

Esecuzione Forzata

BCC NPLS 2021 S.r.l.

contro

“A”e“B”

Sede legale: Agrigento

Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **0003/24**

Giudice Dott. Matteo De Nes

Custode Giudiziario Avv. Cristina Broccio

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Francesco Castelluccio
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n.1698°
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*

*Con studio in Favara (AG), via Luigi Pirandello n.63
PEC: francescocastelluccio@ingpec.eu*



**Beni in Agrigento (Agrigento) Piazza Vincenzo Savatteri Castelli n.39, scala C, piano 7°
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento), frazione Fontanelle, Piazza Vincenzo Savatteri Castelli n.39, scala C, piano 7°.

L'immobile è composto da:

- n.1 cucina
- n.1 veranda/cucina
- n.1 soggiorno
- n.1 salotto
- n.3 camere da letto
- n.2 wc
- n.1 disimpegno
- n.1 ingresso
- n.1 balcone
- n.1 ripostiglio

L'immobile è posto al piano 7° e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 153,08**.

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata al NCEU di Agrigento, foglio 119, mappale 475, subalterno 132, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 137mq (131mq escluse aree scoperte. È composto da 7,5 vani, è posto al piano 7° (scala C),
- rendita: €522,91,
- registrato all'UTE con la scheda 0411467.

Coerenze:

- Nord: Corte condominiale
- Sud: Altra u.i.u.
- Est: Corte condominiale
- Ovest: Corte Condominiale e pianerottolo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale), a traffico limitato, con parcheggi ottimi.

Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (sufficiente), farmacie (ottimo), musei (sufficiente), cinema (buono), campo da tennis (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (ottimo), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (ottimo), spazi verdi (ottimo), vigili del fuoco (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

Giudice Dott. Matteo De Nes
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Caratteristiche limitrofe: zonerisidenziali. I principali centri limitrofi sono Favara, Porto Empedocle e Canicattì. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono la riserva naturale orientata di Torre Salsa, il Parco archeologico della Valle dei Templi, la riserva naturale di Punta Bianca, il Giardino della Kolymbetra. Le attrazioni storiche presenti sono la Valle dei Templi, il Museo archeologico regionale "Pietro Griffo", la Biblioteca "Lucchesiana", il Museo diocesano MUDIA, la casa natale di "Luigi Pirandello", il Collegio dei Padri Filippini.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), superstrada (1), autostrada (50), ferrovia (5), porto (10), autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, ma nel prosieguo è stato liberato e riconsegnato alla custodia giudiziaria. Oggi pertanto risulta essere libero.

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:

Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di **GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A., contro "A"e"B"**, a firma di Notaio Nicolò Vitale, in data 30/07/2007, ai nn. 99536/4425, iscritto a Agrigento in data 31/07/2007, ai nn. 21219/5675.

- importo ipoteca: 310.000,00.
- importo capitale: 155.000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento, derivante da Verbale di pignoramento immobili, a favore di **BCC NPLS 2021 S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), **contro "A"e"B"**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 15/12/2023, ai nn. 2454, trascritto ad Agrigento in data 15/01/2024, ai nn. 977/839.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La realizzazione di una veranda chiusa con vetri sul balcone di pertinenza della cucina rappresenta un abuso sanabile ai sensi dell'art.20 della L.R. 16 aprile 2003, n. 4 e ss.mm.ii. mediante CILA in sanatoria con un costo complessivo di € **1.000,00.**

4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale depositata risulta la chiusura di un balconcino con veranda, con la presenza di un cucinino in tale vano. Risulta altresì un'altra difformità data dall'abbattimento del tramezzo di separazione tra la cucina e l'ingresso. Tali irregolarità sono regolarizzabili con la produzione di una nuova

Giudice Dott. Matteo De Nes
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



planimetria catastale rispondente allo stato di fatto tramite procedura DOCFA ed il pagamento della relativa sanzione, con un costo complessivo di € 1.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.268,15
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il condominio è dotato di due ascensori e di porte REI tagliafuoco ad ogni piano data l'altezza dello stabile. I condomini possono usufruire a riempimento del cortile condominiale per lo stazionamento dei propri autoveicoli, sebbene lo stesso non sia recintato e/o custodito
Ulteriori avvertenze: Non è presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, sarà considerato un costo di € 500,00, per la redazione di esso, considerando l'accatastamento degli impianti e la redazione dell'APE in fase di vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"A", proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Notaio Maria Nipote, in data 14/10/2003, ai nn. 31428/12108, trascritto a Agrigento in data 31/10/2003, ai nn. 18149/20913.

L'immobile risulta in comproprietà in regime di comunione legale dei beni con "B".

"B", proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Notaio Maria Nipote, in data 14/10/2003, ai nn. 31428/12108, trascritto a Agrigento in data 31/10/2003, ai nn. 18149/20913.

L'immobile risulta in comproprietà in regime di comunione legale dei beni con "A".

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 155 - Concessione Edilizia per lavori di costruzione di alloggi di tipo economico e popolare in c.da San Giusippuzzo, intestata a Comune di Agrigento. Concessione Edilizia rilasciata in data 11/03/1979 - n. prot. 8402/7675.

P.E. n. 813 - Concessione Edilizia per lavori di variante alla Concessione Edilizia n. 155 dell'11/05/1979, relativa alla costruzione di alloggi di tipo economico e popolare in c.da Fontanelle, intestata a Comune di Agrigento. Concessione Edilizia in variante presentata in data 22/02/1984 - n. prot. 10769, rilasciata in data 30/06/1984.

P.E. n. 1165 - Concessione Edilizia per lavori di variante in corso d'opera per la costruzione di n°203 alloggi in località Fontanelle, lotto n°8 e lotto n°14, intestata a Comune di Agrigento. Concessione Edilizia in 2a variante presentata in data 18/11/1986 - n. prot. 80714, rilasciata in data 23/06/1987.

P.E. n. 1268 - Concessione Edilizia per lavori di variante in corso d'opera relativa agli alloggi siti in c.da Fontanelle - lotto n°8 e lotto n°14 (n°203 alloggi), intestata a Comune di Agrigento. Concessione Edilizia in variante presentata in data 13/04/1988 - n. prot. 18584, rilasciata in data 18/06/1988.

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento), frazione Fontanelle, Piazza Vincenzo Savatteri Castelli n.39, scala C, piano 7°.

L'immobile è composto da:

Giudice Dott. Matteo De Nes
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



- n.1 cucina
- n.1 veranda/cucina
- n.1 soggiorno
- n.1 salotto
- n.3 camere da letto
- n.2 wc
- n.1 disimpegno
- n.1 ingresso
- n.1 balcone
- n.1 ripostiglio

L'immobile è posto al piano 7° e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 153,08**.

Identificato al catasto fabbricati con scheda intestata al NCEU di Agrigento, foglio 119, mappale 475, subalterno 132, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 137mq (131mq escluse aree scoperte). È composto da 7,5 vani, è posto al piano 7° (scala C),

- rendita: €522,91,

- registrato all'UTE con la scheda 0411467.

Coerenze:

-Nord: Corte condominiale

-Sud: Altra u.i.u.

-Est: Corte condominiale

-Ovest: Corte Condominiale e pianerottolo

L'edificio è stato costruito nel 1979 e terminato nel 1986.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 39 di Piazza Savatteri Castelli, scala C, piano 7° ed ha un'altezza interna di circa 3,00m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, in forza di delibera DDG 1106/2009, l'immobile è identificato nella zona B1.4 Fontanelle-Amagione .

Norme tecniche ed indici: La zona B1.4 comprende le zone C di edilizia residenziale pubblica previste dal precedente PRG del 1978, comprese fra la SS189 e la ferrovia. Il piano propone il mantenimento dei pesi insediativi attuali e l'adeguamento della dotazione dei servizi pubblici.

Sono previsti interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, opere interne, opere complesse e opere minori.

Hmax = 13ml,

Piani = 4,

Iff = 3 mc/mq,

Rc = 0,25 mq/mq,

Lm = 700 mq,

Dc = 5,00ml,

Df = 10,00ml.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale lorda	6,33	1,00	6,33
Cucina	Sup. reale lorda	11,74	1,00	11,74
Veranda/cucina	Sup. reale lorda	6,34	1,00	6,34
Soggiorno	Sup. reale lorda	16,21	1,00	16,21
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,13	1,00	3,13

Giudice Dott. Matteo De Nes
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio



Salotto	Sup. reale lorda	18,32	1,00	18,32
Camera da letto	Sup. reale lorda	16,03	1,00	16,03
Camera da letto	Sup. reale lorda	18,03	1,00	18,03
Camera da letto	Sup. reale lorda	18,56	1,00	18,56
Disimpegno	Sup. reale lorda	11,28	1,00	11,28
WC	Sup. reale lorda	5,67	1,00	5,67
WC	Sup. reale lorda	5,92	1,00	5,92
Balcone	Sup. reale lorda	15,52	0,25	3,88
Sup. reale lorda		153,08	Sup. commerciale	141,44

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: ottime.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: ottime.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: ottime, conformità: non a norma.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



Accessori: *Nessuno.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetico comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona d'interesse, utilizzando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri di cui si hanno dati e parametri edilizi certi.

L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento.

Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente aggiornati da testi di riferimento, procedure esecutive su immobili simili nel comune di riferimento, reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di Agrigento e Favara. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Agrigento,
- Perizie estimative relative a procedure esecutive del Tribunale di Agrigento
 - o 212/2017 RGE: **580,00** €/mq (appartamento),
 - o 68/2020 RGE: **500,00** €/mq (appartamento),
 - o 108/2023 RGE: **550,00** €/mq (appartamento),
 - o 25/2023 RGE: **600,00** €/mq (appartamento),
- Agenzie immobiliari e mercuriali della provincia di Agrigento
 - o Tecnocasa - Agrigento **583,00** €/mq (appartamento),
 - o Capellupo immobiliare - Agrigento **527,00** €/mq (appartamento),
 - o Vero Affare - Favara **571,00** €/mq (appartamento),
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio: Zona Suburbana E3 - Località Fontanelle: **555,00** €/mq (abitazioni civili di tipo economico),
- Borsino immobiliare Zona periferica Località Fontanelle: **640,00** €/mq (abitazioni in stabili di fascia media)

Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati (calcolando dapprima una media dei valori d'agenzia e successivamente mediandone il risultato con i valori ottenuti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, infine mediando ulteriormente con i valori ottenuti dalle perizie estimative relative a procedure esecutive su immobili pignorati nella stessa zona di quello oggetto di esecuzione). Il valore finale, restituito di seguito al punto 8.3.A, dopo l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile da stimare.



8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- piano: settimo (non ultimo) 1,05
- parcheggi: interno aperto 1,10
- stato locativo: libero 1,00
- età dell'immobile: da 20 a 40 anni in ottimo stato 0,75
- stato di conservazione: ottimo 1,10
- servizi igienici: multipli 1,05
- condizionamento o riscaldamento: centralizzato 1,05
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: panoramica 1,05
- luminosità: mediamente luminoso 1,00
- ampiezza dei soffitti: media (3,00 m) 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza e di ottenere il valore:

1,158

Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:

€/mq 669,59

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale equivalente	Valore unitario	Valore complessivo di piena proprietà
Ingresso	6,33	€ 669,59	€ 4.238,50
Cucina	11,74	€ 669,59	€ 7.860,99
Veranda/cucina	6,34	€ 669,59	€ 4.245,20
Soggiorno	16,21	€ 669,59	€ 10.854,05
Ripostiglio	3,13	€ 669,59	€ 2.095,82
Salotto	18,32	€ 669,59	€ 12.266,89
Camera da letto	16,03	€ 669,59	€ 10.733,53
Camera da letto	18,03	€ 669,59	€ 12.072,71
Camera da letto	18,56	€ 669,59	€ 12.427,59
Disimpegno	11,28	€ 669,59	€ 7.552,98
WC	5,67	€ 669,59	€ 3.796,58
WC	5,92	€ 669,59	€ 3.963,97
Balcone	3,88	€ 669,59	€ 2.598,01
Superficie commerciale equivalente totale	141,44	Valore complessivo	€ 94.706,81

- Valore corpo: **€ 94.706,81**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 94.707,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 94.707,00**



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	153,08	€ 94.707,00	€ 94.707,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 14.206,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.500,95
--	-------------

Relazione lotto 001 creata in data 18/02/2026
Codice documento: E001-24-0003-001

