

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 114/2024

CREDITORE PROCEDENTE

PENELOPE SPV SRL

G.E.: Dott. DE NES MATTEO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lotto unico



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

BENE IN CASTELTERMINI (AG), VIA SILVIO PELLICO N.24, PIANO 2-3 LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DEI DIRITTI REALI BENE PIGNORATO:

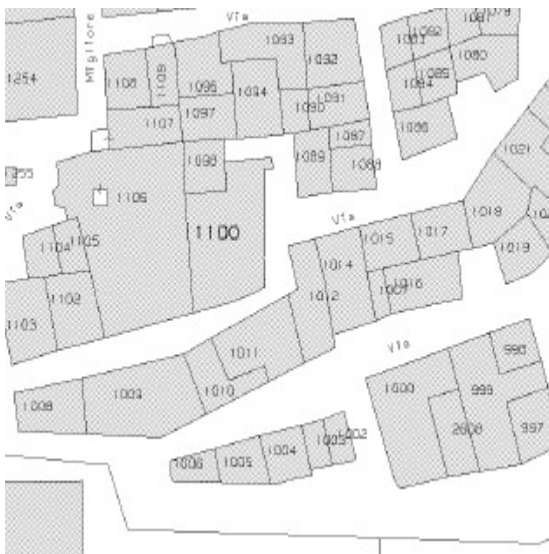
N.B. I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore. Si ricostruisce altresì la provenienza legale e catastale dei beni.

Piena proprietà indivisa per la quota di 1000/1000 di fabbricato sito in Casteltermini (AG), via Silvio Pellico n.24, identificato in catasto fabbricati al foglio 34 particella 1100 sub 7 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 5, piano 4°, superficie catastale escluse aree scoperte mq 102, rendita catastale € 103,29, intestato aper la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni. Coerenze: proprietà OMISSIS o suoi aventi causa, con proprietà di OMISSIS o suoi aventi causa e con la via Silvio Pellico.

In catasto proveniente da: - variazione del 9/11/15 Inserimento in visura dei dati di superficie, - variazione nel classamento degli spazi interni del 7/8/13 pratica n.AG125375 in atti dal 7/8/13 variazione nel classamento n.1855.1/2013, - diversa distribuzione degli spazi interni pratica n.AG0205703 in atti dal 7/8/12 diversa distribuzione spazi interni n.19112.1/2012, - variazione del quadro tariffario del 1/1/92, - impianto meccanografico del 30/6/87 (vd. All.ti nn.2,3,4).

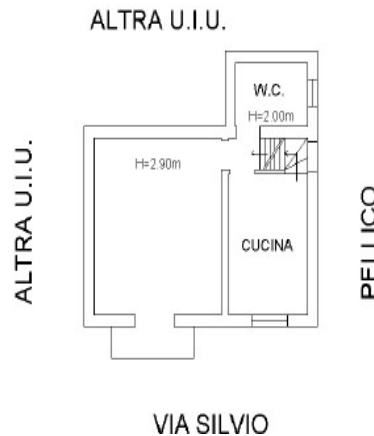
Proveniente da atto pubblico notaio Maria Nipote di Favara rep. 27384/10239 del 6/6/2001, registrato in Agrigento il 20/6/2001 al n.2002 serie 1V, trascritto in data 12/6/2001 ai nn.9710/8532 da OMISSIS nata a Casteltermini il 18/3/62 e OMISSIS nato in Casteltermini il 3/11/54. (vd.All.to n.5).

ESTRATTO DI MAPPA Ail. 2

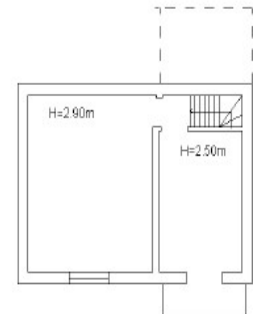


PLANIMETRIA CATASTALE Ail.4

PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENE COMPONENTE IL LOTTO

Porzione di fabbricato A/4, adibito a civile abitazione, composto dal piano 2° e dal piano 3°, con ingresso autonomo e scala interna, prospiciente la via Silvio Pellico da cui ha accesso, mediante piccola rampa di scale composta da tre gradini prima del portoncino in alluminio anodizzato e ripida scala in muratura dopo.

Nel dettaglio, l'intero fabbricato è composto da 4 elevazioni fuori terra; il cespite esecutato è costituito da un vano e accessori al 2° piano e due vani al 3° piano; i piani sono collegati da altra ripida scala (vd.all.ti: n. 4 Planimetria catastale, n. 6.1, 6.2, Planimetrie rilevate, n. 7 Rilevo fotografico). La superficie lorda misura 94,00 mq. Realizzazione ampiamente antecedente al 1°/9/1967, modesto livello di rifiniture, modesto stato d'uso. Non dispone di attestati di conformità impianti, di attestato di prestazione energetica, di contratto idrico, di contratto gas. La fornitura di acqua è assicurata da un serbatoio da 3000 l allocato nel piano terra del fabbricato di proprietà dell'esecutato ma non facente parte del compendio esecutato. Prospetti del fabbricato in cattive condizioni. E' necessaria e urgente la manutenzione dell'intradosso della soletta balcone.

Caratteristiche zona: agglomerato rubano in zona "B", insediamenti vetusti con tipologia prevalente di tipo economico delle abitazioni con stato conservativo datato; si accede dalla via comunale, con scarso traffico locale e buona possibilità di parcheggio libero. Buona esposizione. Provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Componenti costruttive strutturali dell'edificio:

Strutture vert.: materiale: struttura in muratura, tompagni in laterizi – condizioni: scadenti.

Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: scadenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetri camera doppi, materiale: alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili in pvc – Qualità: scadente - condizioni: scadenti

Infissi interni: tipologia: anta battente, materiale: legno tamburato, qualità: scadente, cond.: normali

Pareti esterne: Forati in laterizio e intonaci pareti e balconi in pessime condizioni

Paviment. Int.: materiale: bicottura, Qualità: scadente - condizioni: discrete

Rivestimenti: ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: discrete.

Porta ingresso: Appartamento: materiale: portoncino in alluminio anodizzato - condizioni scadenti

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi sotto traccia, condizioni: da verificare - conformità: non disponibile

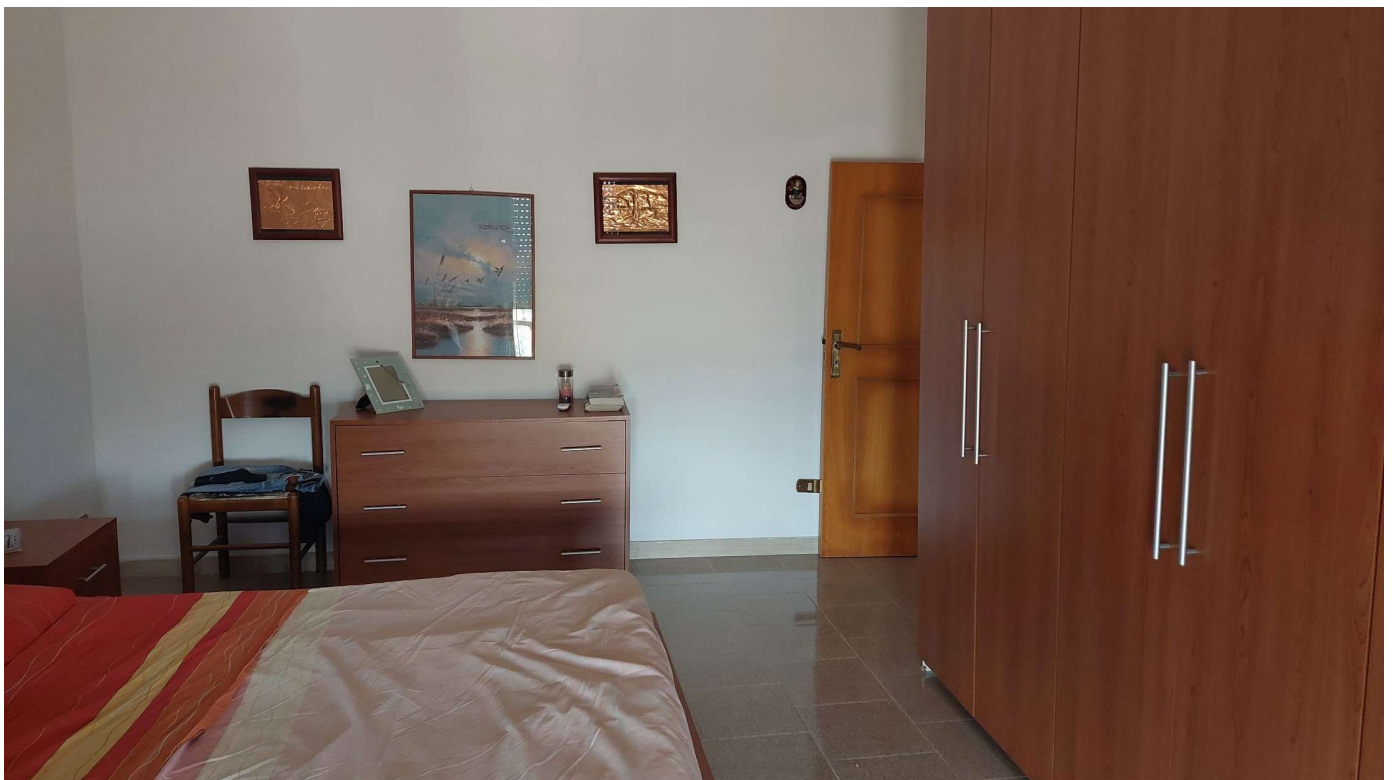
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento tubi PVC, cond. da verific. conformità: non disponibile

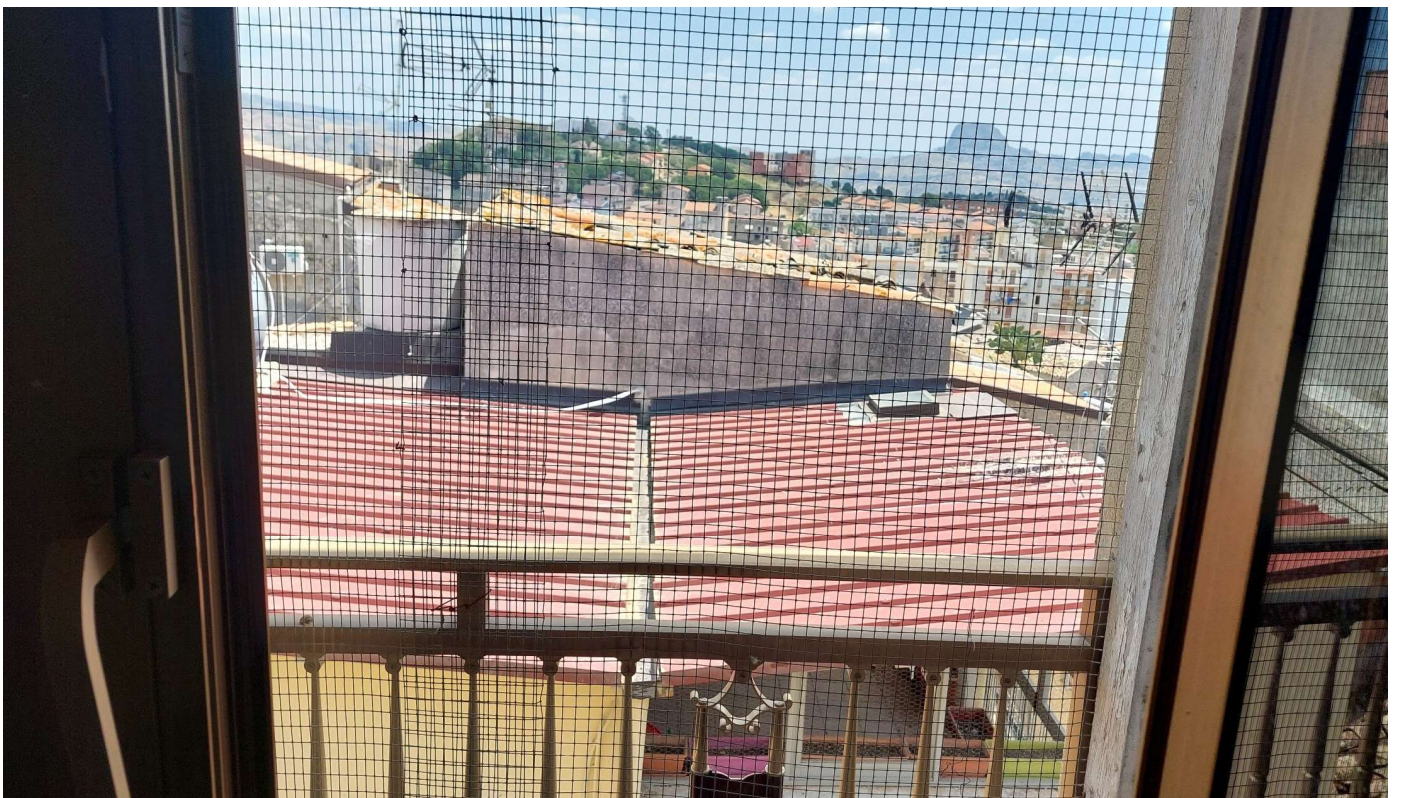
Idrico: tipologia: con tubazioni sotto traccia, condizioni: da verificare - conformità: non disponibile

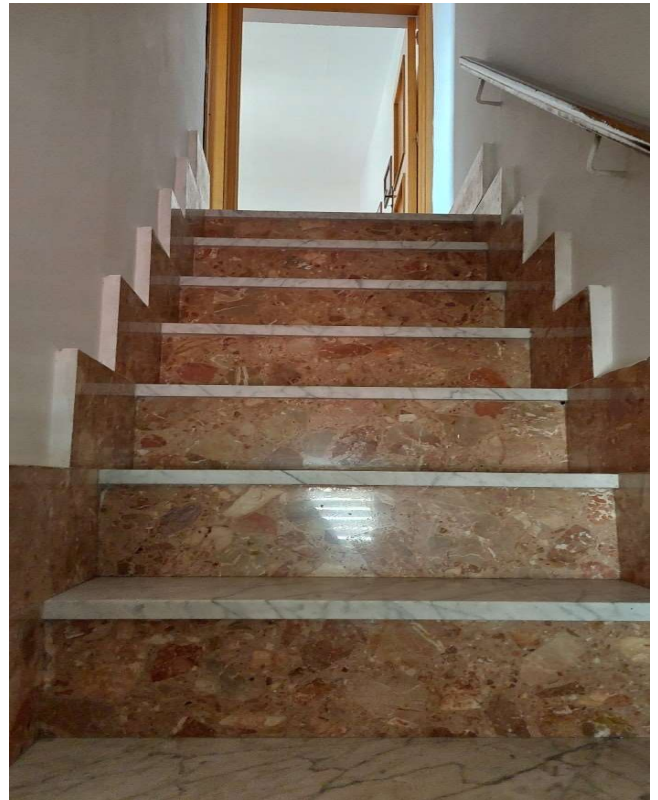
Termico: tipologia: realizzato del tipo tradizionale con caldaia a gas non a norma e piastre in alluminio ma non in uso in quanto l'u.i.u. è priva di contratto del gas. Pertanto per il riscaldamento/raffrescamento sono presenti n.1 stufa a gas con bombola e n.1 split autonomo a pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento.

RILIEVO FOTOGRAFICO BENE

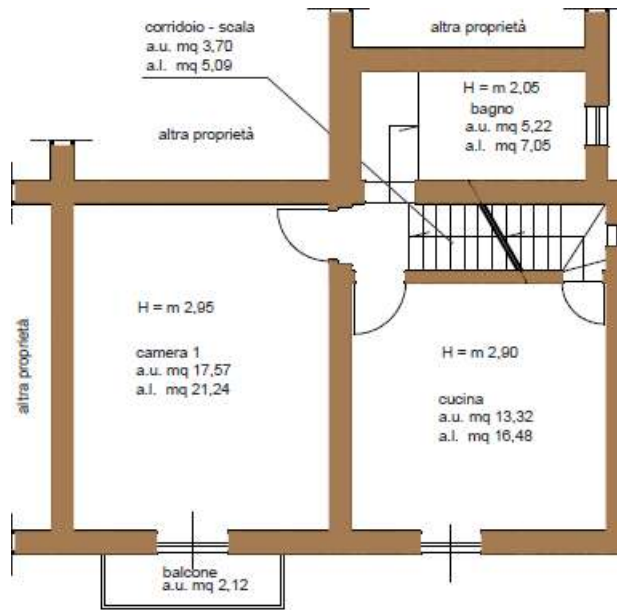




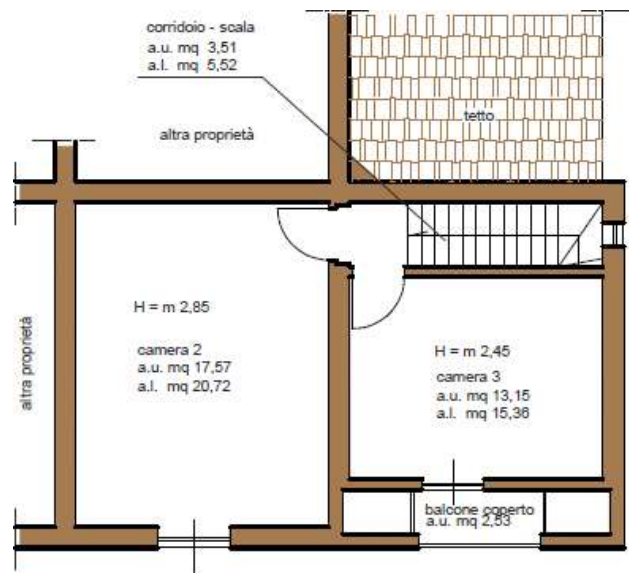




PLANIMETRIA REALE U.I.U. 2°-3° P , CASTELTERMINI, VIA SILVIO PELLICO 24, FOGLIO 34, P. 1100 SUB 7:



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



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	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Cucina	Sup. reale lorda	16,48	1,00	16,48
camera matrimoniale 2° p	Sup. reale lorda	21,24	1,00	21,24
Corridoio 3° p	Sup. reale lorda	5,09	1,00	5,09
WC	Sup. reale lorda	7,05	1,00	7,05
Camera letto 3° p	Sup. reale lorda	20,72	1,00	20,72
Camera letto 3° p	Sup. reale lorda	15,36	1,00	15,36
Balcone 2° p	Sup.reale lorda	2,12	0,25	0,53
Corridoio 3° p	Sup.reale lorda	5,52	1,00	5,52
Porzione distaccata camera 3° p (*)	Sup.reale lorda	2,53	1,00	2,53
TOTALE BENE		Area lorda mq 94,00 senza balconi(*)		84,52

3. CONFORMITÀ CATASTALE:

I dati catastali attuali e storici, identificativi degli immobili sono 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 dalla costituzione.**

Dal confronto della documentazione catastale, estratta dalla scrivente ed allegata con i nn. 2,3,4 con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene, con riferimento alla sola planimetria catastale depositata, presenta lievi difformità regolarizzabili con docfa al costo di € 500,00. Nel dettaglio, in planimetria catastale è segnata la presenza di un balcone al 3° piano, non presente sui luoghi ed (*) è stata realizzata una tramezzatura interna alla camera del terzo piano a nord al fine di ricavare, nella piccola porzione così realizzata, un piccolo spazio dove è stata allocata anche la caldaia.

4. STATO DI POSSESSO:

Il bene è stato assegnato dal Tribunale di Agrigento quale casa coniugale all'esecutata e ai figli, all'epoca minori, come da sentenza di separazione n. 170/2011 del 13.5.11 (all.to n.13).

Dal Certificato di Stato di Famiglia aggiornato, all'indirizzo via S. Pellico 24 risulta iscritta la famiglia composta OMISSIS All'atto del sopralluogo, i presenti OMISSIS, nato il 27/3/2004, hanno dichiarato che l'immobile è utilizzato come loro abitazione di residenza (all.to n.14).

5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO:

Piena proprietà indivisa per la quota di 1000/1000 di **porzione di fabbricato** sito in Casteltermini (AG), via Silvio Pellico n.24, identificato in catasto fabbricati al **foglio 34 particella 1100 sub 7** categoria A/4 classe 3 consistenza vani 5, piano 4°, superficie catastale escluse aree scoperte mq 102, rendita catastale € 103,29, intestato a OMISSIS per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B. Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva è risalente sino ad un atto di acquisto dei beni, 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 degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Nel dettaglio, il cespite appartiene ai debitori per averlo acquistato con atto pubblico notaio Maria Nipote di Favara rep. 27384/10239 del 6/6/2001, registrato in Agrigento il 20/6/2001 al n.2002 serie 1V, trascritto in data 12/6/2001 ai nn.9710/8532 da OMISSIS nata a Casteltermini il 18/3/62 e OMISSIS nato in Casteltermini il 3/11/54. (vd.All.to n.5).

7. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

7.1. 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*

7.2. 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 degli esecutati (Ispezioni ipotecarie allegate con i nn. 8,9).

7.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario) ai nn.3906/229 del 8/3/2021, formalità di riferimento n. 710 del 12/6/2001, a seguito di atto notarile pubblico a rogito Nipote Maria di Favara del 6/5/2001 rep. 27385/2001 a favore di BANCA INTESA BCI S.P.A., con sede a Milano, e contro OMISSIS, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà per € 30.987,41, di cui € 15.493,70 per capitale.

7.2.3. Trascrizioni pregiudizievoli / Pignoramenti:

Trascrizione contro in data 2.8.24 ai nn.15014/13079 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 1231 del 13/05/24 contro OMISSIS, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, a favore di PENELOPE SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV), sul bene esecutato.

7.2.4. Trascrizione contro in data 27.7.11 ai nn.16662/13153 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 1099 del 3/07/11 contro OMISSIS, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, a favore di ITALFONDIARIO S.P.A., con sede a Conegliano (TV), sul bene esecutato.

8. PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, CERTIFICAZIONE ENERGETICA

8.1 *Pratiche edilizie:*

Da approfondite ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Casteltermini e dall'esame del riscontro ricevuto dall'ufficio tecnico (all.to 15), non sono state rintracciate pratiche a nome degli esecutati né dei loro dante causa.

8.2 *Conformità urbanistico edilizia:* il fabbricato è stato realizzato in epoca assai lontana nel tempo e in archivio non è presente alcuna autorizzazione, licenza, concessione o sanatoria edilizia; non risulta altresì essere stata richiesta alcuna autorizzazione di abitabilità o agibilità ma, essendo certamente risalente ad epoca di molto antecedente il primo strumento urbanistico, è da considerarsi regolare sotto un profilo urbanistico.

8.3 *Certificazione energetica:*

Come si evince dall'atto di provenienza, per l'immobile non è stato mai redatto l'attestato di prestazione energetica.

Alla luce della normativa vigente, è obbligatorio il Controllo di Efficienza Energetica per gli impianti di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW, quale quello in esame, e per gli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica di potenza termica utile o nominale di 12 kW ma dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso la banca dati del Catasto Energetico dei Fabbricati (CURI - D.M. 10/02/2014), per l'impianto in parola non risulta alcuna registrazione.

All'atto del sopralluogo, si è appurata l'impossibilità di procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.M. 26/06/2015, in quanto l'immobile è risultato privo di contratto di fornitura del gas metano e del libretto dell'impianto termico. L'assenza di tali elementi impedisce infatti la corretta identificazione, classificazione e valutazione della prestazione energetica dell'impianto di climatizzazione, rendendo il calcolo non conforme ai requisiti minimi normativi.

9. ALTRE INFORMAZIONI O PESI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta alcuna costituzione di un condominio o nomina di un amministratore per il fabbricato in essere.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE

10.1 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.

10.2 Fonti di informazione

- UTC di Casteltermini;
- Agenzie Immobiliari locali: Living Sicily srls Immobiliare, Madonie s.a.s. di Giovanni Dino, Nicola Calì Immobiliare;
- Siti web di agenzie immobiliari che operano online ed espongono in bacheca immobili simili nella zona (Immobiliare.it, Ideailsta.it, casa.it, wicicasa.it).
- Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (all.to 16).

10.3 Valutazione cespite:

I. Stima sintetica a vista:

- Valore corpo: € 8.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà : € 8.000,00

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 delle quotazioni OMI di seguito riportate per la zona in essere (abitazioni di tipo economico, si opta per il valore minimo, date le condizioni). Si tiene altresì conto degli elementi di deprezzamento e di valorizzazione della specifica fattispecie esaminata.



Titoli in Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: CASTELTERMINI

Fascia/zona: Centrale/C/50 UMBERTO-PZZA DUOMO-V/ROMA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	670	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	200	300	L	0,8	1,2	L

FG. 34 - PART. 1100 SUB 7	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Coefficiente	Valore equivalente (€)
Totale	84,52	€ 300,00	1,00	€ 25.356,50
ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO				Coefficiente
Piano alto con presenza di scomode scale, senza ascensore				5%
Un solo bagno (se l'alloggio è > di 80 mq)				0%
Necessità di manutenzione straordinaria rilevante				-15%
Zona poco/non servita da mezzi pubblici				0%
Assenza di impianto di riscaldamento				- 10 %
Mancanza di verde condominiale o pubblico				-5%
ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE				
Facilità di posteggio in strada				5%
Spazi esterni fruibili				0 %
TOTALE			- 30%	

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti cespiti e tenendo conto di coefficienti correttivi:

Bene	Superficie commerciale mq	Valore medio unitario €	Valore equivalente €	Coefficiente correttivo	Valore complessivo equivalente €
Fg.34 P.1100/7	84,52	300,00	25.356,50	-30%	17.749,55

SINTESI DELLE DUE STIME: Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media aritmetica delle stime:

cespite Part. 1100 sub 7 fg. 34

(€ 8.000,00 + € 17.749,55) / 2 = € 12.874,77

10.4 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 :

€ 1.287,47

- Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

€ 500,00

- Spese condominiali insolute

€ 0

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

€ 0

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni suddette, nello stato di fatto in cui si trova:

FG.34 P.1100 SUB 7 € 11.087,30
e in cifra tonda € **11.000,00**

Agrigento, 15/12/2025

IL CTU

