



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Proc. 238/2024

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CREDITORE



DEBITORE



GIUDICE

Dott.^{sa} Pipitone Vitalba Marina

CUSTODE

Avv. Grazia Maria Minnella

TECNICO INCARICATO

Geom. Pietro Gelo

con studio in Lampedusa e Linosa in via Maccaferri, 01

Telefono: 3387784426

Email : studiotecnicogp60@gmail.com

Pec: pietro.gelo@geopec.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico	4
Descrizione	4
Titolarità.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5/6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	6/7
Stima / Formazione lotti.....	8
Lotto Unico	8/9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.000,00	11



INCARICO

Con decreto di nomina del 19/02/2025, il sottoscritto Geom. Pietro Gelo, con studio in Via U. Maccaferri,1 - 92031 - Lampedusa e Linosa (AG), PEC: pietro.gelo@geopec.it, Tel. 3387784426, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 02/04/2025 mi sono recato presso la Conservatoria di Agrigento per effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 14/04/2025 comunicazione inviata dal custode tramite pec, in pari data è stato effettuato il sopralluogo.

Alle ore 16:41 mi sono recato sui luoghi oggetto del procedimento in presenza anche del Custode Giudiziario Avv. Grazia Maria Minnella, e alla presenza del Sig. [REDACTED] giusta delega del Sig. [REDACTED] esecutato, procedevo al sopralluogo dei beni, effettuando i rilievi architettonici e fotografici.

In data 11/04/2025 ho inviato pec, al Comune di Casteltermeni per richiedere la documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica dell' immobile.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – appartamento ubicato a Casteltermeni (AG) – Contrada Serre Borgesi snc



LOTTO Unico

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – appartamento ubicato a Casteltermini(AG)–Contrada Serre Borgesi snc

DESCRIZIONE : L'unità immobiliare adibita ad appartamento , si trova al primo piano di un edificio , con ingresso condominiale dal quale si accede dalla contrada Serre Borgesi, l'appartamento è costituito da : un vano a cucina, due camere da letto, una a soggiorno, bagno e ripostiglio , le condizioni di esposizione , aereazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità , si evidenzia uno stato di conservazione buono.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

-  (Proprietà 500/1000)
-  (Proprietà 500/1000)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	98,30mq	115,00,mq	1,00	115,00mq	2,70 m	Primo
Balconi	23,30mq	23,30mq	0,30	6,99mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				121,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,99 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	918	12	1	A/2	5	6,5 vani		369,27 €	1	



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare adibita ad appartamento ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo di un edificio, con ingresso condominiale. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla contrada Serre Borgesi snc e tramite una scala si arriva al primo piano.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 98,30, e mq. 6,99 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 115,00.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un corridoio dal quale si accede a tutti i vani. L'appartamento è costituito da: un vano adibito a cucina, due stanze adibite a camera da letto, una stanza soggiorno e un vano adibito uno a bagno e l'altro a doppio servizio. L'appartamento allo stato attuale risulta in buone condizioni rifinito in tutte le sue parti, l'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità, da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili alla data del sopralluogo risultano essere nella disponibilità dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] eseguiti nella qualità di proprietari del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Entrambi le unità immobiliari, bene n. 1,

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2007 ad oggi	[REDACTED] di 500/100 (QUOTA E DIRITTO). Codice [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per la quota di 500/100 (QUOTA E DIRITTO). Codice [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppina Comparato	30/11/2007	25710	11360
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	05/12/2007	21858	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2004 al 30/11/2007	[REDACTED] proprietario per la quota di 1000/1000 (QUOTA E DIRITTO). Codice [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pusateri Antonio		110261	22430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Agrigento	15/12/2004	24453	
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agrigento	14/12/2004	4295	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca immobiliare**

Ipoteca Volontaria derivate da mutuo

Iscritta a Agrigento il 05/12/2007 Reg. gen. 32102 – Reg. part. 7569

Importo ipoteca: €. 140.000,00

importo capitale: €. 70.000,00

A favore : di [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

(Proprietà500/1000) e [REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà500/1000)

Trascrizioni • Verbale pignoramento immobili

Trascritto a Agrigento il 09/01/2025 Reg. gen. 301 - Reg. part. 260

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

e [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare, ha presentato richiesta in data 11/04/2025 tramite pec al Comune di Casteltermeni, al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie e/o istanze di sanatoria.

Il Comune di Casteltermeni in data 06/05/2025 mi ha comunicato tramite nota prot. 8766 nella quale mi comunica che "in merito appartamento ubicato a Casteltermeni (AG)-Contrada Serre Borgesi snc ,identificato in catasto al foglio 42 part. 918 sub.12, si evidenzia il rilascio della Concessione Edilizia n.ro 12 del 21/07/2006 e il successivo rilascio della variante con Concessione Edilizia n.ro 14 del 11/12/2013.



Dal controllo effettuato dalla planimetria catastale, Il sottoscritto ha potuto annotare la non rispondenza dello stato dei luoghi. Tali difformità, riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni l'apertura e chiusura finestre / porte , e la realizzazione di un vano, adibito a ripostiglio,realizzato nel balcone, e pertanto l'immobile è da considerarsi non conforme.

Al fine di rendere l'immobile conforme agli strumenti urbanistici, è necessario demolire il vano adibito a ripostiglio, edificato nel balcone senza alcuna autorizzazione edilizia e presentare al Comune di Casteltermini, una C.I.L.A. in sanatoria relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente aggiornamento planimetrico catastale (docfa) tale costo sarà decurtato nel valore di stima.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

- **Bene** – appartamento ubicato a Casteltermini (AG) – Contrada Serre Borgesi n. snc.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo di un edificio, con ingresso condominiale. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla contrada Serre n.snc e tramite una scala si arriva al primo piano. L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 98,30, e mq. 6,99 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 115,00.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un corridoio dal quale si accede a tutti i vani. L'appartamento è costituito da: un vano adibito a cucina, due stanze adibite a camera da letto, una stanza soggiorno e un vano adibito bagno e l'altro a doppio servizio. L'appartamento allo stato attuale risulta in buone condizioni rifinito in tutte le sue parti, l'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità, da un'accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42 Part. 918, Sub. 12, Categoria A/2

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a a € 56.000,00.

Considerando che l'opera non è conforme agli strumenti urbanistici del Comune e che quindi è da considerarsi abusiva, al fine del calcolo del valore di vendita viene stimato il valore dell'unità immobiliare al quale andrà decurtato il prezzo per la regolarizzazione.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento (AG), ufficio tecnico di Casteltermini (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Casteltermini.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene Appartamento	121,99 mq	500,00 €/mq	€ 60.995,00	100,00%	€ 60.995,00
				Valore di stima:	€60.995,00

Valore di stima: € 60.995,00 arrotondato € 61.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo demolizione vano e pratica regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 5.000,00	

Valore finale di stima: € 56.000,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene** –appartamento ubicato a Casteltermini (AG)–Contrada Serre Borgesi .snc.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento ha una forma planimetrica regolare;si trova al primo di un edificio, con ingresso condominiale. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla contrada Serre Borgesi snc e tramite la scala si arriva al primo piano.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq.98,30, e mq. 6,99 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq.115,00.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un corridoio dal quale si accede a tutti i vani. L'appartamento è costituito da:un vano adibito a cucina, due stanze adibite a camera da letto, una stanza soggiorno e un vano adibito bagno e l'altro a doppio servizio. L'appartamento allo stato attuale risulta in buone condizioni rifinito in tutte le sue parti,l'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia,sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità, da un'accurato esame delle condizioni generali dei locali,si evidenzia uno stato di conservazione buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42 Part. 918, Sub. 12 , Categoria A/2

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a €. 56.000,00.

Considerando che l'opera non è conforme agli strumenti urbanistici del Comune e che quindi è da considerarsi abusiva, al fine del calcolo del valore di vendita viene stimato il valore dell'unità immobiliare al quale andrà decurtato il prezzo per la regolarizzazione.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Agrigento.

- **Prezzo base d'asta: € 56.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238 /2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Casteltermini (AG) – Contrada Serre Borgesi n. snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg.42, Part. 918, Sub. 12, Categoria A/2	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare adibita ad appartamento ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo di un edificio, con ingresso condominiale. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla contrada Serre Borgesi e attraverso una scala che si arriva al primo piano.</p> <p>L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 98,30, e mq. 23,30 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 115,00</p> <p>Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un corridoio dal quale si accede a tutti i vani. L'appartamento è costituito da: un vano adibito a cucina, due stanze adibite a camera da letto e due vani adibiti uno a bagno e l'altro a doppio servizio. L'appartamento allo stato attuale risulta in buone condizioni rifinito in tutte le sue parti, l'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato.</p> <p>Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità, da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono.</p>		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima con destinazione d'uso residenziale, è ubicato nella contrada Serre Borgesi snc, al primo piano con ingresso condominiale. Risulta essere in discrete condizioni, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Per quanto riguarda le rifiniture interne l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere nella disponibilità dei Sigg. [redacted] eseguiti nella qualità di proprietari del bene.		

