TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AMCO SPA

contro

XXX

N.R.G.E. 6/2026

GIUDICE: DOTT.SSA LAURA TORREGROSSA

ELABORATO PERITALE

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Vincenzo Licata
Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1572
Iscritto all'Albo dei tecnici del Tribunale di Agrigento al n. 649

Indirizzo: via Artemide,5 92100 – Agrigento
Telefono/fax: 0922 – 594369 Cell: 393-3952412
Indirizzo e – mail: licata.ingegneria@gmail.com
PEC: vincenzo.licata@ingpec.eu

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f82553d59a6094b5684f116ef54e89

Bene in Favara – Via delle Petunie, 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Favara (AG) via delle Petunie n. 2 piano secondo censito al catasto fabbricati al foglio 44 particella 608 (ex 285) sub 3 categoria A/3 classe 6, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 162, rendita euro 291,28.
L'appartamento confina a nord con vano scala e altra ditta, ad est con vano scala e altra ditta, a sud con pubblica via, ad ovest con pubblica via.
Catastalmente in testa a xxx nata a proprietà per 1000/1000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto della presente relazione di perizia è l'immobile di cui al punto A del precedente paragrafo ovvero un appartamento ubicato in Favara nella via delle Petunie n. 2.
L'appartamento, ubicato al piano secondo, fa parte di un fabbricato per civile abitazione a sei elevazioni fuori terra realizzato in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde inclinate.
Ricade in zona periferica del territorio comunale a circa km 1,0 in linea d'aria ed in direzione sud est rispetto al centro cittadino. L'appartamento risulta accessibile attraverso parti comuni condominiali raggiungibili da portone di ingresso cui è possibile accedere dalla via delle Petunie.



Fig. 1 - Inquadramento dell'immobile su vista satellitare

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89



Fig. 2 – Inquadramento di dettaglio dell'immobile su vista satellitare

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato ed utilizzato come civile abitazione dalla sig.ra xxx e dal marito sig. xxx.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio xxx del 4 giugno 2010 repertorio n. 101522/5649 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 7 giugno 2010 al numero generale 13553 e al numero particolare 1742 a favore di Banca Nuova S.p.a. con sede in

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89

Palermo C.F. 00058890815, domicilio ipotecario eletto in Palermo Piazzetta S. F.Flaccovio N. 4, per capitale di € 60.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 90.000,00, durata 10 anni, a carico di xxx C.F. xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 44 Particella 285 Subalterno 3, debitore non datore di ipoteca xxx

4.2.2 Trascrizioni:

Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Agrigento del 9 gennaio 2026 repertorio n. 55 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 29 gennaio 2026 al numero generale 1749 e al numero particolare 1548 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.Bovio, 22 80133 Napoli, a carico di xxx C.F. xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 44 Particella 608 Subalterno 3.

4.2.3 Altre limitazioni d'uso:
- nessuna

4.2.4 Costo delle cancellazioni delle formalità trascritte (ipoteche e pignoramenti):

-

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:
In data 07.04.2026 a mezzo pec il sottoscritto inviava al Comune di Favara richiesta di accesso agli atti al fine di individuare documentazione autorizzativa rilasciata sull' immobile oggetto di pignoramento.
In risposta a suddetta richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale con comunicazione a mezzo pec del 13.05.2026 forniva la seguente documentazione (si confronti Allegato IX):

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 673/2007 del 02.12.2007
- Elaborati grafici relativi alla sopra citata pratica;

Preso atto di quanto contenuto nella documentazione fornita dall'Ufficio tecnico comunale si evince che l'immobile oggetto della procedura risulta legittimato urbanisticamente da Concessione edilizia in sanatoria n. 607 rilasciata alla ditta xxx in data 02.12.2007.
Sulla scorta del sopralluogo effettuato, preso atto della planimetria allegata al titolo edilizio acquisito, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato graficamente. Nello specifico si riscontrano delle variazioni prospettiche relativamente all'apertura esterna della cucina relativa al prospetto ovest che di fatto risulta essere una finestra e non una porta finestra. Difformità

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89

similare è stata riscontrata nell'apertura esterna del doppio servizio che di fatto risulta essere una porta finestra ma viene raffigurata negli elaborati come una finestra. Si riscontra infine la presenza di una piccola apertura esterna relativamente al ripostiglio che non risulta invece rappresentata graficamente.
Si ritiene pertanto necessaria la regolarizzazione delle difformità con presentazione di nuova pratica con costi stimati di € 2.000,00 relativamente alle modifiche tra finestra e porta finestra. Si ipotizza invece la chiusura dell'apertura esterna ricavata in corrispondenza del ripostiglio con costi stimati di € 1.000,00.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Nello specifico si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con la mancata rappresentazione del ripostiglio invece presente. Si rileva inoltre la mancata rappresentazione dell'apertura esterna della cucina relativa al prospetto ovest. Non risulta infine rappresentata la veranda esterna della cucina.
Occorre aggiornamento della planimetria catastale con costi stimati di 1.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

L'esecutato riferisce di sostenere spese condominiali per un importo annuo di circa € 250,00.

5.2 Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

-

5.3 Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

-

5.4 Cause in corso

-

5.5 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi

Dalla certificazione notarile presente in atti si evince quanto segue:

Attuale Proprietario

xxx : xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89

C.F. xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Scheda ute n.72 del 1984 (soppresso e che ha costituito l' immobile NCEU Foglio 44 Particella 608 Subalterno 3 è pervenuto per atto di donazione accettata del Notaio xxx del 31 gennaio 1984 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 15 febbraio 1984 al numero di registro generale 3613 e numero di registro particolare 3223 da xxx nato a ' C.F. xxx per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, xxx nata a C.F. xxx per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Favara (AG).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

xxx nata C.F. xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base di accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Favara si evince che l'immobile di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte è stato realizzato in forza di Concessione edilizia in Sanatoria n. 673/2007 pratica n. 2616/A rilasciata in data 02.12.2007.

Descrizione immobile di cui al punto A

Appartamento al piano secondo facente parte di un fabbricato per civile abitazione a complessive sei elevazioni fuori terra sito in Favara ricadente in una zona periferica rispetto al centro abitato del paese.
La proprietà risulta accessibile dalla via delle Petunie dalla quale è possibile accedere alla scala che consente l'accesso all'appartamento (piano secondo senza ascensore).
L'appartamento, internamente risulta composto da un ingresso, un salone, due camere da letto, un doppio servizio, un bagno, una cucina/pranzo ed un ripostiglio.
Dotato di due balconi, uno relativo al salone e prospiciente la via delle Petunie, un altro, di superficie maggiore ad angolo tra la via delle Petunie e il Viale Enrico Berlinguer. Su tale ultimo balcone è presente una porzione chiusa a veranda con piccolo angolo cottura al suo interno.
Internamente risulta dotato da impianti idrico ed elettrico sottotraccia e di impianto di climatizzazione tramite split a parete. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i servizi presentano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica.
Porte interne in legno tamburato ed infissi in alluminio e vetro. Nel complesso in discrete condizioni di manutenzione.

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89



Foto 1 – Fabbricato di cui l'appartamento fa parte – Prospetto su via delle Petunie e viale Berlinguer



Foto 2 – Fabbricato di cui l'appartamento fa parte_ Prospetto su viale Berlinguer

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89



Foto 3 – Fabbricato di cui l'appartamento fa parte – Prospetto su via delle Petunie



Foto 4 – Portone di accesso al fabbricato

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f82253d59a6094b5684f116ef54e89



Foto 5 – Scala condominiale



Foto 6 – Porta di ingresso

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89



Foto 7 – Salone



Foto 8– Corridoio

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89



Foto 9 – Camera 1



Foto 10 – Camera 2

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89



Foto 11 – Doppio servizio



Foto 12 – Bagno

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f82253d59a6094b5684f116ef54e89



Foto 13 – Cucina



Foto 15 – Veranda con angolo cottura

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f82253d59a6094b5684f116ef54e89



Foto 16 – Veranda con angolo cottura

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:
- *Fondazioni:* dirette
- *Strutture verticali:* tamponamenti in laterizi
- *Travi:* travi in c.a.
- *Solai:* in latero cemento
- *Copertura:* a falde inclinate
- *Balconi:* a sbalzo in cemento armato

Componenti edilizie e costruttive:
- *Infissi interni:* in alluminio
- *Infissi esterni*: in alluminio
- *Porte interne:* legno tamburato
- *Pareti esterne:* tamponamenti in laterizi
- *Pavim. Interna:* ceramica

Impianti:
- *Elettrico:* sottotraccia con frutti in pvc
- *Idrico:* sottotraccia con alimentazione dalla rete idrica del gestore
- *Fognatura:* allaccio a pubblica fognatura
- *Termico:* split a parete
- *Raffrescamento:* split a parete

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri di stima
Metodo sintetico
Metodo analitico

8.2 Fonti di informazione
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Favara, Agenzie immobiliari di zona, banca dati in possesso del sottoscritto.

8.3 Valutazione immobile di cui al punto A

Il valore degli immobili in argomento è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato, utilizzando sia il metodo cosiddetto "sintetico" che il metodo "analitico" e facendo la media dei due valori determinati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
Appartamento	Sup. reale lorda	154	1,00	154
Balconi	Sup. reale lorda	27	0,30	8
		181		164

Tabella 1 – Determinazione valore equivalente

- Metodo Sintetico:

Relativamente all'immobile de quo, a seguito di indagini di mercato effettuate, considerata la situazione attuale del mercato immobiliare nel Comune di Favara ed in particolare nella zona di interesse, sulla scorta anche delle indicazioni date dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (si confronti Fig. 3), si è accertato che i valori unitari di immobili similari oggi oscillano tra un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 500,00 per metro quadrato di superficie.

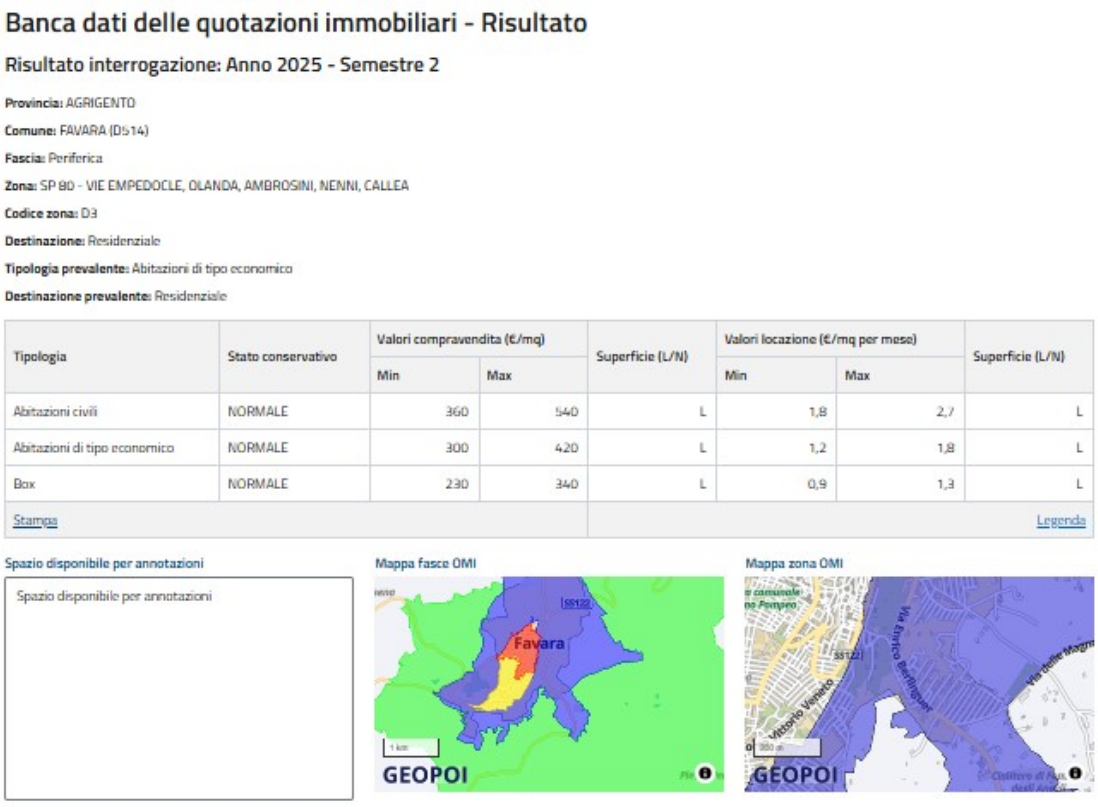
Nello specifico è stata condotta una indagine di mercato prendendo in esame tre comparativi, ovvero tre appartamenti con caratteristiche similari all'immobile oggetto di perizia, proposti in vendita e visionabili sui seguenti siti internet:

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f82553d59a6094b5684f116ef54e89

- https://www.idealista.it/immobile/32778822/ (appartamento in vendita in Corso Vittorio Veneto alla data del 26.05.2026; superficie mq 100, prezzo proposto € 42.000);
- https://www.idealista.it/immobile/29428796/ (appartamento in vendita in Corso Vittorio Veneto alla data del 26.05.2026; superficie mq 120, prezzo proposto € 55.000);
- https://www.idealista.it/immobile/31060092/ (appartamento in vendita in Viale Aldo Moro alla data del 26.05.2026; superficie mq 130, prezzo proposto € 63.000);

Per l'appartamento in questione, tenuto conto di opportuni coefficienti correttivi, si è ritenuto congruo adottare il seguente valore intermedio unitario: € 450,00 per metro quadrato di superficie.
Applicando tale importo al valore equivalente della superficie dell'appartamento individuato in Tabella 1 (mq 164), si è ottenuto:

$V_{ms,}$ = €/mq 450,00 x mq 164 = € 73.800,00
(diconsi euro settantatremilaottocento/00)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO
Comune: FAVARA (D514)
Fascia: Periferica
Zona: SP 80 - VIE EMPEDOCLE, OLANDA, AMBROSINI, NENNI, CALLEA
Codice zona: D3
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	360	540	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	420	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	230	340	L	0,9	1,3	L

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI

Mappa zona OMI

Fig. 3 – Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f16ef54e89

- Metodo Analitico:

Appartamento e box: il reddito annuo lordo (RL) che potrebbe essere ricavato dall'appartamento è stato stimato, sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Favara pari ad € 3.360,00 annui, corrispondenti ad € 280,00 mensili.
Per determinare il reddito netto si devono operare le detrazioni relative ad imposte, quote e spese: RN = RL – (I+Q+S) con:

I (Imposte):	25% RL =	€ 840,00
Q (Quote):		
- sfitto:	1,00% RL =	€ 33,60
- inesigibilità:	0.50% RL =	€ 16,80
- manutenzione + ammortamento:	3.00% RL =	€ 100,80
	sommano:	€ 151,20

S (Spese): nel caso in oggetto, l'importo delle spese può essere posto pari a: € 30,00.

Pertanto il reddito netto è risultato:
RN = € 3.360,00 – (840,00 + 151,20 + 30,00) = € 2.338,80

Per il saggio di capitalizzazione, tenuto conto del mercato di immobili analoghi nella zona di Favara ove ricade l'immobile in questione e delle condizioni generali dell'immobile medesimo, si è ritenuto congruo il valore medio pari al 3,0%. Si è ottenuto quindi:

V_{ma} = RN/r = € 2.338,80/0,03 = € 77.960,00
(diconsi euro settantasettemilanovecentosessanta/00).

I valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico sono sufficientemente vicini tra di loro. Può pertanto farsene la media che costituisce dunque il valore di mercato degli immobili in oggetto:

V = (V_{ms} + V_{ma}):2 = € (73.800,00 + 77.960,00):2 = € 75.880,00
In cifra tonda € 76.000,00
(diconsi euro settantaseimila/00).

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata

€ 7.600,00

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89

Costi regolarizzazione catastale	**€ 1.000,00**
Costi regolarizzazione urbanistica	**€ 3.000,00**

Valore di stima totale:

V = € 64.400

In cifra tonda

V = € 64.000,00
(in lettere diconsi euro sessantaquattromila/00)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

V = € 64.000,00
(in lettere diconsi euro sessantaquattromila/00)

Agrigento, 10.06.2026

Il CTU
Ing. Vincenzo Licata

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f8253d59a6094b5684f116ef54e89

Elenco allegati:

I. Estratto di mappa catastale
II. Visura catastale
III. Planimetria catastale
IV. Pianta stato di fatto
V. Pianta con evidenziate difformità urbanistiche
VI. Pianta con evidenziate difformità catastali
VII. Documentazione fotografica
VIII. Verbale di sopralluogo
IX. Richiesta accesso atti Ufficio tecnico comunale e relative risposte
X. Titolo di proprietà

Firmato Da: LICATA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b27f82553d59a6094b5684f116ef54e89