

Tribunale di Agrigento

Esecuzione Immobiliari

Rg n. 58 / 2023

Giudice: **Matteo De Nes**

Perizia di Stima CTU

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima degli immobili pignorati

Parti:



Debitore:



Prossima Udienza: 9 Dic. 2025

Tecnico incaricato

Ing. Eugenio Agnello
Ordine Ingg. AG n.1100

Agrigento, 31 Maggio 2025

Premessa

Relazione CTU per la procedura Es.Imm. 130/2024 in carico al Giudice Beatrice Ragusa.

Le parti:

- **Creditore:** [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Eugenio Agnello iscritto all'Ordine Ingegneri Agrigento n. 1100, cell. [REDACTED]

[REDACTED], mail. [REDACTED]@[REDACTED].

Premesso

- che con la PEC del 19 Nov. '24 venivo nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe;
- che in data 5 Feb. 2025 ore 15:30 hanno avuto regolare svolgimento le operazioni peritali;

ciò premesso

il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria Relazione di consulenza tecnica. Il perito, con la presente, rassegna i risultati degli accertamenti compiuti, i dati di consistenza degli immobili, le loro caratteristiche, e le conclusioni alle quali è pervenuto.

INDICE

RELAZIONE DEL CTU	3
Sezione A - Controlli preliminari	3
Quesito 1: Identificare i Diritti Reali ed i Beni Oggetto del Pignoramento	3
Quesito 2: Elencare ed Individuare i Beni Componenti ciascun Lotto e Procedere alla Descrizione Materiale di ciascun Lotto	4
Quesito 3: Identificazione Catastale del Bene Pignorato	5
Quesito 4 - Stato di Possesso del Bene	5
Quesito 5 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	5
Quesito 6: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	6
Passaggi di proprietà e annotazioni rilevanti	6
Quesito 7: Formalità, vincoli, oneri	8
Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	8
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	8
Quesito 10: Verifica Regolarità Edilizio - Urbanistica, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;	8
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	9
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni	9

RELAZIONE DEL CTU

Di seguito la relazione del CTU rispondendo puntualmente al quesito del Giudice.

Sezione A - Controlli preliminari

Sono state compiute le verifiche riguardo la completezza della documentazione presentata dai creditori. Nel dettaglio è stata esaminata la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ed è stata verificata anche la completezza della storie del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, e non si segnalano dati mancanti, inidonei o non conformi rispetto agli elementi acquisiti.

Il compendio pignorato rappresenta l'abitazione principale del debitore. E ciò è stato confermato dal certificato di residenza storico ed il certificato dello stato di famiglia ottenuto dal Comune di Porto Empedocle (AG).

Il custode giudiziario Dott. Luigi Miccichè ha presenciato le operazioni di sopralluogo. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 5 Feb. 2025 ore 15:30 presso l'abitazione oggetto del pignoramento al 2° Piano di Via Antonino Cassarà, Coop Medusa, Palzzina C, 92014 Porto Empedocle (AG) alla presenza dell'esecutata la sig.ra .

Si precisa che l'appartamento al momento occupato dall'esecutato e rappresenta la sua dimora di residenza.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici dei beni. Di seguito l'identificazione dei beni.

Quesito 1: Identificare i Diritti Reali ed i Beni Oggetto del Pignoramento.

IDENTIFICAZIONE BENI

Il cespite immobiliare oggetto di causa risulta così identificato in catasto:

Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cons.	Rendita
Appartamento						
Piano Secondo Via Antonino Cassarà, Coop. Medusa, Palazz. C, 92014 Porto Empedocle (AG)	21	677	47	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	7,5 vani 136 mq	€ 387,34
Garage						
Piano Terra Via Antonino Cassarà, Coop. Medusa, Palazz. C, 92014 Porto Empedocle (AG)	21	677	39	C/6 (Autorimesse)	25 mq	50,35

Al fine della definizione dei lotti per la vendita, in ordine all'appetibilità sul mercato, è stata valutata la possibilità di formare un **UNICO LOTTO** poiché trattasi di un appartamento ed il relativo garage di pertinenza.

QUOTA E DIRITTO DI POSSESSO

Il **Diritto di Superficie** (o Proprietà dell'Area) appartiene al Comune di Porto Empedocle, mentre la **Proprietà Superficiaria** (per il Fabbricato) appartiene alla debitrice con Quota 1/1:

- [REDACTED] nat [REDACTED] a [REDACTED], [REDACTED]

Quesito 2: Elencare ed Individuare i Beni Componenti ciascun Lotto e Procedere alla Descrizione Materiale di ciascun Lotto.

L'appartamento si trova al 2° Piano di Via Antonino Cassarà, [REDACTED], Palzzina C, 92014 Porto Empedocle (AG). Il **garage** si trova, sul piano stradale dalla parte opposta del palazzo. Coordinate geografiche: 37.294289, 13.510940 - Maps: <https://maps.app.goo.gl/4mWyEZDtNCyi7rAA9>

I beni sono costituiti da un appartamento e un garage nello stesso stabile quindi in questa perizia si formerà un unico Lotto e sarà compiuta un'unica stima.

L'appartamento in questione si trova al 2° Piano. L'accesso avviene da due ingressi condominiali (a est lato scale, a ovest lato ascensore) e fa parte di un edificio che si sviluppa su: un Piano Terra (per i box auto), 3 piani in elevazione ed un piano mansarda. L'edificio è dotato di ascensore e l'appartamento ne è servito.

L'edificio è stato ultimato nel 10 Giu 2008 (come da dichiarazione del DL del 29 Lug 2008) con regolare **concessione edilizia originaria n. 3.607 del 28 Mar. 2007** e poi con concessione di **variante n. 4.159 del 5 Ago. 2010**, rilasciate dal Comune di Porto Empedocle. Nel corso degli anni non sono state operate modifiche sostanziali che hanno richiesto la necessità di ottenere ulteriori concessioni.

L'area circostante è discretamente popolata e la destinazione d'uso è esclusivamente residenziale con rare attività commerciali, con la presenza di una Farmacia e di una Chiesa. Si tratta di un agglomerato di case cooperative, con accesso dalla SS 115, separato dal centro abitato da un vallone e dista 1 km da esso (da percorrere lungo la SS 115) e 2,5 Km dalla Via Roma, asse principale della città.

Il bene, come posizione, appartiene ad una quartiere satellite rispetto al centro abitato della città. Le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'area. Strutture portanti con telaio tridimensionale in cemento armato in opera con travi e pilastri. I solai sono gettati in opera con travi di ferro e riempimento con elementi in laterizio. Sono presenti corpi in aggetto quali balconi. La qualità delle finiture sono di un capitolato di edifici di qualità buona sia per la parte edile che impiantistica. Lo stato di manutenzione si rileva ottimo.

Corrispondenza fra Rilievo al Sopralluogo, Catasto e Concessione Edilizia.

È stata acquisita la planimetria catastale e quella del progetto della Concessione Edilizia. Le dimensioni dei locali sono state verificate durante il sopralluogo del 5 Feb 2025 e risultano coincidere con quelle indicate nelle visure catastali e nelle concessioni edilizie.

Non è presente l'**Attestato di Prestazione Energetica** che verrà redatto dal sottoscritto.

Quesito 3: Identificazione Catastale del Bene Pignorato

Le coordinate catastali attuale del bene pignorato sono:

Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cons.	Rendita
Appartamento						
Piano Secondo Via Antonino Cassarà, Coop. Medusa, Palazz. C, 92014 Porto Empedocle (AG)	21	677	47	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	7,5 vani 136 mq	€. 387,34
Garage						
Piano Terra Via Antonino Cassarà, Coop. Medusa, Palazz. C, 92014 Porto Empedocle (AG)	21	677	39	C/6 (Autorimesse)	25 mq	50,35

Non ci sono differenze tra i dati catastali e lo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Quesito 4 - Stato di Possesso del Bene

Il bene è nella disponibilità del debitore e costituisce la sua residenza come da certificato anagrafico storico ininterrottamente dal 2011 in allegato. Al momento lo stato dell'appartamento è occupato dalla debitrice. Il coniuge [REDACTED], ed il figlio [REDACTED], vivono ed hanno la residenza nello stesso appartamento (vedi certificato di stato di famiglia allegato).

Quesito 5 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Di seguito la predisposizione – per l'unico lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO:

1. **Proprietà Superficiaria** di appartamento ubicato al 2° Piano di Via Antonino Cassarà, Coop. Medusa, Palazzina C, 92014 Porto Empedocle (AG) e di un garage che si trova, sul piano stradale, nella parte opposta dell'edificio.

2. Coordinate geografiche: 37.294289, 13.510940
3. Maps: <https://maps.app.goo.gl/4mWyEZDtNCyi7rAA9>
4. Trattasi di un appartamento posto al **secondo piano**, con ascensore, di un condominio di 4 piani e di un garage al piano terra.
5. E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Empedocle al fgl 21, p.lla 677, sub 39 (garage) e 47 (appartamento).
6. Lo stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e ai disegni delle concessione edilizie.
7. Il bene è regolare dal punto di vista urbanistico, e conforme alla **concessione edilizia originaria n. 3.607 del 28 Mar. 2007** e poi con concessione di **variante n. 4.159 del 5 Ago. 2010**. Non è stato rilasciato l'Attestato di Abitabilità.

Quesito 6: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Dal documento di **Ispezione Ipotecaria**, si può ricostruire la **catena dei passaggi di proprietà** e la **situazione attuale di pignoramento** del bene immobile sito nel Comune di **Porto Empedocle (AG)**, particella **677**, subalterni **47** e **39**, come segue:

Passaggi di proprietà e annotazioni rilevanti

2007

Iscrizione ipotecaria di riferimento n. 4933/2007

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo

atto Notaio [REDACTED] del 27 giugno 2007

repertorio n. 168241/23428 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 5 luglio 2007 al numero generale 18834 e al numero particolare 4933,

a favore di [REDACTED] Spa con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED],

per capitale di € 2.202.044,49, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 4.404.088,98, durata 20 anni,

a carico di [REDACTED] con sede in Porto Empedocle (AG) C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria, su riportato in NCT a Foglio 21 Particella 592, riportato in NCT a Foglio 21 Particella 599.

2010**Iscrizione ipotecaria n. 3709/2010**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo

atto Notaio [REDACTED] del 17 dicembre 2010

repertorio n. 173691/25924 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 22 dicembre 2010 al numero generale 28585 e al numero particolare 3709

a favore di Banca [REDACTED] Spa con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] Piazza [REDACTED],

per capitale di € 66.134,76 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 132.269,52, durata 20 anni,

a carico di [REDACTED] con sede in Porto Empedocle (AG) C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di superficie, su riportato in NCT a Foglio 21 Particella 592, riportato in NCT a Foglio 21 Particella 599.

05/08/2011

Annotazioni a cura del notaio [REDACTED], registrate il 27/09/2011, 14/12/2011 e 15/12/2011

Oggetto: **Frazionamento in quota** relativo alle iscrizioni del 2007 e del 2010

Si veda la Relazione Notarile del Dr. [REDACTED] in allegato alla presente.

04/06/2013

Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia, registrato il 19/06/2013

Redatto da notaio [REDACTED]

Trasferimento di proprietà a favore di un socio della cooperativa.

Sintesi ricostruttiva della proprietà:

Trascrizione	Tipologia Atto	Soggetto
2007	Iscrizione ipotecaria	Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo
2010	Iscrizione ipotecaria	Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo
2011	Annotazioni di frazionamento	Riconfigurazione delle quote
2013	Atto tra vivi (assegnazione a socio)	Trasferimento della proprietà: Cooperativa → Socio

2023

Verbale di pignoramento
immobiliareIl bene è soggetto a procedura
esecutiva**Quesito 7: Formalità, vincoli, oneri**

Non vi sono vincoli, oneri e formalità di natura condominiale gravanti sul bene che rimarranno a carico dell'acquirente. Con la presente procedura verranno cancellati Iscrizioni Ipotecarie e Pignoramenti.

Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Si è proceduto alla verifica dei beni pignorati e le risultanze mostrano che il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Quesito 10: Verifica Regolarità Edilizio - Urbanistica, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;

Dal punto di vista urbanistico Non sono state riscontrate irregolarità. Sono stati recuperati dal Comune di Porto Empedocle, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti, i documenti autorizzativi così come di seguito mostrati. I titoli autorizzativi riguardano l'intero fabbricato di cui l'appartamento fa parte.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 3.607 del 28 Mar. 2007

Vista l'istanza della [REDACTED] – Leg. Rapp. [REDACTED] – presentata in data [REDACTED] prot. n. [REDACTED] intesa ad ottenere la concessione edilizia per la realizzazione di n. 24 alloggi, nel lotto 4 del P.E.E.P./167 di C.da Ciuccafa, distinti in tre edifici (4/1 – 4/2 – 4/3) composti da piano terra e n. 4 elevazioni oltre la copertura a falde; con la specifica destinazione d'uso di: piano terra destinato a box per auto, androne e vano tecnico; 1° - 2° - 3° e 4° destinato a

civile abitazione; da sorgere in questo comune, **C.da Ciuccafa; foglio di mappa catastale n. 21, particelle n. 592 – 599.**

CONCESSIONE in Variante N. 4.159 del 5 Ago. 2010

Vista l'istanza della [REDACTED] – presentata in data 23/06/09 prot. n. 9858/4019 intesa ad ottenere la Concessione edilizia in variante per la realizzazione di n. 24 alloggi in C.da Ciuccafa distinto in catasto al foglio 21 particelle 592 – 599; inerente modifiche occorse durante il corso dei lavori su segnalazione ed in accordo con i vari soci della cooperativa.

Non è presente l'Attestato di Abitabilità. Con la nuova normativa è sufficiente presentare al Comune da parte di un tecnico la SCA Segnalazione Certificata di Agibilità corredata di tutti gli allegati obbligatori. La suddetta SCA non è soggetto ad esame o valutazione, viene solo depositata.

Dal momento dell'accatastamento ad oggi non sono intervenute modifiche in pianta come si può evincere dalla Visura Catastale allegata.

Raffronto Planimetrie fra Concessione e Stato Reale

E' stato compiuto un raffronto fra planimetrie della Concessione Edilizia, quelle Catastali e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto. Le risultanze non hanno fornito differenze ed è presente un allegato che rappresenta questo tema.

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Le spese di gestione sono relative al consumo del gas attraverso una caldaia autonoma ed un impianto di riscaldamento a radiatori. Non sono presenti climatizzatori. Le spese di gestione sono legate alla bolletta del Gas, quella delle corrente elettrica e dell'Acqua. La situazione del versamento delle quote condominiali è in regola e l'ammontare delle spese condominiali annuale è pari a **€. 485,50**, come da dichiarazione dell'Amministratore di Condominio (vedi allegato).

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. In altri termini sono stati pesati differientemente e secondo la sensibilità del tecnico i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca. Per la zona in oggetto, ci si è riferiti per la stima, ai dati forniti dagli intermediari

locali, che hanno gentilmente fornito i dati relativi ai valori ed ai prezzi praticati in recenti contrattazioni aventi per oggetto unità assimilabili a quelle oggetto di stima.

Inoltre si è tenuto conto dei dati forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, la cui ricerca ha mostrato i risultati sotto riportati:

Semestre 2 - Anno 2024

Comune Porto Empedocle - Codice zona D3. Fascia/zona: Periferica/C.Da Ciuccafa
(V.Gagini-Randone-Buttitta-Novelli-Sciascia-Marinuzzi-Lizzi-Serpotta-Fiume-Martoglio-
Bufalino).

Tipologia prevalente: *Abitazioni tipo economico.*

Destinazione: *Residenziale.*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Ab. di tipo Civile	Normale	570	800	Lorda
Box Auto	Normale	510	730	Lorda

Si sono ricercati contratti di alienazione di beni simili ma senza successo e soprattutto non recenti. Ho anche consultato degli intermediari locali che hanno gentilmente fornito i dati relativi ai valori ed ai prezzi praticati in recenti contrattazioni aventi per oggetto unità assimilabili a quelle oggetto di stima:

	Stima Appartamento (€/mq)	Stima Garage (€/mq)
Immobiliare Mediatecno. Via Roma, 105.	650 ÷ 850	500 ÷ 700
Immobiliare Italcasa. Via F. Crispi 10.	600 ÷ 750	550 ÷ 750
Immobiliare Property Sicily. Via Granciarà, 32	600 ÷ 850	600 ÷ 800
Valori Osservatorio Mercato Immobiliare	570 ÷ 800	510 ÷ 730
Media	710	640

Secondo questi riferimenti e quelli descritti nel paragrafo della descrizione del complesso immobiliare, il sottoscritto ha potuto svolgere la seguente valutazione finale.

	Appartamento (€/mq)	Stima Garage (€/mq)
Valori di STIMA:	710	640

Di seguito si riporta il Calcolo della Superficie Commerciale:

Voce	Sup. (mq)	Note
Sup. Coperta	127,50	Muri interni ed esterni al 100%, Muri a confine con altra proprietà al 50%
Sup. SCOPERTA Reale		
- Balcone Nord-O	7,20	
- Balcone Sud-E	9,10	
Sup. SCOPERTA Commerciale		Calcolata al 25% della superficie reale
- Balc. Nord-O (25% di 7,2)	1,80	
- Balc. Sud-E (25% di 9,1)	2,27	
Totale Sup. SCOPERTA Commerciale	4,07	Somma dei balconi (4,13 + 3,87)
Superficie Garage	28,00	Muri interni ed esterni al 100%, Muri a confine al 50%.
Tot. Sup. Com. Appartamento	131,57	Coperta + Scoperta = 127,50 + 4,07
Tot. Sup. Com. Garage	28,00	

Determinazione del valore della Piena Proprietà

Dal valore di stima al mq si determina il valore di stima dei beni come Piena Proprietà:

	Superficie (mq)	Stima (€/mq)	Valore Stima (€.) - piena proprietà
Appartamento	131,57	710	93.414,7
Garage	28,00	640	17.920
	159,57		111.334,7

Tuttavia, come prima specificato, i debitori godono del solo diritto di **Proprietà Superficiaria**. I diritti di proprietà in questione stanno in questo rapporto:

Piena Proprietà = Diritto di Superficie (o Proprietà dell'Area) + **Proprietà Superficiaria** (per il Fabbricato)

A questo punto serve determinare il Diritto di Superficie attualmente intestato al Comune di Porto Empedocle.

Determinazione del Diritto di Superficie:

Il valore del Diritto di Superficie (o proprietà per l'area) vale circa €/ mq 30,00. Considerato che la Superficie Commerciale Totale dell'unità immobiliare (appartamento e garage) prima calcolata è di **159,57 mq**, il **Diritto di superficie vale** $159,57 \text{ €} \times 30 \text{ €/mq} = \text{€. 4.787,10}$

Determinazione della Proprietà Superficiaria

€. 111.334,7		€. 4.787,10		€. 106.547
Piena Proprietà	-	Diritto di Superficie (o Proprietà dell'Area)	=	Proprietà Superficiaria (per il fabbricato)

Applicando l'abbattimento forfettario del 10% sul prezzo di stima €. 106.547 come previsto dall'art 568 c.p.c. e nel decreto di conferimento dell'incarico, si ottiene: **€. 95.892,30**

Il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Agrigento, 31 Mag. 2025

In fede Ing. *Eugenio Agnello*

ALLEGATI

1. Sopralluogo Avviso e Verbale
2. Visura Catastale Storica
3. Ispezione Ipotecaria
4. Planimetria Catastale
5. Concessione Edilizia
6. Planimetria rilevata dal CTU
7. Sovrapposizione Planimetria
8. Fotografie
9. Atto Compravendita e Certificato Prestazione Energ. APE
10. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia Storico
11. Spese Condo. Insolite
12. Dichiarazione dell'Amministratore Condominio
13. Ricevuta Invio PEC della Perizia agli Avvocati