TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Istruttore **Dott. Avv. Luigi Vivacqua**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA: ***OMISSIS***

CONTRO: OMISSIS

ISCRITTO AL R. G. ES. 7/2025

VALUTAZIONE DEL C.T.U. IN ORDINE ALLA NOTA DI CONTESTAZIONE PRODOTTA DAL DEBITORE ESECUTATO

Tecnico incaricato: ***Arch. Anna Maria Rita Cammarata***
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Agrigento al n. **700**
c.f. (CMM NMR 66R44 B520M) P. I.V.A. 02317100846

Con studio in Campobello di Licata, via Edison n. 125
Cell.: 338-8814043

Pec: annamariarita.cammarata@archiworldpec.it
E-mail: anna.cammarata@virgilio.it

Il c.t.u.

Arch. Anna Maria Rita Cammarata

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59

VALUTAZIONE DEL C.T.U. IN ORDINE ALLA NOTA DI PARTE ESECUTATA

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il 22-12-2025 (vedi verbali di Sopralluogo allegati alla CTU) previa comunicazione alle parti a mezzo A.R. del 04 dicembre 2025 da parte del Custode/Delegato Avv. Maria Militello di accesso congiunto tra Custode Giudiziario e Esperto Nominato, e venne eseguita la prima consegna, a mezzo posta certificata (pec) ed e-mail della Relazione di Stima da parte del C.T.U. alle parti in causa.

Avendo ricevuto in data 8-05-2026 dal signor OMISSIS, parte esecutata (allegato n. 1), una pec con le Note di Contestazione alla Relazione di Stima, si relaziona in appresso su come la scrivente è pervenuta a tale importo di stima. Le osservazioni alla relazione di Stima riguardano solo all'Appartamento posto a primo piano di via Gen. Callea n. 116 e non sono state supportate da alcuna nota da parte di un legale incaricato dall'esecutato, ma scritte di pugno dall'esecutato stesso comproprietario del bene.

Tutte le altre parti esecutate, invece, non ha prodotto alcuna osservazione alla CTU, della scrivente.

CONTESTAZIONE ALLA CTU AVANZATE DA PARTE ESECUTATA

redatte dal signor OMISSIS

Da una attenta disamina delle osservazioni avanzate dalla sola parte esecutata, comproprietaria dell'Appartamento, posto a primo piano di via Gen. Callea n.116 a Favara, risulta evidente che le stesse, richiamino considerazioni di natura prettamente soggettiva.

Nello specifico la nota di contestazione si articola in una prima frase riassuntiva che ingloba tutti i punti che vengono in dettaglio descritti appresso nella stessa nota, le contestazioni alla Relazione di Stima si articolano in quattro sotto punti.

Osservazione di contestazione alla CTU riassuntiva: "Con La presente il sottoscritto contesta la stima di cui in oggetto relativamente l'appartamento, riscontrando una sopravvalutazione rispetto ai valori OMI, i parametri utilizzati non appaiono coerenti con lo stato di fatto dell'immobile, la stima non tiene conto dei costi di ripristino/manutenzione necessari che incidono negativamente sul valore del bene".

1ª Osservazione alla CTU:-"*Nella stima dell'appartamento, posto al piano primo del fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre la copertura costruito negli anni 80, dati del catasto fabbricati: foglio 38, particella 2360, subalterno 10, categoria A/2, con una rendita catastale di €. 560,36, i prezzi indicati non trovano riscontro nelle compravendite reali della zona, inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2025, per la zona interessata (zona OMI D3 tipologia 21-2° semestre/2025) risultano molto più bassi (minimi e massimi 300/420) rispetto al prezzo al mq di €. 500,00 indicato nella perizia.*"

La prima Osservazione alla CTU, verte sulla contestazione del valore di riferimento OMI utilizzato, quale metro di stima, nei passi successivi lo stesso esecutato afferma che i valori

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio riferito al 2° semestre dell'anno 2025 per la zona OMI D3 risultano avere minimi e massimi pari a €./mq. 300/420, molto più bassi rispetto al prezzo applicato in perizia dalla scrivente pari a €./mq. 500,00.

La scrivente per la determinazione di un equo valore di stima, ha consultato, in un primo momento la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, (che appresso si riporta come immagine) messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate di Agrigento, rilevando che all'immobile in questione è stato attribuito il codice di zona **"OMI D3"**- e che ricade nella ***fascia/zona***: Periferica/EMPEDOCLE, AMBROSINI, OLANDA, NENNI, CALLEA, ecc., con **Tipologia prevalente**: Abitazioni di Tipo Economico, **Destinazione**: Residenziale.

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: FAVARA

Fascia/zona: Periferica/SP 80 - VIE EMPEDOCLE, OLANDA, AMBROSINI, NENNI, CALLEA

Codice di zona: D3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

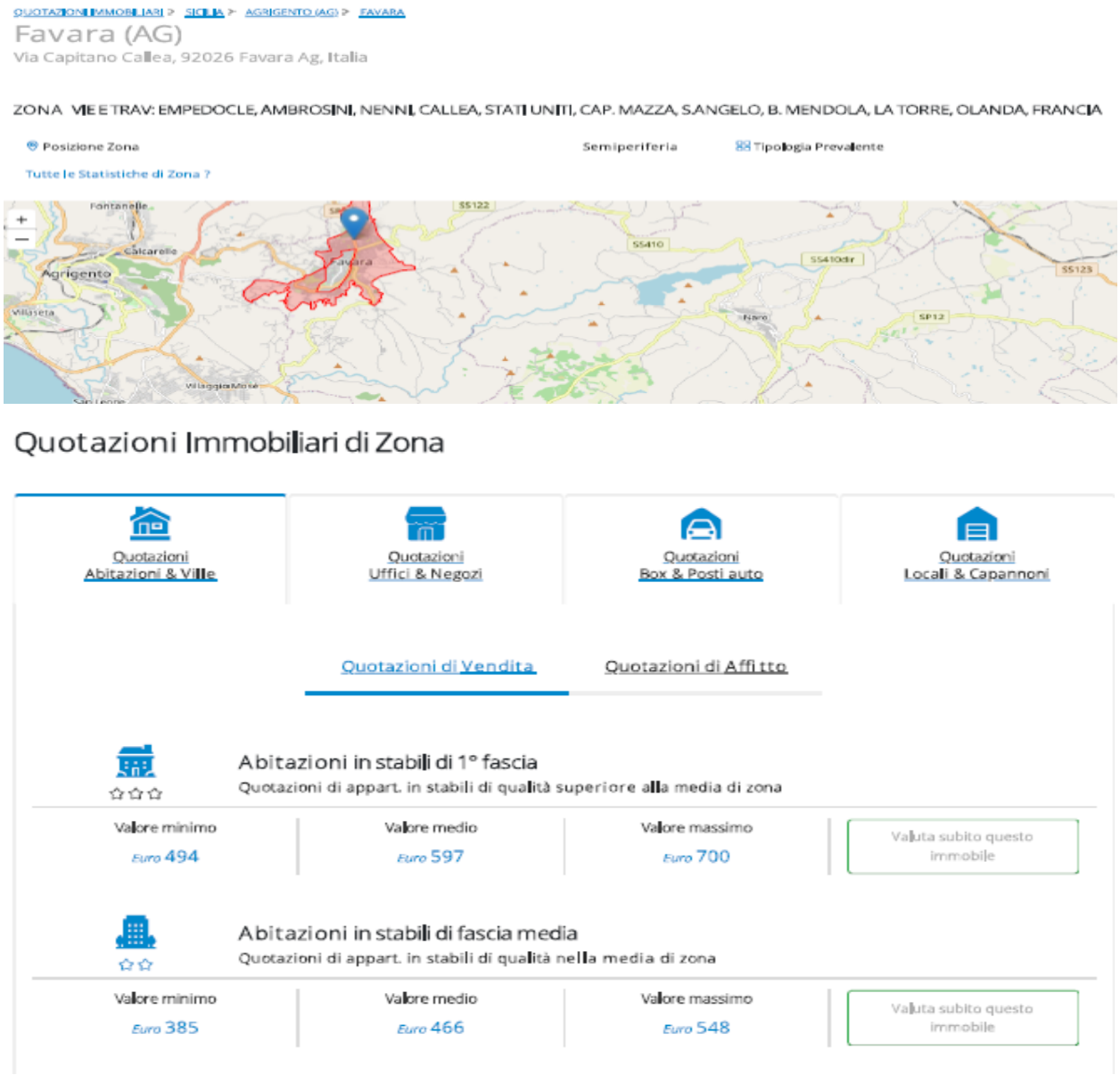
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	360	540	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	420	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	230	340	L	0,9	1,3	L

A seguito dell'Interrogazione per l'Anno 2025, Semestre 2, della zona di che trattasi, si riportano quali valori di compravendita per tipologia Abitazioni Civili €. 360 a mq. valore di compravendita minimo ed €. 540 a mq valore di compravendita massimo, entrambe calcolati sulla superficie lorda dell'immobile.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59

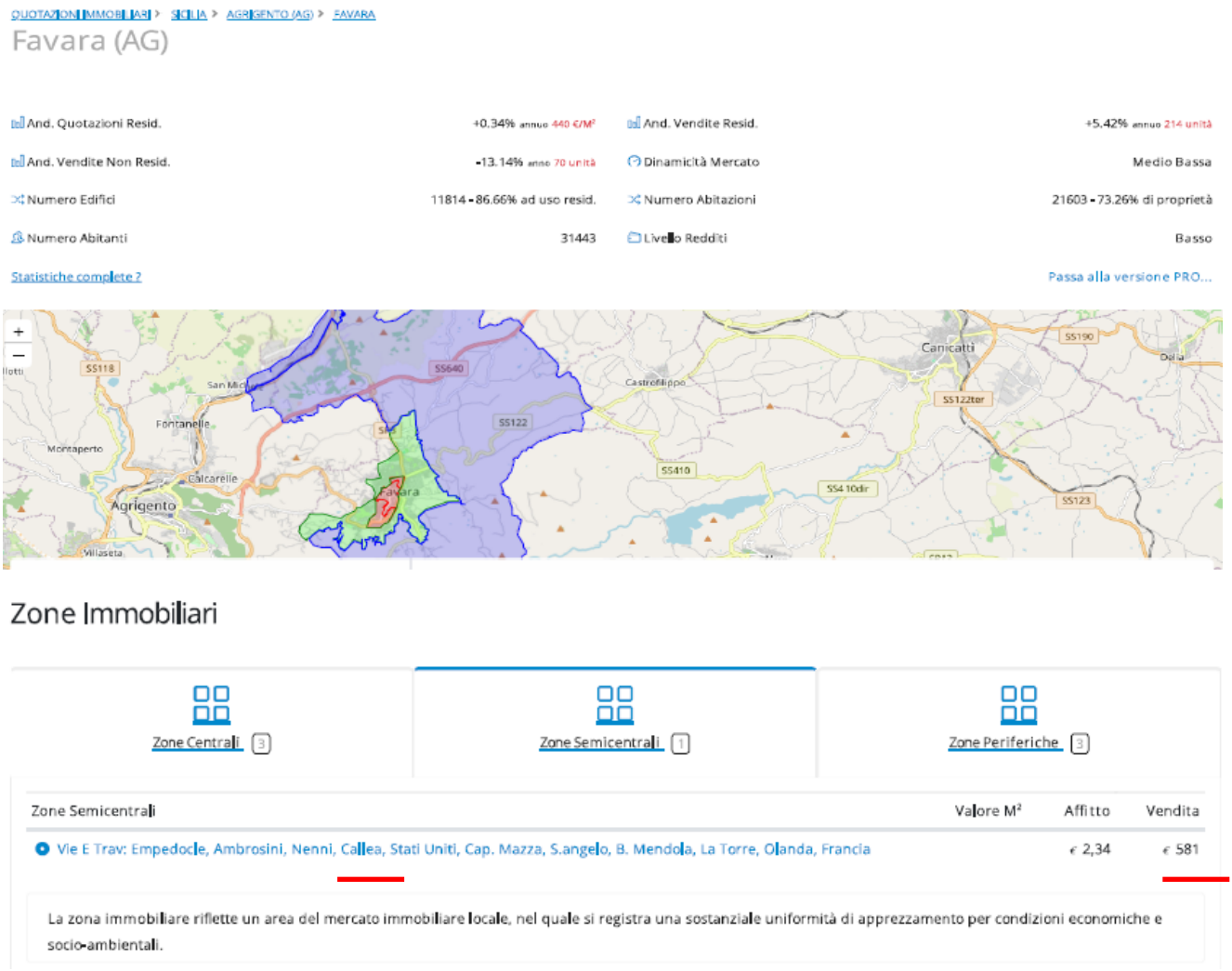
Considerando che la categoria catastale attribuita, all'Appartamento di che trattasi, (nell'Accatastamento, redatto dal geom. OMISSIS, in data 14-07-2000), è **A/2** che corrisponde ad una **Civile Abitazione** e non ad una Abitazione di Tipo Economico o Popolare (menzionato nella nota dall'esecutato), si è ritenuto adottare viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile un valore di stima pari a €./mq. 500,00 (valore adottato in Perizia dalla scrivente).

Si è ritenuto opportuno inoltre consultare, le Quotazioni del Borsino Immobiliare sull'andamento Nazionale del Mercato Immobiliare, che riporta le Quotazioni di Appartamenti in stabili di **fascia media** nella zona; abbiamo un valore di vendita minimo, pari a 385 €./mq. e un valore di vendita massimo, pari a 548 €./mq. con una media matematica di €./mq 466,50 (vedi immagine sottostante)



Una puntuale interrogazione, sempre alle Quotazioni del Borsino Immobiliare, sulla via ove è ubicato l'Appartamento (che viene considerata zona semicentrale), ha dato, quale valore di vendita €./mq. 581,00, che viene appresso riportato nell'immagine sottostante.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59



Nella considerazione che un'unità abitativa è inserita in un edificio che presenta condizioni di conservazione e manutenzione molto buone, nella considerazione del contesto della zona dove è ubicato l'appartamento e nella considerazione che la media matematica riportata dal Borsino è più alta rispetto ai valori delle Quotazioni Immobiliari dell'AdE, si è ritenuto che 500,00 €./mq possa essere un valore applicabile corretto.

Va rammendato che all'importo stimato di €./mq 500,00 è stato applicato un abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, pertanto l'importo effettivo di stima è €./mq 450,00, corrispondente all'esatta media matematica del valore messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate di Agrigento, per Abitazioni Civili, (A/2) in zona **"OMI D3"** a Favara nel rispetto dell'attuale categoria catastale dell'Appartamento, che non corrisponde al valore delle Abitazioni di tipo Economico (A/3) a cui fa riferimento l'esecutato nella sua Nota Oppositiva, fra l'altro il valore risulta più basso della media matematica proposta dalle Quotazioni del Borsino Immobiliare sull'andamento Nazionale del Mercato Immobiliare.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59

2ª Osservazione di contestazione alla CTU:-"*L'appartamento ormai da qualche anno non utilizzato, necessita di un adeguamento degli impianti idrico-sanitario, riscaldamento ed elettrico, difettosi e parzialmente non funzionanti.*"

In fase di sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di fruire l'Appartamento unitamente al proprio nucleo familiare ed alla madre e che per essa ne costituisce abitazione principale.

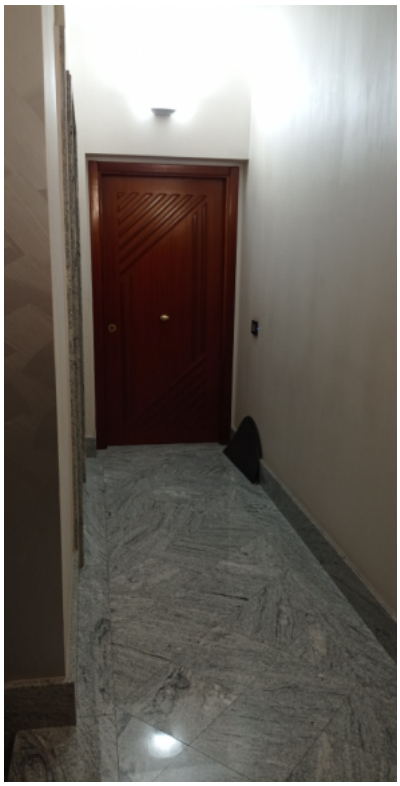
Come da verbali di sopralluogo del 22-12-2025, controfirmati dall'esecutato, è stato annotato che l'Appartamento si presenta in normali condizioni d'uso e non necessita di interventi di manutenzione urgenti.

In fase di sopralluogo, gli intervenuti hanno evinto l'assenza di lavori ordinari e straordinari imminenti ed il contesto abitativo si presentava di qualità.

L'Androne e il Vano scala dello stabile sono molto curati e ristrutturati da poco tempo, per il rivestimento delle pareti è stato usato un prodotto perlescente di design, madreperlato di colore grigio chiaro con riporti più scuri, che illumina le pareti con riflessi iridescenti, i segni delle pennellate vengono evidenziati dall'illuminazione della luce radente.

L'illuminazione delle parti comuni è a basso consumo energetico.





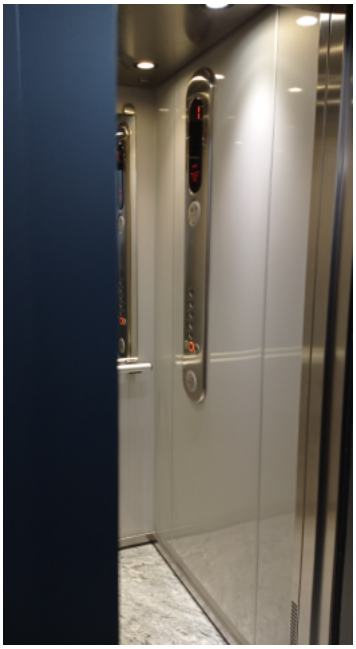


Il Granito Kashmir White usato per il vano scala è un materiale eccellente d'alta qualità che si distingue per la sua bellezza, versatilità e per la sua durata e resistenza nel tempo.

Tra gli impianti dello stabile troviamo l'ascensore della Kone EcoDisc dal design compatto.

La Kone è una nota multinazionale finlandese (fondata nel 1910) leader nella progettazione, produzione, installazione e manutenzione di ascensori.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59






Il Portone d'ingresso si presenta con struttura blindata ed è munito di un sistema di videocitofono.






Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59

I Prospetti si presentano in ottimo stato di manutenzione con assenza di crepe, infiltrazioni o distacchi di intonaco, inoltre non presentano cambi di coloritura o scolature di rilievo.






Il contesto della zona si presenta ricco di attività commerciali di vario genere, è il centro delle attività ricreative, commerciali, sportive e sanitarie, dell'intera città di Favara.



Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59

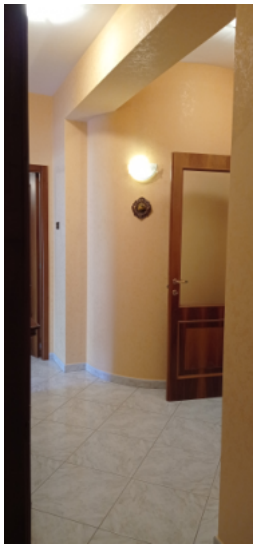
Si vuol aggiungere a quanto finora detto che l'unità abitativa posta al primo piano presenta, ampie finestre, un'ottima esposizione alla luce solare e una vista gradevole su ampi spazi.

I materiali usati all'interno dell'appartamento, si presentano in ottimo stato manutentivo pur essendo datati, gli infissi sono in lega di alluminio preverniciato con doppi vetri per l'isolamento termoacustico, le pavimentazioni sono in grées porcellanato e le porte sono in legno massello, alcune dotate di vero satinato.









Gli impianti tecnologici, dell'appartamento sono in buone condizioni, l'illuminazione è regolarmente funzionante con la presenza di un impianto d'illuminazione d'emergenza nelle stanze.



Illuminazione d'Emergenza sopra le Porte, dei vani principali

Nessuna ambiente dell'appartamento presentava tracce di umidità, quindi senza segni del tempo importanti.

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59





L’impianto idrico-sanitario si presentava in buono stato conservativo anche se i sanitari e le piastrellature, risultano datate, nonostante ciò, sono in buone condizioni.




Tutti gli ambienti sia quelli interni e sia quelli esterni (i balconi nello specifico) alla data del sopralluogo del 22-12-2025, si presentavano in ottimo stato conservativo.






Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59

Infatti in fase di sopralluogo nei verbali non è stato annotato ne dal custode, ne dalla scrivente alcuna anomalia o interventi di manutenzione da segnalare. L'esecutato stesso non ha contestato e non ha fatto rilevare a verbale, alcuna anomalia che potesse essere sfuggita ai professionisti incaricati.

3ª Osservazione di contestazione alla CTU:-"*Nel corpo centrale dell'appartamento, nella zona del salone-ingresso sono presenti delle crepe (di cui si allegano foto) che anche se presenti da qualche anno, meritano sicuramente di una valutazione tecnica ingegneristica, sulle cause e sugli interventi da adottare*".

La fessurazione capillare in corrispondenza di una finestra del corpo centrale dell' appartamento, è stata descritta dall'esecutato (nella nota oppositiva alla valutazione del ctu) come crepa da valutazione ingegneristica per stabilirne le cause e gli eventuali interventi da adottare e monetizzare.
La fessura capillare parte dall'angolo della soglia di una finestra ubicata nel soggiorno e si ferma in corrispondenza del battiscopa in ceramica, senza romperlo, pertanto non desta alcuna preoccupazione, perché è una fessurazione superficiale, sottile come un capello, limitata al solo intonaco in gesso scagliola interno, proprio per la sua capillarità, non è una lesione strutturale; molto probabilmente è legata ad una riparazione/sostituzione di qualche elemento della finestra stessa, o da una lieve escursione termica. La sua eliminazione presenta una risoluzione immediata stuccando la fessura e ridipingendo, quindi non necessita di costi aggiuntivi per l'eventuale riparazione/eliminazione.



Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59

Posizione della fessura capillare





Lo stesso dicasi della fessurazione capillare del soffitto, che si presenta come una microlesione con spessore inferiore ad 1mm e interessa solo lo strato di pittura e l'intonaco in gesso scagliola.



Fessurazione capillare dichiarata dall'esecutato non evidenziabile nelle foto del ctu scattate il 22-12-2025 durante il sopralluogo congiunto Custode/CTU



Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59

In un appartamento chiuso da un po' di tempo, come asserito nelle note oppositive e non in fase di sopralluogo, la causa principale è da ricercarsi negli sbalzi termo-igrometrici. La mancanza di aerazione in un appartamento chiuso per alcuni periodi provoca continue e minime dilatazioni e contrazioni dei materiali (intonaco o gesso), che si traducono in fessurazioni, non in problemi strutturali. Il ritiro dei materiali è un fenomeno fisiologico. Gli intonaci o le stuccature possono ritirarsi e fessurarsi nel tempo, specialmente se applicati in spessori non ottimali o se l'asciugatura è stata disomogenea. Le crepe puramente superficiali non compromettono la stabilità dell'immobile e possono essere riparate con un'adeguata stuccatura in fase di ri-tinteggiatura dei locali.

4ª Osservazione di contestazione alla CTU:-"*Infine Un fattore che caratterizza la zona e in genere il comune di Favara, è che l'offerta è di molto superiore alla domanda a causa di moltissimi appartamenti rimasti negli anni non occupati, (spopolamento e migrazione giovanile, immobili costruiti con criteri che non rispettano quelli attuali, costi fissi imu e tari che pesano sempre di più, ecc.) facendo abbassare notevolmente la quotazione degli appartamenti (svalutazione e mercato fermo).*"

La quarta osservazione è una mera riflessione dello scrivente, sul vivere della comunità di Favara; penso non si possa dare una risposta. Ma vorrei far notare che la città di Favara è da considerarsi come il prolungamento del nostro capoluogo di provincia, vista la vicinanza ad esso. Gli appartamenti di questa zona, sono ricercati come abitazioni civili per chi lavora nei vari Uffici di Agrigento, come Uffici Privati, come Studi Professionali e Medici, come Laboratori di vario genere, ecc.. proprio per la vicinanza ad Agrigento.

Per quanto sopra esposto, contestando le osservazioni avanzate da parte esecutata, comproprietaria dell'Appartamento posto al I° piano di via Gen. Callea nç116 si conferma il valore di stima già riportato nel proprio Elaborato Peritale, il tutto ad espletamento dell'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere all'Ill.mo Giudice Istruttore la verità.

Con la presente, la scrivente spera di aver fornito ulteriori approfondimenti alle parti.

La scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio trasmette all'Ill.mo G.I. le Valutazioni a cui è pervenuta in ordine alle Osservazioni di contestazione redatte dalle Parti in Causa, che si compongono di n°14 pagine dattiloscritte e di n°1 allegato

Campobello di Licata, lì 23-06-2026

Il c.t.u.



Arch. Anna Maria Rita Cammarata

Firmato Da: CAMMARATA ANNA MARIA RITA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5eac59