

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 163/2025

CREDITORE PROCEDENTE

G.E.: Dott.ssa LAURA TORREGROSSA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO **Lotto unico**



Tecnico incaricato : Dott. Ing. SABRINA LA LUMIA
Iscritta al N. A889 dell'albo Ingegneri Provincia di Agrigento
Iscritta al N.800 all'Albo del Tribunale di Agrigento

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO IN AGRIGENTO, VIA DEL SOLE N.27, P. 1°

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DEI DIRITTI REALI BENE PIGNORATO:

N.B. I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore. Si ricostruisce altresì la provenienza catastale del bene.

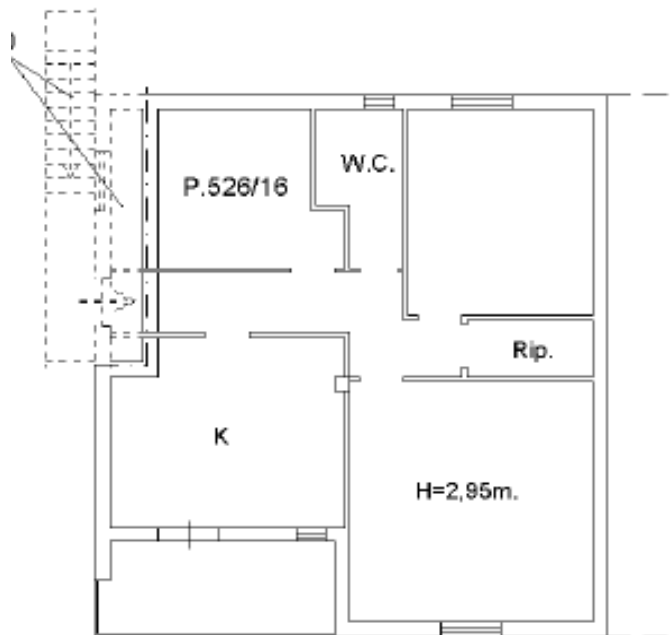
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento**, sito in Agrigento, via del Sole n.27 (ex c.da ex feudo Fasulo), piano primo, con accesso indipendente, identificato in catasto fabbricati al **foglio 162 particella 526 sub 16** categoria **A/3** classe 4 consistenza 5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 103 mq, piano 1, rendita catastale € 413,17, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1. Coerenze: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e stradella privata.

In catasto dati derivanti a ritroso da: - variazione toponomastica del 29/2/24 pratica n. AG0040800 in atti dal 29/2/24 n. 40800.1/2024, - variazione nel classamento del 21/1/19 pratica n. AG0005704 in atti dal 21/1/19 n.791.1/2019, - variazione del 5/2/19 pratica n.AG0011795 in atti dal 5/2/2018 AMP VSI.DICH.PORZ.U.I.U. N.1506.1/2018, - variazione del 9/11/2015 – Inserimento dei dati di superficie, - variazione toponomastica del 21/7/2003 pratica n.185009 in atti dal 21/7/2003 n.7405.1/2003, - variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, - classamento del 15/4/1981 in atti dal 16/10/1995 n.735.1/1981, costituzione in atti dal 30/6/1987. (vd. All.ti nn.**2,3,4,5**).

ESTRATTO DI MAPPA All. 2



PLANIMETRIA CATASTALE All.5



I dati catastali attuali e storici, identificativi dell'immobile e indicati nella certificazione notarile che ricostruisce il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, **corrispondono esattamente con i dati indicati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione nonché nell'atto di acquisto, per cui **l'immobile è correttamente identificato e non ha subito variazioni catastali significative dalla costituzione**.

Dal confronto della documentazione catastale, estratta dalla scrivente ed allegata, con lo stato dei luoghi rilevato (vd. **All.to 8**), si rileva che il bene ha uguale distribuzione interna e non presenta difformità.

b) SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** e area libera sovrastante, sito in Agrigento, via del Sole n.27 (ex c.da ex feudo Fasulo), piano primo, con accesso indipendente, di un fabbricato a due elevazioni fuori terra e quattro unità abitative, realizzato nei primi anni '80, avente struttura in c.a. e solai in laterocemento, con rifiniture di pregio per l'epoca e molte predisposizioni impianti. Buone le condizioni di manutenzione ma privo di infissi esterni, di caldaia e dei cavi elettrici. La superficie commerciale è pari a 112,00. Composto da tre vani più servizi e ampio balcone, dotato di portoncino blindato rivestito in legno.

La scala di accesso è di fatto una barriera architettonica che po' essere superata con il montaggio di un montascale elettrico al costo di circa € 5000.

c) STATO DI POSSESSO E RICOSTRUZIONE PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Il bene è libero.

N.B. Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva è risalente sino ad un atto di acquisto del bene, derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni prima del pignoramento e che i diritti reali indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Nel dettaglio, il cespite appartiene alla debitrice per averne acquisito la proprietà con atto pubblico di donazione del notaio [REDACTED] rep. n. 55.732/12000 del 20/04/1994, dal coniuge [REDACTED] nato ad Agrigento il 10/03/1941(vd.All.to n.6), registrato in Agrigento il 9/5/94 al n.1662, trascritto ai nn.7623/6499 il 11/5/1994

d). ONERI CONDOMINIALI

Il bene fa parte di un piccolo fabbricato composto da pochi appartamenti aventi tutti ingressi indipendenti, riserva idrica e impianti separati. Pertanto non vi è di fatto un condominio fiscalmente riconosciuto.

e) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

e.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

7.1.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

La sottoscritta ha esaminato la documentazione in atti e ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutata (Ispezioni ipotecarie allegate con il n.9).

e.2. Iscrizioni:

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta ad Agrigento il 26/06/1998 ai nn.10463/9475, in favore della [REDACTED] ed iscritta in rinnovazione il 12/04/2018 ai nn.5721/4827.

Rilascio dei beni ai creditori ricevuto con atto del notaio [REDACTED] di Agrigento del 6/09/2016, rep. 20160, trascritto ad Agrigento il 23/09/2016 ai nn.15387/13248 in favore della massa dei creditori di [REDACTED].

Si precisa che il rilascio dei beni ai creditori in parola risulta trascritto contro l'esecutata per la quota di 5/10.

e.3. Trascrizioni pregiudizievoli / Pignoramenti:

Trascrizione contro in data 10/10/2025 ai nn.19785/17019 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 2919 del 16/09/2025 contro l'esecutata, per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria del bene esecutato, in favore di [REDACTED], CF [REDACTED].

f) PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Pratiche edilizie:

Da approfondite ricerche e diversi accessi effettuati presso gli archivi dell'UTC del Comune di Agrigento (vd. all.ti 7), si rileva che il fabbricato di cui fa parte il bene è stato costruito abusivamente. In data 29/04/1986 è stata presentata al comune una domanda di condono edilizio (prot. n. 31734) ai sensi della Legge 47/85 e della L.R. 37/85, è stato depositato presso il Genio Civile il certificato di idoneità statica del 26/07/2003, a firma dell'ing. [REDACTED] ed infine è stato presentato un progetto per il rilascio del N.O. in sanatoria alla Soprintendenza ai BB.CC.AA (pratica 15191- parere favorevole n.4212 del 9/05/2003).

Esaminata tutta la documentazione suddetta, considerati gli avvenuti versamenti dell'oblazione determinata, il Comune di Agrigento ha rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria n.1423 del 17/01/2007, pratica n.2049 per la particella 526 sub 8 (oggi 16) del foglio di mappa 162, trascritta l'8/02/2007 ai nn.4187/3179 presso la Conservatoria dei beni immobiliari di Agrigento.

Conformità urbanistico edilizia: CONFORME

La scrivente ha esaminato la corposa documentazione suddetta in riscontro agli esiti del sopralluogo e sui luoghi ha rilevato la sostanziale conformità agli elaborati di progetto presenti nella pratica di sanatoria presso il Comune di Agrigento.

g) CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica perché verosimilmente mai redatto.

h) DESCRIZIONE ANALITICA BENE COMPONENTE IL LOTTO

Appartamento A/3 adibito a civile abitazione, sito al piano primo con accesso indipendente, di un fabbricato, con struttura portante realizzata in c.a. e solai in laterocemento, a due elevazioni fuori terra e due unità abitative per piano, avente ingresso da una rampa di scala esterna e portoncino blindato rivestito in legno, composto da tre vani e accessori per un totale netto di circa mq 110, con area libera sovrastante terrazzata e confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con stradella privata. Nel dettaglio, in totale, si compone di n.1 salone, n.2 camere, cucina, n.1 servizio igienico e n.1 ripostiglio, (vd. All.ti: n.5 Planimetria catastale, n.8 Planimetria rilevata). Realizzazione risalente nei primi anni '80, buon livello di rifiniture e di predisposizioni impianti in origine, discreto stato d'uso. Infissi esterni e impianti elettrici mancanti o da recuperare. Prospetti del fabbricato in discrete condizioni. Non dispone di attestato di prestazione energetica. Sanato con concessione edilizia n.1423 del 17/01/2007, ai sensi della Legge 47/85. Dotato di riserva idrica personale con vasca interrata accessibile dalla strada privata a fianco del cancelletto d'ingresso. La barriera architettonica della rampa di accesso può essere superata con la posa di montascale elettrico al costo di circa € 5000.

Caratteristiche zona: residenziale di pregio, con tipologia prevalente di villette mono-bifamiliari e pochi piccoli fabbricati con stato conservativo buono; si accede dalla via comunale del Sole e piccola stradella, con scarso traffico locale e con possibilità di parcheggio libero. Ottima esposizione. Provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Componenti costruttive strutturali dell'edificio:

Strutture vert.: Materiale: struttura in c.a.intelaiata, compagni in laterizi – Condizioni: buone.

Solai: Tipologia: latero cemento prefabbricati - Condizioni: normali

Infissi esterni: Tipologia: Telaio fisso in lamiera zincata. Privo di infissi. Avvolgibili in pvc senza cinghie

Infissi interni: Tipologia: anta battente, materiale: legno tamburato, Qualità: discrete, Condizioni: necessitano di manutenzione

Pareti esterne: Materiale: Forati in laterizio e intonaci pareti e balconi in discrete condizioni

Paviment. Int.: Materiale: monocotture nei servizi, parquet a tappeto unico nel resto.

Qualità: buona - Condizioni: discrete

Rivestimenti: Ubicazione: bagno e cucina, Materiale: piastrelle ceramica, Condizioni: buone

Porta ingresso: Materiale: porta blindata rivestita in legno – Qualità buona. Condizioni pessime

Impianti:

Elettrico: Tipologia: predisposizioni con cavi sotto traccia, impianto unifilare inutilizzabile

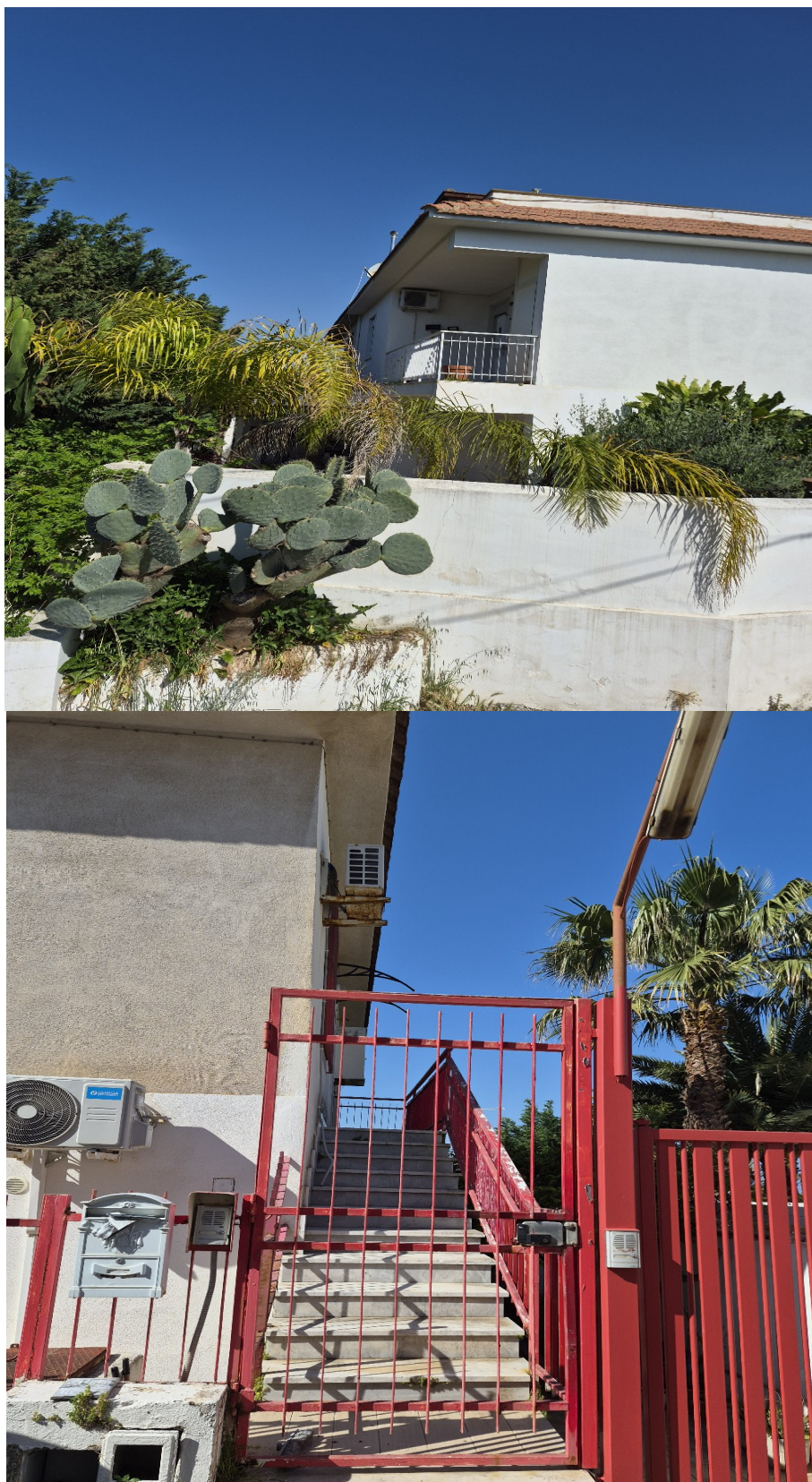
Fognatura: Tipologia: mista, rete di smaltimento tubi in PVC, condizioni: da verificare - conformità: non disponibile

Idrico: Tipologia: con tubazioni sotto traccia, condizioni: da verificare - conformità: n.d.

Termico: Tipologia: predisposizione del tipo tradizionale con piastre in alluminio ma senza l'alimentazione per la presenza di caldaia e altre macchine di produzione calore assai vetuste.

RILIEVO FOTOGRAFICO









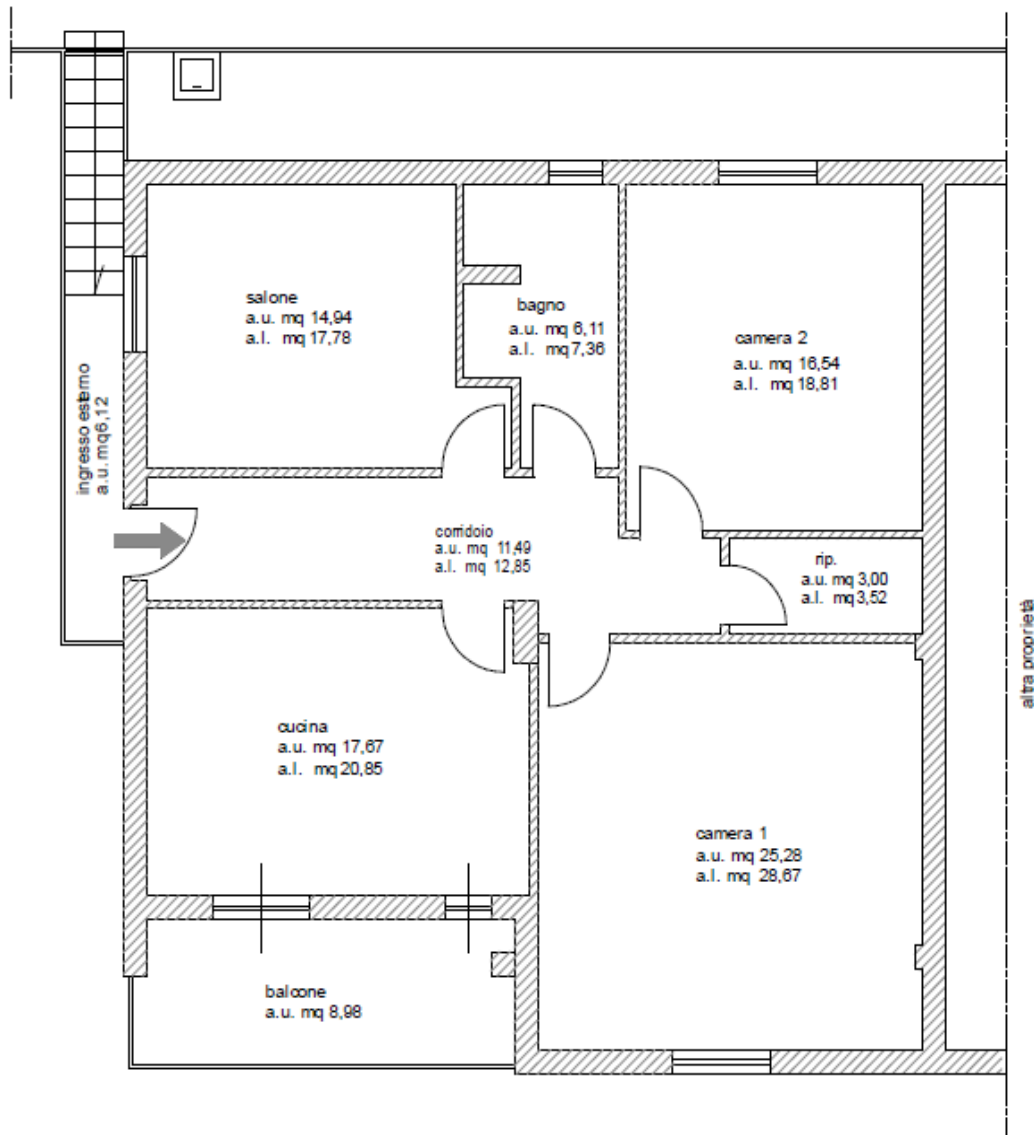




PLANIMETRIA RILEVATA - All.to 8.

Comune di Agrigento
Via Del Sole N. 47
Foglio 162 - P.Ila 526 sub 16

Area Utile	Totale mq	95.03
Area Lorda	Totale mq	109.84



PIANO PRIMO

H = m 2,95



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CESPITI: Si intende, in base ad usi e consuetudini, per superficie commerciale la superficie del bene al lordo dei muri esterni ed interni nella misura del 100%, dei muri contigui ad altri immobili nella misura del 50%; i balconi si calcolano al 25% e logge e terrazze al 33%.

Destinazione BENE A	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Cucina	Sup. reale lorda	20,85	1,00	20,85
Camera 1	Sup. reale lorda	28,67	1,00	28,67
Corridoio	Sup. reale lorda	12,85	1,00	12,85
Soggiorno	Sup. reale lorda	17,78	1,00	17,78
WC	Sup. reale lorda	7,36	1,00	7,36
Camera letto 2	Sup. reale lorda	18,81	1,00	18,81
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,52	1,00	3,52
Balcone sud	Sup.reale lorda	8,98	0,25	2,24
TOTALE BENE		109,84 senza balconi		112,08

VALUTAZIONE DEL CESPITE

Criteri di Stima

- I.** Stima sintetica a vista: basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU.
- II.** Stima sintetica comparativa parametrica: il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, etc.) con riferimento ad unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da varie fonti di informazione.
- III.** Capitalizzazione dei redditi: procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in capitale attuale. Il calcolo viene sviluppato prendendo a riferimento ai valori tratti della Banca dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Agrigento zona E1 suburbana, per appartamenti di civile abitazione in condizioni normali e con riferimento alle superfici lorde (allegati n. **11**).

Fonti di informazione

- UTC di Agrigento;
- Agenzie Immobiliari: Tecnocasa, Messina Immobiliare, Gabetti Agenzia Immobiliare, Curto Immobiliare;
- Siti web di agenzie immobiliari che operano online ed espongono in bacheca immobili simili (Immobiliare.it, Idealista.it).
- Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.

Metodi di valutazione:

I. Stima sintetica a vista:

Valore in base ad indagini ed esperienza del CTU

FG.162 PART. 526 SUB 16

- | | |
|--|--------------|
| - Valore corpo: | € 300.000,00 |
| - Valore complessivo diritto piena proprietà : | € 300.000,00 |

II. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti, al valore medio unitario al mq individuato per immobili simili nonché della valutazione media delle quotazioni OMI di seguito riportate per la zona in essere ed infine dal confronto di immobili dello stesso tipo venduti in base ai risultati della ricerca dell'Agenzia delle Entrate. Si tiene altresì conto degli elementi di deprezzamento e di valorizzazione della specifica fattispecie esaminata per un'**incidenza media complessiva del + 15%**.

ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO: - 5%	Coefficiente
Piano alto senza ascensore	0 %
Un solo bagno (se l'alloggio è > di 80 mq)	0 %
Necessità di manutenzione straordinaria impianti	-5%
Zona poco/non servita da mezzi pubblici	0 %
Assenza di impianto di riscaldamento	0 %
Mancanza di verde condominiale o pubblico	0 %

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE: + 20%

Zona di pregio – piano – vista - esposizione	10 %
Ingresso autonomo	5 %
Facilità di posteggio in strada	5%
Spazi esterni fruibili	0 %

INTERROGAZIONE OMI



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: AGRIGENTO

Fascia/zona: Suburbana/SAN LEONE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	3,4	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	3000	L	4,2	6,3	L

RISULTATI RICERCA VENDITE AGENZIA ENTRATE

→ <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>

✓ Risultati ricerca

Numero totale di atti reperiti:

12

Numero totale immobili: 13

Residenziale - Gennaio 2025

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **210.000 €**

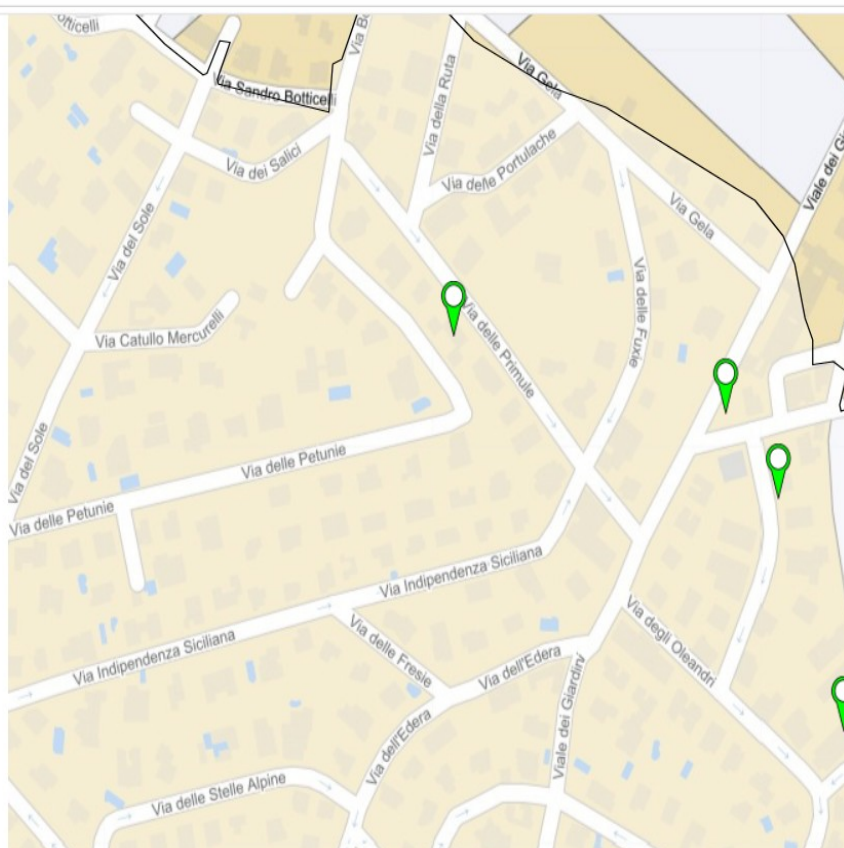
[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **AGRIGENTO**

Zona OMI: **E1**

Immobile: **RES A04** 65 m²

Quota trasferita **100%**



N.B. Come si evince dai risultati ricerca degli atti di compravendita reperiti per l'anno scorso nel sito dell'Agenzia delle Entrate (l'esempio soprariportato riferisce un valore al mq di € 3.230,76), nonché da informazioni ricevute dagli agenti immobiliari di zona, le vendite di immobili simili nella zona in oggetto, trattandosi di località di pregio molto ambita, hanno registrato un valore venale al mq molto più alto di quanto riportato nelle quotazioni di riferimento OMI per le abitazioni civili. Inoltre nello specifico, in realtà, questo immobile non può considerarsi un villino ma neanche un appartamento in condominio, stante l'ingresso autonomo e le caratteristiche intrinseche sopradescritte. Pertanto, si considera un valore al mq di € 2500 al fine di tenere conto di tutte le peculiarità della fattispecie esaminata.

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti cespìte, tenendo conto anche dei coefficienti correttivi:

PART. 526 SUB 16	Superficie commerciale mq	Valore medio unitario €	Valore equivalente €	Coefficiente correttivo	Valore complessivo equivalente €
	112,08	2500,00	280.200,00	+15%	322.230,00

III. Stima capitalizzazione dei redditi (semplificata):

Cespìte

RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) = $(3,6+5,4)/2 \text{ €/mq} \times 112,80 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 6.091,20$

rmin = $€ 6.091,20 / (€ 1200 \times 112,80 \text{ mq}) = 0,045 (4,50 \%)$

rmax = $€ 6.091,20 / (€ 1800 \times 112,80 \text{ mq}) = 0,030 (3,00 \%)$

rmedio = $(rmin + rmax) / 2 = 0,0375$

r = tasso di capitalizzazione = 3,75 % riferito al reddito lordo RL

durata dell'investimento n = infinito

Stima dell'immobile $V_m = RL / r = € 162.432,00$

N.B. Anche in questo caso sono stati considerati i valori di locazione di appartamenti in condominio e non di ville e villini, ben più alti in zona, motivo per cui il valore di capitalizzazione è risultato di parecchio inferiore rispetto al valore commerciale reale.

SINTESI DELLE TRE STIME CESPITE:

Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media aritmetica delle stime:

Fg.162 Part. 526 sub 16

$(€ 300.000,00 + € 322.230,00 + € 162.432,00) / 3 = € 261.554,00$

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria :	€	26.155,40
- Spese di regolarizzazione catastale	€	0
- Spese condominiali insolute alla data della redazione della ctu	€	0
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€	0

i) VALORE VENALE DEL BENE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni suddette, nello stato di fatto in cui si trova:

FG.162 P.526 SUB 16 € 235.398,60
e in cifra tonda **€ 235.400,00**

Agrigento, 22/07/2026

IL CTU

