prospetto Nord, mediante la chiusura della veranda coperta e la realizzazione di un vano finestrato a servizio della cucina, intervento che ha comportato un incremento della superficie utile e del volume dell'unità immobiliare, oltre alla modifica dei prospetti dell'edificio;
- chiusura di una porzione del balcone mediante struttura leggera in alluminio, con conseguente alterazione del prospetto e trasformazione parziale dello spazio esterno.

Le opere sopra descritte hanno determinato una configurazione dell'immobile difforme rispetto a quella autorizzata dal titolo edilizio, incidendo sia sulla distribuzione interna sia sulle caratteristiche plano-volumetriche ed estetiche del fabbricato. Nella figura 2 si riporta il confronto tra gli elaborati tecnici allegati al titolo edilizio e la restituzione grafica del rilievo metrico

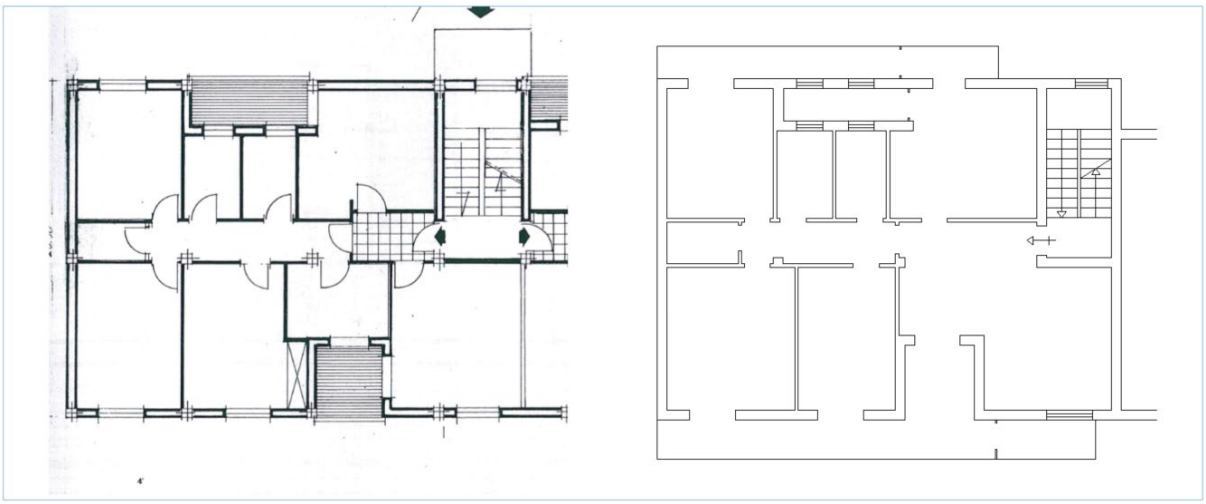


Figure 2 – Confronto tra i grafici di progetto allegati alla concessione edilizia (a sinistra) e la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a destra)

Le difformità riscontrate sono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria. Ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, con mantenimento delle opere eseguite in difformità rispetto al titolo edilizio, sarà necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria, con corresponsione della sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente, prudenzialmente stimata in circa € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria comunali, stimabili in circa € 100,00, nonché alle spese tecniche professionali necessarie per la predisposizione e la presentazione della pratica edilizia, quantificabili in circa € 1.500,00.
Per quanto riguarda la modifica del prospetto Nord, mediante la chiusura della veranda coperta e le strutture in alluminio realizzate sui balconi, sulla base di quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Agrigento, non risulta possibile procedere alle relative regolarizzazioni urbanistico-edilizie e, pertanto, le stesse dovrà essere rimossa, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Il costo dell'intervento di rimozione è stimato in € 2.000,00, comprensivo degli oneri per il trasporto e il conferimento dei materiali di risulta presso impianto autorizzato.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ

Il certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile in oggetto non risulta presente nel fascicolo depositato presso l'archivio dell'I.A.C.P. di Agrigento. Lo stesso dovrà essere presentato da un tecnico abilitato il quale dovrà produrre, ai sensi del comma 5 art. 24;
a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82;
d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
La scrivente per tale S.C.A. preventiva una spesa di 1.000 € che verrà sottratta al valore del lotto.

SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE TECNICO/AMMINISTRATIVA

Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile, comprensivo della sanzione amministrativa per la C.I.L.A. in sanatoria, dei diritti di segreteria, delle competenze tecniche per la pratica edilizia e degli eventuali adempimenti connessi alla Segnalazione Certificata di Agibilità, nonché la demolizione delle opere non regolarizzabili, è prudenzialmente stimato in circa **€ 5.600,00**, salvo diversa quantificazione da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale ed eventuali ulteriori oneri che dovessero emergere in sede di istruttoria.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile, in quanto rappresenta il costo presumibile che l'aggiudicatario dovrà sostenere per conseguire la regolarizzazione urbanistico-edilizia e amministrativa del bene.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- L'appartamento descritto non è dotato di attestazione di prestazione energetica;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e idrico per i beni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Durante il sopralluogo, è stato constatato che:

- non è stato nominato alcun amministratore per cui l'amministrazione è da intendersi interna ai condomini;
- non risultano spese insolute;
- non sono state stabilite le quote millesimali;
- la spesa media per la gestione delle parti comuni si stima pari a circa 100 €/annui.

STIMA LOTTO

CRITERI DI STIMA E METODO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame si è proceduto alla stima dell'unità in oggetto secondo un raffronto comparativo sulla scorta delle seguenti fonti di informazione:

- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrale (OMI);
- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito https://borsinoimmobiliare.it/;
- superfice commerciale del bene oggetto del pignoramento pari a 151 mq.

Tali valori consentiranno d'individuare, procedendo con metodo sintetico comparativo, a quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa.

STIMA DELL' IMMOBILE

Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI "Residenziale E4", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2025 oscillano per le abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale e fra 450 e 660 €/mq.

Le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito https://borsinoimmobiliare.it per appartamenti in stabili di seconda fascia con qualità nella media di zona oscillano fra 346 e 480 €/mq.

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, valutati:

- la consistenza e lo stato dell'immobile;
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione;
- lo stato di conservazione e l'utilizzo delo stesso, secondo quanto riscontato;
- la posizione dell'unità immobiliare al terzo piano del fabbricato e l'assenza di impianto ascensore, quali elementi incidenti sulla fruibilità e sull'accessibilità dell'immobile;
- le caratteristiche socio-economiche e urbanistiche del contesto territoriale in cui l'immobile è inserito, nonché il livello di dotazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione, tenuto conto delle condizioni del tessuto edilizio e del conseguente grado di attrattività residenziale della zona;

si stima il valore unitario prudenzialmente in 350 €/mq. Tale parametro risultano, secondo l'esperienza della scrivente, consono e rappresentativo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate. Il valore del bene si ricava moltiplicando il valore unitario per la rispettiva superfice commerciale

$$Valote\ Appartamento = 151\ mq * 350\ €/mq = 52.850\ €$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni dì cui alla Legge n. 132/15, dì conversione del D.L. 83/15, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione pari a **€ 5.600** comprensiva delle spese necessarie alla completa regolarizzazione tecnico/amministrativa sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze

esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\boldsymbol{Prezzo\ base\ asta} = (\mathbf{52.850}\ € - \mathbf{5.600}\ €) * \mathbf{0,9} = \mathbf{42.525}\ €$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano pari a **42.525 €**.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Licata, lì 04/07/2026

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Maddalena Vicari

ALLEGATI

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di accesso e sopralluogo
   1.1. Verbale di accesso e sopralluogo dello 03/03/2026
   1.2. Verbale di accesso e sopralluogo del 10/03/2026

2. Titolo di proprietà
   2.1 - Compravendita del Notaio Fabiano Giampiero dello 07 settembre 2007 repertorio n. 42324/22494

3. Visure Catastali
   3.1. Visura Storia immobile
   3.2. Visura planimetrica
   3.3. Estratto di mappa

4. Ispezione Ipotecaria per soggetto
   4.1. Ispezione debitore
   4.2. Ispezione debitrice

5. Elaborati tecnici

6. Note di riscontro Ufficio Tecnico I.A.C.P.
   6.1. Licenza edilizia
   6.2. Disegni tecnici allegati alla Licenza Edilizia

7. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
   7.1. Valori Omi
   7.2. Quotazioni Borsino immobiliare

8. Ricevute pec e raccomandata

8.1. Ricevute pec Custode
8.2. Ricevute pec Creditore
8.3. Ricevute pec Debitori

9. Rilievo Fotografico

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2025 DEL R.G.E. – LOTTO UNICO

Bene – Appartamento			
Ubicazione:	Agrigento frazione Villaseta (AG) – via Favignana Monserrato n. 17		
Diritto reale:	Piena proprietà in comunione legale dei beni	**Quota**	1/2 + 1/2 (intera proprietà)
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al C. Fabbr. - Fg. 98, Part. 354, Sub. 68, Zc. 1, Cat. A/3 Rendita € 445,44, Piano 3	**Superficie netta**	120 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale, per quanto desumibile dall'esame visivo delle parti esterne, presenta uno stato conservativo complessivamente mediocre, riconducibile all'età della costruzione e alla mancata esecuzione di interventi manutentivi di carattere generale. I prospetti esterni risultano caratterizzati da finiture ad intonaco tinteggiato, con evidenti segni di degrado superficiale quali alterazioni della tinteggiatura, fenomeni di annerimento e disomogeneità cromatiche, nonché locali ammaloramenti delle superfici. In particolare, sulle facciate laterali e sulle parti maggiormente esposte agli agenti atmosferici si rilevano ampie zone con perdita di uniformità della finitura superficiale e possibili fenomeni di degrado dell'intonaco, sebbene dall'esame a vista non siano rilevabili dissesti strutturali evidenti. I balconi aggettanti, dotati di parapetti metallici, appaiono nel complesso funzionali, ma presentano anch'essi segni di vetustà, con necessità di interventi manutentivi finalizzati al ripristino delle finiture e alla conservazione degli elementi esposti. Le coperture e gli elementi di coronamento del fabbricato mostrano caratteristiche compatibili con un edificio di edilizia residenziale realizzato in epoca non recente; si rilevano parti con evidente esposizione agli agenti atmosferici e necessità di verifiche e manutenzioni periodiche. Nel complesso, il fabbricato non evidenzia, sulla base del solo rilievo visivo esterno, condizioni di grave compromissione strutturale, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate, dei balconi e degli elementi di finitura esterna, al fine di preservarne il decoro, la funzionalità e il corretto stato di conservazione. Per quanto riguarda l'appartamento, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture generalmente ben conservate. Nel corso del sopralluogo sono stati tuttavia riscontrati, in alcuni locali, modesti fenomeni di degrado localizzati ai soffitti, consistenti in lievi fessurazioni dell'intonaco e alterazioni della tinteggiatura, verosimilmente riconducibili a pregresse infiltrazioni d'acqua o a fenomeni di umidità. Tali fenomeni risultano circoscritti e non appaiono, allo stato, tali da compromettere la funzionalità dell'immobile né evidenziano, in sede di ispezione visiva, criticità di natura strutturale; si ritengono comunque opportuni interventi di manutenzione localizzata finalizzati al ripristino delle superfici interessate.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato condominiale di edilizia economica e popolare realizzato dall'I.A.C.P., ubicato in via Favignana Monserrato. L'immobile presenta una distribuzione degli ambienti semplice e funzionale, tipica della tipologia costruttiva dell'epoca e una superficie utile di circa 112 mq con un'altezza netta pari a 2,90 m e accesso dal vano scala condominiale. La distribuzione interna dell'appartamento risulta di tipo tradizionale, con ingresso collegato direttamente al disimpegno centrale, il quale svolge funzione di distribuzione verso i vari ambienti dell'abitazione. Dal disimpegno si accede alla zona giorno, costituita da un soggiorno e da una cucina abitabile, ambienti distinti e funzionalmente organizzati per lo svolgimento delle ordinarie attività quotidiane. Dalla cucina si accede ad un ulteriore vano catastalmente indicato come ripostiglio, ma di fatto utilizzato quale cucinino, destinato alle attività di servizio e quale spazio accessorio a supporto della cucina. Dal disimpegno di ingresso si sviluppa un corridoio interno che svolge funzione di distribuzione della zona notte e dei locali di servizio, dal quale si accede alle tre camere da letto, ai due servizi igienici e ad un ulteriore locale accessorio destinato a ripostiglio. Tutti i locali principali risultano dotati di adeguata illuminazione e aerazione naturale mediante aperture finestrate e porte-finestre rivolte verso gli spazi esterni. I servizi igienici, pur non presentando un affaccio diretto verso l'esterno, risultano dotati di finestre con esposizione verso un vano interno che, a sua volta, comunica con l'esterno mediante aperture finestrate di analoghe dimensioni, garantendo adeguate condizioni di illuminazione e ricambio d'aria. L'unità immobiliare gode di una doppia esposizione, con affacci orientati a nord e a sud sulle pubbliche vie circostanti, condizione che assicura adeguati affacci esterni e un buon apporto di luce naturale agli ambienti prospicienti. L'immobile dispone inoltre di due balconi continui, accessibili dai principali locali dell'abitazione, che si sviluppano lungo l'intera estensione dei due prospetti liberi del fabbricato e risultano delimitati da ringhiera in ferro. È stato rilevato che porzioni di entrambi i balconi risultano chiuse mediante strutture leggere costituite da profilati in alluminio e tamponamenti in bachelite e vetro, realizzate al fine di ricavare spazi parzialmente protetti dagli agenti atmosferici e funzionalmente utilizzati a servizio dell'abitazione.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione	Il bene è occupato dalla debitrice e la sua famiglia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco del Distretto Notarile di Perugia e deposita in data 27 febbraio 2025 dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è emerso quanto di seguito riportato:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** dello 07/09/2007 repertorio n. 42325/22495, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 10 settembre 2007 al numero generale 6168 e al numero particolare 24477, BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: Piazza Vittorio Veneto N.8, Bergamo) e contro i debitori per una somma complessiva di € 220.495,59 di cui 146.997,06 per capitale per una durata di 25 anni, come da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Dott. Fabiano Giampiero, Notaio in Capriate San Gervasio, in data 07/09/2007 rep. 42325/22495

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/01/2025 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 130, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 19/10/2015 al numero generale 5052 e al numero particolare 3869 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, con sede in Bergamo, (Richiedente: Avv. Marco Tucci, Via Locatelli N°24/C, Bergamo) contro i debitori;

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/10/2025 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 6, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 24/02/2025 al numero generale 3286 e al numero particolare 2755 a favore di ISEO SPV SRL, con sede in Conegliano, (Richiedente: Viseb SRL per Avv. Marco Tucci per Dovalue SPA, Via G.B. Pontani N°14, Perugia) contro i debitori.

Le Formalità elencate sono a carico della procedura.