
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

*****omissis*****
contro

*****omissis*****

N. Gen. Rep. **138/2024 R.G. Es**

Giudice Dr.ssa Beatrice RAGUSA

Sostituzione Giudice di cui alla Comunicazione della Cancelleria del 24/04/2025

Giudice **Dr.ssa M. V. PIPITONE**

**Appartamento per civile abitazione a piano secondo
in FAVARA, Via M.T Cicerone, 5**

Lotto unico

ELABORATO PERITALE

TECNICOINCARICATO: **Ing. Antonino CELLURA**

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. **A992***

*iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Agrigento al N. **353***

*CF: **CLLNNN70B11D960LP**.Iva N. 02534270844*

*con studio in **LICATA (AG) VIA Mogadiscio 7***

*cellulare **3383708774***

pec: antonino.cellura@ingpec.eu

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Immobile in Favara via Marco Tullio Cicerone n.5
Lotto unico
(A) F. 54 part.207 sub 3: appartamento sito al secondo piano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento destinato a civile abitazione** posto al piano secondo facenti parte di una palazzina condominiale sito in Favara (AG) **via Cicerone n.5**.

L'appartamento al piano secondo confina a Nord con la Via Cicerone a Est con la Via Ovidio, a sud è aderente ad altra proprietà e ad ovest con la scala condominiale e aderente ad altra proprietà.

L'immobile è identificato, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Favara:

A) - al foglio **n. 54 part. 207 sub 3**, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 6,5 vani, superf. catast. Totale (comprese aree scoperte) mq.169 Rendita € 369,27 piano 2 Via Marco Tullio Cicerone, costituzione del 08/07/1987, in atti dal 22/11/1999 (vedi visura catastale in **ALL.1**) L'immobile risulta intestato a ***omissis*** CF. ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** e ***omissis*** CF. ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis*** entrambi in piena proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni a seguito di atto pubblico del 17/04/2007 a rogito del notaio Gucciardo Claudia – Rep. 9736/2872 (**ALL.0**) trascritto in atti dal 20/04/2007 al n.7091 da potere di ***omissis*** nata a ***omissis*** (AG) il ***omissis*** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e a sua volta per i diritti di 1000/1000 a seguito di atto notarile pubblico del 19/01/1976 a rogito del Notaio Calogero Baldacchino Rep. 54557 trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Agrigento il 02/02/1976 al n.1857.

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, A MENO DELLA INDICAZIONE DEL NUMERO CIVICO DELLA SCALA CONDOMINIALE CHE DOVRA' RIPORTARE "VIA M.T CICERONE nr.5" ANZICHE' VIA CICERONE N.9

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI A MENO DELLA INDICAZIONE DELLA VIA CHE DOVRA' RIPORTARE "VIA MARCO TULLIO CICERONE NR.5" INVECE DI VIA CICERONE SNC.

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE DI CUI:

-AL PUNTO A) CHE **NON ESISTONO DIFFORMITA' SOSTANZIALI INTERNE** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. **ALL. 2**), COME E' VISIBILE DAL RAFFRONTAMENTO DELLA PLANIMETRIA RIPORTATA DELLO STATO DI FATTO IN **ALL.5** e IN FORMATO RIDOTTO.

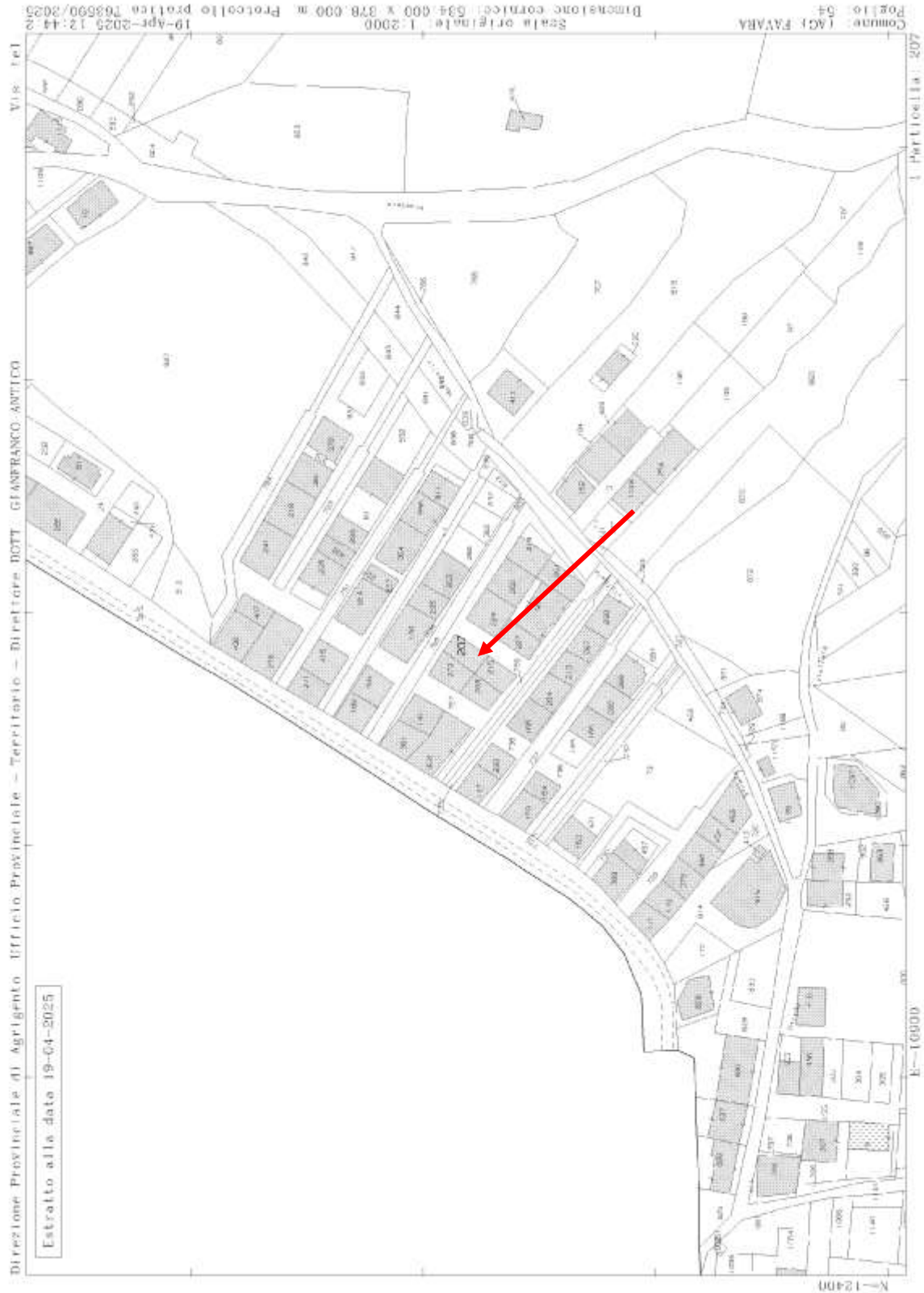
SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN **ALL. 3**) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN **ALL. 4**) COME VISIBILE DAL RAFFRONTAMENTO SOTTO RIPORTATO.





Ortofoto satellitare da Google Earth





MAPPA CATASTALE

Giudice Dr.ssa Beatrice RAGUSA
Perito: Ing. Antonino CELLURA



2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO UNICO

Immobile di cui al punto **A**

A) L'appartamento in questione è posto al piano secondo di un immobile condominiale a quattro elevazioni fuori terra (v. foto nn.1-2) sito in zona urbana periferica, in Via Marco Tullio Cicerone nr.5, in Favara (AG).



foto n°1

Dal portone sito nel Via Cicerone n. 5 (v. foto n.2) si accede al vano scala senza ascensore (v. foto nn. 3-4) per mezzo della quale si raggiunge il secondo piano e quindi l'appartamento in oggetto destinato a civile abitazione.





Foto n° 2 portone d'ingresso

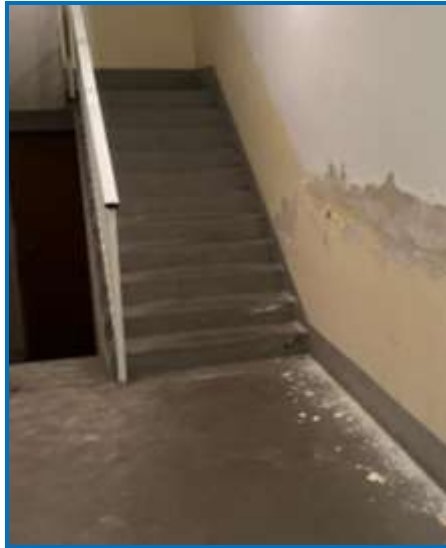


Foto n° 3 vano scala



Foto n° 4 porta d'ingresso

L'appartamento è costituito da un soggiorno (v. foto n.5) da una cucina abitabile (v. foto n.6a e 6b), due vani letto con aperture verso l'esterno (v. foto n.7 e 8), da un vano senza apertura esterna, da un bagno (v.foto n.9), da una lavanderia (v. foto n.10) e un ripostiglio, oltre a un disimpegno ed un ballatoio (foto n.11 e 12).



Foto n° 5 Soggiorno





Foto n° 6a e 6b Vano Cucina



Foto n° 7 Vano Letto 1



Foto n° 8 Vano Letto 2





Foto n° 9 Bagno



Foto n° 10 Lavanderia



Foto n° 11 Disimpegno



Foto n° 12 Ballatoio lato Via M.T Cicerone



L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo economico con pavimento a tappeto unico, tranne nel bagno, in piastrelle di ceramica in classe economica in alcuni punti lesionata; il bagno è pavimentato e piastrellato fino ad un'altezza di mt.2.80. Le pareti e i soffitti sono gessati e tinteggiati, mentre la cucina è rifinita con tonachina tinteggiata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, non a taglio termico, con persiana in legno (v. foto n.13-12) mentre quelli interni sono in legno tamburato di media fattura (v. foto n.14). Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico di tipo ordinario con quadretto generale, un impianto idrico di tipo ordinario, impianto di riscaldamento con radiatori alimentato da caldaia a gas metano (v. foto nn.15-16).



foto n° 13 (infisso esterno)



foto n° 14 (Infisso interno)



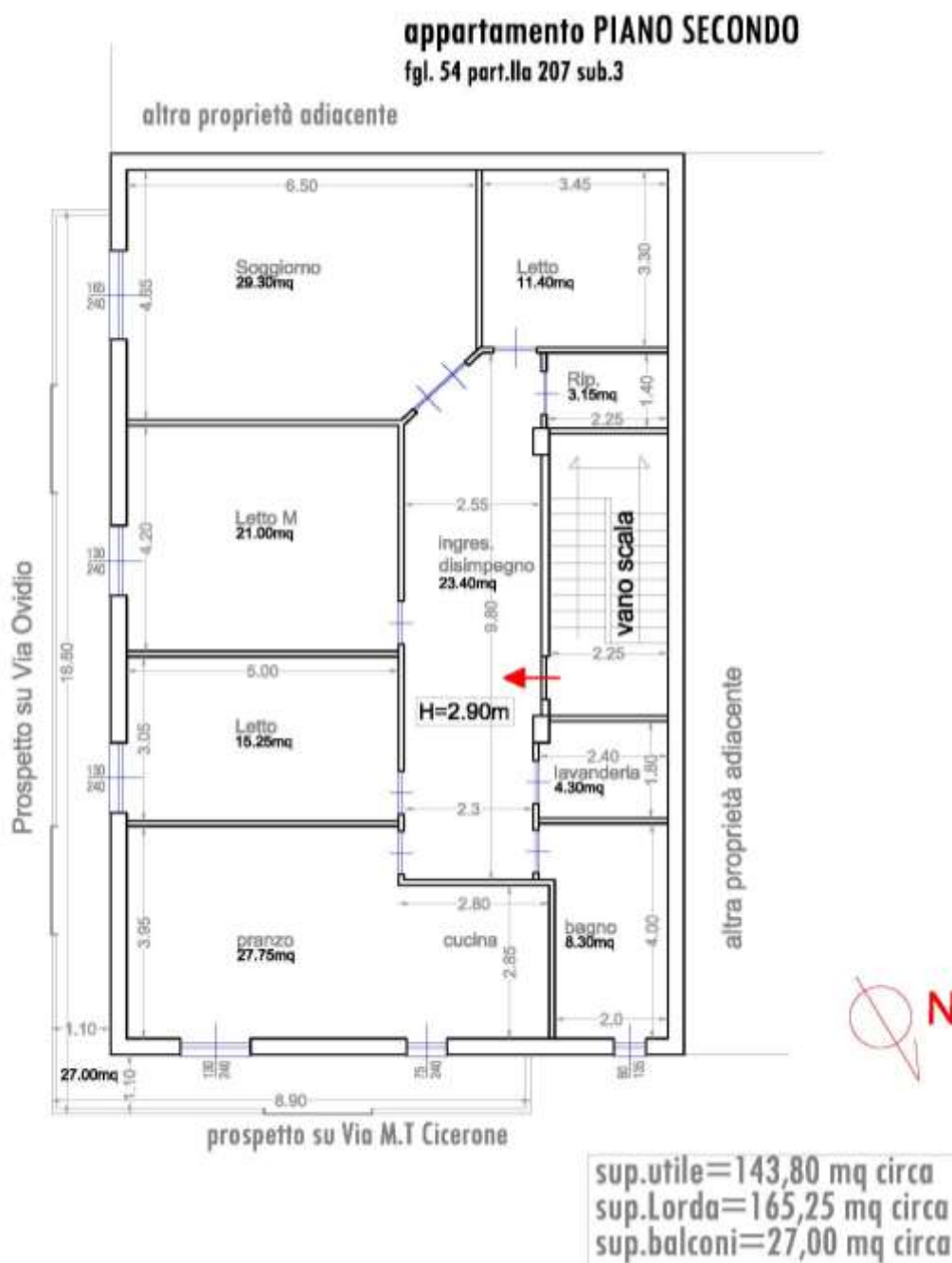
foto n° 15 (caldaia a gas-metano)



foto n° 16 (radiatori murali)



La superficie utile netta è pari a mq. 143,80 e l'altezza netta è pari a ml 2.90.
La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 173,35**.
Per una visione completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in **ALL.5** e sotto riportata in formato ridotto.



Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, **non ha** redatto per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione censita al **sub 3**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), ed altresì interrogando il sistema delle Visure non è presente alcun attestato di prestazione energetica precedente.

CARATTERISTICHE IMMOBILI

APPARTAMENTO SUB 3

<i>fondazioni:</i>	tipologia: in opera in Muratura portante ed in cemento armato: condizioni sufficienti Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare e desunto da certificato d'idoneità statica allegato
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Copertura:</i>	tipologia: tetto a falda in materiale leggero, condizioni: non è stato possibile accertare
<i>Solai:</i>	tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti. Note: per quanto è stato possibile accertare
<i>Scale:</i>	interna. tipologia: a due rampe, materiale: c.a, priva di pavimentazione servoscala assente. Ascensore ASSENTE Condizioni: medie
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: materiale in legno, tipologia vetro singolo condizioni: sufficienti scuretti: persiane in legno --. NO Taglio Termico, senza certificazione
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta singola e doppia materiale: legno media fattura. Condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: blocchi di tufo, rivestimento: solo traversato in malta di cemento senza intonaco; condizioni insufficienti La parete esterna del corpo scala è allo stato grezzo, senza traversata né intonaco, condizioni: insufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica datate. condizioni: sufficienti.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: blocchi di tufo, rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
Impianti	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Elettrico:</i>	tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: (senza certificazione)
<i>Fognatura:</i>	Allacciato alla rete comunale
<i>Idrico:</i>	Allacciato alla rete comunale. condizioni: sufficienti, conformità: (senza certificazione)-
<i>Termico:</i>	Riscaldamento con radiatori – alimentazione: caldaia a gas metano - condizioni: sufficienti
<i>Allarme:</i>	Assente
<i>Caratteristiche della zona:</i>	Periferica, edilizia prevalentemente residenziale di tipo economico
<i>Servizi zona:</i>	Sono presenti diversi tipi di servizi non proprio nelle vicinanze



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A) - al foglio **n. 54 part. 207 sub 3**, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 6,5 vani, superf. Totale mq, 169, superficie catastale escluse aree scoperte: mq.161, Rendita € 369,27 piano 2 Via Marco Tullio Cicerone in atti dal 22/11/1999 ed ultima rettifica all'attualità del 15/06/2021-Variazione per allineamento automatico della zona censuaria a seguito della L.R Sicilia del 14/12/2019 N.25 (vedi visura catastale in **ALL.1**) L'immobile risulta intestato a ***omissis*** CF. ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis*** e ***omissis*** CF. ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** in regime di comunione dei beni e proprietari dell'intero indiviso a seguito di atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott.ssa Claudia Gucciardo, notaio in Agrigento, del 17/04/2007, rep.9736/2872 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio pubblicità immobiliare di Agrigento il 20/04/2007 al n.7091 di formalità (v. **ALL.0**) da potere di ***omissis*** nata a ***omissis*** (AG) il ***omissis*** proprietaria per l'intero.

Originariamente di proprietà di ***omissis*** nata a ***omissis*** (AG) il ***omissis*** per i diritti per l'intero di piena proprietà in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott. Calogero Baldacchino, notaio in Agrigento, del 19/01/1976, rep.54557, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio pubblicità immobiliare di Agrigento il 02/02/1976 al n.1857 di formalità

SI PRECISA IN RELAZIONE AI CESPITI DI CUI :

-AL PUNTO **A)** CHE **NON ESISTONO DIFFORMITA' SOSTANZIALI INTERNE** TRA LA SITUAZIONE DI FATTO (V.**ALL.5**) DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. **ALL.2**) COME E'VISIBILE DAL CONFRONTO.



4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A risulta nella piena disponibilità e nel possesso del Sig. ***omissis*** e della Sig.ra ***omissis*** (esecutati). Nello specifico, così come già indicato nelle note inserite nel fascicolo telematico, l'appartamento è la residenza principale dell'esecutato, che vi risiede con la famiglia (vedi. Certificato di Residenza in **ALL. 7**)

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO UNICO

Proprietà per il diritto di proprietà per la quota di **1000/1000** di un **appartamento destinato a civile abitazione** posto al secondo piano facente parte di un condominio multipiano sito in Favara (AG) **via Marco Tullio Cicerone n.5.**

L'appartamento è composto da un soggiorno, da una cucina abitabile, due vani letto con aperture verso l'esterno, da un vano letto senza apertura esterna, da un bagno, da una lavanderia e un ripostiglio, oltre a un disimpegno ed un ballatoio; confina a Nord con la Via Cicerone a Est con la Via Ovidio, a sud è aderente ad altra proprietà e ad ovest con la scala condominiale ed aderente ad altra proprietà.

E' censito in catasto del Comune di Favara (AG) al foglio **n. 54 part. 207 sub 3**, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 6,5 vani, superf. catast. totale mq,169, superficie catastale escluse aree scoperte: mq.161 Rendita € 369,27 piano 2.

Lo stato dei luoghi è CONFORME rispetto alla planimetria catastale.

Il cespite è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 5/2005 (**ALL. 8**) rilasciata alla Sig.ra ***omissis*** in data 14/01/2005

Lo stato di fatto presenta una difformità rispetto al titolo edilizio suddetto che riguarda il prospetto di cui si dirà nella sezione **10.**

Successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia N.122/2012 (**ALL. 9**) alla Sig.ra ***omissis*** in data 27/07/2012 ma si riferisce alla realizzazione di una copertura precaria a falda unica, sormontata da pannelli fotovoltaici, realizzata all'ultimo piano del fabbricato condominiale di cui fa parte il cespite in oggetto

La superficie vendibile è pari a **mq 173,35.**

PREZZO BASE LOTTO UNICO (per ipotesi di piena proprietà) € 69.340,00.



6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco si legge:

- pignoramento immobiliare n.11610 del 10/07/2024 notificato dall'UNEP del Tribunale di Agrigento in data 12/06/2024, rep. n. 1707, trascritto in data 10/07/2024 ai nn. 13373/11610 di formalità, a favore di ***omissis***, con sede in ***omissis***, codice fiscale ***omissis*** (domicilio ipotecario eletto: ***omissis*** codice fiscale ***omissis*** Via ***omissis*** 205 ***omissis*** C/O Avv. ***omissis***) sul seguente bene immobile:

- **1000/1000 proprietà** su fabbricato nel Comune di Favara (AG), **foglio 54, particella 207 sub 3**, categoria A/2 abitazione, consistenza vani 6,5;

- E' pervenuta ai sigg.ri ***omissis*** e ***omissis*** (diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott.ssa Claudia Gucciardo, notaio in Agrigento, del 17/04/2007, rep.9736/2872 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio pubblicità immobiliare di Agrigento il 20/04/2007 al n.7091 di formalità da potere di ***omissis*** nata a ***omissis*** (AG) il ***omissis*** proprietaria per l'intero.

- Originariamente di proprietà di ***omissis*** nata a ***omissis*** (AG) il ***omissis*** per i diritti per l'intero di piena proprietà in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott. Calogero Baldacchino, notaio in Agrigento, del 19/01/1976, rep.54557, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio pubblicità immobiliare di Agrigento il 02/02/1976 al n.1857 di formalità

L'atto di vendita, reperito dallo scrivente, dai quali si evince la rispondenza della particella catastale con quelle citate nell'atto di pignoramento è riportato in **ALL. 0**



7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: ---
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4) Pesi o limitazioni d'uso: Nessuno
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: Nessuna

B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla documentazione agli atti e dal certificato notarile allegato agli atti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Iscrizione NN 9737/2873 del 17/04/2007: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto notarile a rogito della Dott.ssa Claudia Gucciardo Notaio in Agrigento in data 17/04/2007 rep. n. 9737/2873 a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A., con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Favara (AG), Via F. Crispi, 88 e contro ***omissis*** nato a ***omissis*** (AG) il 01/11/1963 e ***omissis***, nata a ***omissis*** (AG) il ***omissis*** per Euro 165.000,00 di cui euro 110.000,00;

Dalla Ispezione Ipotecaria dal periodo 11/07/2024 al 22/04/2025 (**ALL 10**) (fatta dal sottoscritto) si rileva:
NESSUNA NUOVA FORMALITA' ad esclusione della trascrizione del Pignoramento Immobile

2) Trascrizioni:

Pignoramento:

- **Trascrizione verbale di pignoramento NN.13373/11610 del 10/07/2024** a favore di Fondo di PRISMA SPV S.R.L, con sede in Roma, codice fiscale 05028250263 (domicilio ipotecario eletto: DOVALUE SPA codice fiscale 00390840239 Via Mazzini 205 Agrigento C/O Avv. ***omissis***), contro ***omissis*** nato a ***omissis*** (AG) il ***omissis*** CF. ***omissis*** e ***omissis***, nata a ***omissis*** (AG) il ***omissis*** CF. ***omissis*** in virtù di pignoramento atto giudiziario dall'UNEP del Tribunale di Agrigento in data 12/06/2024, rep. n. 1707, trascritto in data 10/07/2024 ai nn. 13373/11610 di formalità, sul seguente bene immobile: (proprietà per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà del cespite in Favara (AG) di cui al Fgl.54 part.lla 207, sub.3
- Altre trascrizioni: -----

3) Difformità urbanistico edilizie:

In riferimento all'appartamento, sono presenti, difformità urbanistico edilizie rispetto a quanto autorizzato (vedi in esteso al punto 10 della presente)

Costi previsti per regolarizzazione € 2.000,00

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difformità catastali:

In riferimento al cespite non sono presenti difformità catastali

Costi previsti per regolarizzazione € 0,00.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.



8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 16/12/2024 per protocollo ordinario n.60928 presso il Comune di Favara (AG) apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. **ALL. n. 11**).

Il Comune di Favara rispondeva con la nota PEC n.2328 del 15/01/2025 con allegati. Dalla ispezione documentale si rileva:

1) Il cespite pignorato, facente parte di un fabbricato condominiale multipiano, è stato realizzato abusivamente e sanato con il rilascio della Concessione Edilizia n. **07 del 14/01/2005 (v. ALL. 8)** rilasciata alla Signora ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis*** CF. ***omissis***, proprietaria fino al 17/04/2007

2) Successivamente, in data 27/07/2012, veniva rilasciata alla stessa ditta (***omissis***) la Concessione edilizia **N.122 (v. ALL. 9)**, quest'ultima si riferisce alla realizzazione di una copertura precaria a falda unica, sormontata da pannelli fotovoltaici, realizzata all'ultimo piano del fabbricato condominiale di cui fa parte il cespite in oggetto.

Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria N.7/2005 relativi all'immobile (in all.8) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- E' stato realizzato il parapetto del ballatoio in muratura intervallato da porzioni di ringhiera in ferro, mentre nella tavola grafica allegata alla Concessione edilizia in sanatoria il parapetto è costituito solamente da ringhiera possibilmente in ferro come è evincibile nella planimetria di raffronto in ALL. 12 sotto riportata in formato ridotto.

Pertanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, dovrà essere presentata:

- una pratica SCIA in sanatoria (cosiddetta SCIA tardiva) per variazione prospettica non strutturale

Tenuto conto degli oneri da versare a titolo di sanzione (circa €.1000,00), degli oneri amministrativi (diritti di segreteria €.175,50) e delle spese tecniche si stima un importo complessivo per la regolarizzazione pari ad **€ 2.000,00**



**11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Altre informazioni utili per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 600,00 circa**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----



12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A) Appartamento a piano Secondo F.54 part 207 sub 3

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Appartamento	mq	165,25	1	165,25
Balconi	mq	27,00	0,30	8,10
Superficie vendibile				173,35 mq



12.4 Valutazione immobile A Lotto Unico

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

A- Appartamento a piano Secondo F.54 part 207 sub 3

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2024 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. **ALL n. 13**). Lo stesso propone per la zona indicata con codice di zona D3 con tipologia edilizia prevalente “abitazioni di tipo civile” a destinazione residenziale:
- per tipologie edilizie “**abitazioni di tipo civile**” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 360,00 e 540,00. Tenuto conto delle rifiniture di qualità medio bassa, mancanza di rifinitura della scala condominiale, assenza di ascensore e dello stato conservativo sufficiente si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico inferiore a quello medio tra quelli indicati e cioè pari ad **€/mq 400,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Appartamento part 207 sub 3	mq 173,35	€/mq 400,00	€ 69.340,00
Valore complessivo LOTTO:			€ 69.340,00

ADEGUAMENTO NEL CASO SPECIFICO TRA IL VALORE DELLA PROPRIETA' E QUELLO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il valore così determinato si riferisce alla piena proprietà dell'immobile.



Valore complessivo LOTTO:	€ 69.340,00
---------------------------	-------------

- Riduzione del valore

Per assenza di garanzia da vizi occulti

Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata

Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato	€.	6.934,00
--	----	----------

- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica	€	2.000,00
--	---	----------

- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale:	€	0,00
--	---	------

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		-----
---	--	-------

TOTALE RIDUZIONI	€ 8.934,00
------------------	------------

Valore della proprietà (per l'intero) al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto

in cui si trova	€ 60.406,00
-----------------	-------------

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del quota di proprietà (per diritto di superficie) al netto

delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.406,00
--	-------------

L'esperto stimatore

Ing. Antonino CELLURA



Si Allega:

- 0) Atto di compravendita del 17/04/2007
- 1) Visura catastale storica appartamento F. 54 part 207 sub 3;
- 2) Planimetria catastale appartamento piano terzo F. 54 part 207 sub 3;
- 3) Ortofoto satellitare (fonte Google Earth);
- 4) Stralcio Mappa catastale (fonte Agenzia delle Entrate);
- 5) Planimetria stato di fatto appartamento sub 3 redatta dal sottoscritto;
- 6) Attestato di prestazione energetica sub 3 (NON RICHIESTO) come da verbale d'incarico
- 7) Certificato storico di residenza;
- 8) Concessione Edilizia in Sanatoria N.07-2005 ed elaborati grafici allegati;
- 9) Concessione Edilizia n. 122-1994 ed elaborato grafico allegato (nr 3 pagine);
- 10) Certificato d'ispezione Ipotecaria dal 10/07/2024 al 22/04/2025
- 11) Richiesta atti (istanza protocollo manuale) al Comune di Favara (AG);
- 12) Planimetria appartamento con indicate le difformità rispetto al progetto autorizzato;
- 13) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 14) Documentazione fotografica;
- 15) Verbali di sopralluogo N.1.
- 16) Atto di Matrimonio;
- 17) Ric avvenuta consegna Bozza_Creditore;
- 18) Ric avvenuta consegna Bozza_Custode;
- 19) Ric di raccomandata A/R Bozza_Esecutati;
- 20) Certificato Storico_Residenza_Stato_Famiglia;
- 21) ALL 21_Atto di provenienza 19-01-1976



Giudice Dr.ssa Beatrice RAGUSA
Perito: Ing. Antonino CELLURA

