



Oggetto: Tribunale di Agrigento - RGEs 32/24

CREDITORE PROCEDENTE: PRISMA spv s.r.l., società unipersonale con sede legale in Roma Via Lungo Tevere Flaminio n. 18, elettivamente domiciliata in Sciacca P.zza Don Minzoni n. 14 presso lo Studio dell'Avv. Caterina Santangelo (C.F.: [REDACTED])

DEBITORI: [REDACTED], nato il [REDACTED] ad [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), residente a [REDACTED] via [REDACTED]

IMMOBILE : piena proprietà 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Porto Empedocle via Ragusa 13, censito al NCEU al fg 22 p.lla 365 sub 8 (ex 369 sub 8); P 1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5 R.C. euro 232,92.

Elaborati:



1) Relazione di stima



2) Cartografia e Planimetrie (Allegati)

San Giovanni Gemini il 16/02/25

L'Esperto Stimatore
Dott. Vincenzo Narcisi

Studio Tecnico Dottore Agronomo e Dottore Forestale Vincenzo Narcisi
(Ingegneria Naturalistica – Pianificazione - Urbanistica – Architettura)

Via Teatro n° 4, c.a.p. 92020 San Giovanni Gemini (Ag) – Cell. 3887508846

RELAZIONE DI STIMA

Prefazione

- a.** Identificazione del bene
- b.** Sommaria descrizione del bene
- c.** Stato di possesso del bene
- d.** 1. Vincoli gravanti sul bene di tipo condominiale
- e.** 2. Vincoli gravanti sul bene di tipo condominiale
- f.** Regolarità edilizia e urbanistica
- g.** APE attestazione di prestazione energetica
- h.** Analitica descrizione e Valutazione estimativa
- i.** Indicazione finale del bene
- l.** Pignoramento di quota, comoda divisibilità - Argomentazione

Documentazione fotografica

PREFAZIONE

Il Tribunale di Agrigento Sezione Esecuzioni Immobiliari, R.G.Es. 32/2024, con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569/600 C.P.C. E nomina dell'ESPERTO Stimatore e del Custode Giudiziario.

L'Esperto Stimatore è il dottore Agronomo e dottore Forestale Vincenzo Narcisi, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Agrigento al n. 424 dal 28/02/2000, iscritto al NUOVO ALBO CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Agrigento dal 02/02/2024 (Precedentemente, iscritto all'albo dei CTU - AGRONOMI – Num. Iscrizione 329).

Il decreto di Esperto Stimatore è stato notificato con PEC del Tribunale Ordinario di Agrigento del 07.11.2024 ai sensi del D.L. 179/2012.

La data di Udienza è fissata per il giorno **8.4.2025 ore 9:45**.

Per quanto sopra, il 12.11.2024 ho depositato telematicamente presso il Tribunale Ordinario di Agrigento, dichiarazione di giuramento ESPERTO STIMATORE.

Ho preso subito contatti telefonici con il Custode l'Avv. Alfonso Ciotta, e con PEC del 29/11/2024, per i procedimenti di competenza di cui al citato R.G.Es. 32/2024, fissiamo il primo accesso presso l'immobile da pignorare per il 14 dicembre 24 ore 9:30.

Con la l'Avv. Alfonso Ciotta, abbiamo redatto congiuntamente la Relazione iniziale dove si espongono i risultati dell'indagine oggetto di procedura. La relazione iniziale, firmata digitalmente è stata depositata nei Documenti fascicolo telematico dal custode in data 23.12.24.

In data 14 dicembre 24 ore 9:30 ci rechiamo nell'immobile del signor [REDACTED] [REDACTED] ad Agrigento (C.F.: [REDACTED]) nella Via Ragusa n. 13 Piano 1. Nel suddetto sopralluogo il Signor [REDACTED] non è presente (Al signor [REDACTED] è stata notificata la data di primo accesso con Raccomandata A/R). Da informazioni acquisite sui luoghi apprendiamo che l'amministratore di condominio è il Signor [REDACTED] [REDACTED] (Cell. [REDACTED]).

Telefoniamo al signor [REDACTED] [REDACTED] e ci riferisce che il Signor [REDACTED] effettivamente occupa l'appartamento sito in Via [REDACTED] [REDACTED] P.1.; ci comunica inoltre il recapito telefonico del signor [REDACTED] (Cell. [REDACTED]) e la propria PEC: [REDACTED] per eventuali comunicazioni ufficiali.

In detta data, 14.12.24, con il custode, concordiamo ulteriore accesso all'appartamento da pignorare e scattiamo delle foto alle scale e pianerottolo dello stabile ed ai prospetti. Fissiamo il secondo tentativo di accesso per il 18.1.2025 ore 9,30.

Il secondo accesso è stato comunicato nuovamente al signor [REDACTED] con ulteriore Raccomandata A/R e all'Esperto Stimatore con PEC del 23.12.24.

Con comunicazione telefonica del 13.01.25 il Custode mi informa che il Signor [REDACTED] per il 18.1.25 non può essere presente all'accesso, per cui decidiamo di anticipare l'accesso per il 13 gennaio 25 ore 16:00.

Al sopralluogo incontriamo il Signor [REDACTED], si redige relativo verbale di primo accesso, firmato dal custode, esperto stimatore ed esecutato; l'esecutato, consegna titolo di proprietà dell'appartamento in questione.

Il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (12.12.23), è l'atto dichiarazione di comando del 10 luglio 2003, redatto dal Notaio Antonino Pusateri notaio ad Agrigento, registrato il 30 luglio 2003 al n 2402.

a. Identificazione del bene

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Porto Empedocle nella Via Ragusa n. 13 Piano 1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Porto Empedocle al Foglio 22 p.lla 365 sub 8 (ex particella 369 sub 8 A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani VIA RAGUSA Piano 1) Cat A/3, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, superfice Totale 103 m² Totale escluse aree scoperte 98 m². – Diritto di proprietà per 1/1.

b. Sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio unifamiliare di tipo economico con rifiniture interne discrete e rifiniture esterne in stato di incuria (vedi foto **in Documentazione fotografica**).

Trattasi di appartamento sito al piano primo, realizzato in struttura intelaiata in calcestruzzo armato su dieci livelli compreso il piano terra. Il piano terra è adibito garage/magazzini.

Lo Stabile fu realizzato prima del 15-3-1965 senza nessun titolo autorizzativo, ha una superficie commerciale di mq 116,99 e vi è l'ingresso, cucina, corridoio, camera, bagno, camera da letto matrimoniale.

L'appartamento non è conforme a quanto dichiarato presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento. Per regolarizzare la distribuzione interna dal punto di vista catastale occorre una spesa di € 800,00.

Internamente, l'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario; il rinfrescamento/riscaldamento è generato da pompa di calore installato solamente nella stanza da letto.

Le pareti sono in gesso scagliola e i pavimenti in cotto e rifiniti in tutte le parti.

Le porte sono in legno di tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono in PVC e le persiane in alluminio di colore bianco.

Le pensiline prospicienti su via Taranto hanno necessità di manutenzione in quanto il copriferro in molte parti risulta divelto.

L'immobile non è dotato di abbattimento di barriere architettoniche. Per la rimozione o superamento di tale mancanza occorre un semplice montascale mobile da mettere all'ingresso del piano terra, il costo è intorno alle € 3.500. La spesa dovrebbe essere deliberata dall'amministrazione di condominio.

c. Stato di possesso del bene

Il bene oggetto di esecuzione è in possesso dell'esecutato ed è l'abitazione principale e di residenza.

Nel certificato di residenza storico, il bene è occupato dall'esecutato

nato il a dal e dal nipote
nato il a dal .

d. 1. Vincoli gravanti sul bene di tipo condominiale

Con PEC del 19.12.24 ho fatto richiesta all'amministratore di condominio Signor (PEC:) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art 63 disp.att.c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile); per tale richiesta non ricevo risposta.

Come verificato, nella data di primo accesso il 13 gennaio 2025, con il custode è costituito condominio, non vi è esistenza di formalità, vincoli o oneri; di natura condominiale ad eccezione delle seguenti formalità:

- spese condominiali annue di € 240,00 gravanti sul bene, che verranno trasferite all'acquirente;

- ipoteca a favore di ABBY NATIONAL P.L.C. con sede in Milano, (richiedente: DOBANK S.P.A. Piazzetta Monte n. 1 – Verona) e contro: nato il a per Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; come atto notarile pubblico a rogito dott. Pusateri Antonio, Notaio in Agrigento, in data 10/07/2003 rep. 104499.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

e. 2. Vincoli gravanti sul bene di tipo condominiale

Come verificato nella data di primo accesso e con il custode, non vi è esistenza di, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.. ad eccezione delle seguenti formalità:

- spese condominiali annue di € 240,00 gravanti sul bene, che verranno trasferite all'acquirente;

- ipoteca a favore di ABBY NATIONAL P.L.C. con sede in Milano, (richiedente: DOBANK S.P.A. Piazzetta Monte n. 1 – Verona) e contro: [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; come atto notarile pubblico a rogito dott. Pusateri Antonio, Notaio in Agrigento, in data 10/07/2003 rep. 104499.

Come dichiarato dall'esecutato, ci sono spese condominiali insolute di € 200,00 risalenti all'anno passato.

f. Regolarità edilizia e urbanistica e catastale

Con mia PEC del 12.11.24 e protocollo n. 31840 del 13-11-2024, all'U.T.C. e all'ufficio anagrafe del Comune di Porto Empedocle ho fatto la seguente richiesta relativa al bene oggetto di stima:

1. la regolarità edilizia e urbanistica;
2. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
3. i costi di eventuali sanatorie;
4. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
5. eventuali, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
6. acquisire il certificato di destinazione urbanistica;
7. la presenza di vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato, ex D.Lgs 42/2004, usi civici ecc...
8. certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e certificato di stato di famiglia del debitore esecutato.

L'immobile oggetto di stima, censito in catasto al Foglio 22 part. 365 sub 8 è sito in Z.T.O. "B2" del vigente P.R.G. approvato con D.A. N. 267 del 13.08.84 e fu realizzato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 come dichiarato nel titolo di proprietà dell'esecutato signor [REDACTED].

La certezza che il palazzo è stato realizzato prima di giorno 1 settembre 1967 è confermato dalla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Agrigento in data 15-3-1965 dal signor [REDACTED] (Vedi, planimetria catastale allegata alla presente relazione di stima).

Da corrispondenza effettuata con l'UTC del Comune di Porto Empedocle si può affermare:

- **Nell'immobile non esiste il certificato di agibilità o abitabilità;**
- Non vi sono sanatorie in corso in quanto l'immobile è regolare urbanisticamente.

Quando descritto è stato verificato anche con il sopralluogo del 14/12/24 e 13/01/25 primo tentativo di accesso e primo accesso;

- Non vi sono cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

Il certificato di destinazione urbanistica è allegato alla presente relazione di stima. Come da C.D.U. e dagli atti esaminati non vi sono vincoli paesistici, idrologici. Forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc..

Dal punto di vista fiscale, l'immobile **non è conforme** a quanto rappresentato presso l'Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento, come da planimetrie estratte il 29/11/2024.

La difformità della planimetria catastale consiste nella presenza dell'ingresso che sostituisce una camera, i vani sono distribuiti in modo diverso la cucina non è rettangolare ma trapezoidale, per il resto le superfici corrispondono allo stato dei luoghi. Per maggiore dettagli si veda la planimetria "stato attuale".

Per regolarizzare l'appartamento in catasto, occorre una spesa di € 800,00.

g. APE attestazione di prestazione energetica

Non è presente APE.

h. Analitica descrizione e Valutazione estimativa

Come descritto nel punto a), il bene oggetto di stima è un appartamento di tipo economico appartenente al gruppo R/1 dell'allegato B del D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138, con le seguenti caratteristiche metriche:

- **Superficie lorda:** mq appartamento compreso muri + mq balconi = mq 95,39 + mq 16,62 = mq 112,00
- **Superficie calpestabile:** ingresso mq 18,15; corridoio mq 13,00; cucina mq 29,14; camera mq 12,18; bagno mq 3,10; camera letto mq 15,60; **Totale mq 91,17**
- **Balconi:** mq 7,28; mq 4,90; mq 4,44; **Totale mq 16,62**
- **Superficie commerciale/catastale = mq 95,39 + (mq 16,62 * 30%) = mq 107,02 (coefficienti DPR del 23 marzo 1998 n. 138-).**

Caratteristiche interne: l'immobile di che trattasi è rifinito in tutte le sue parti, impianto elettrico collegato alla rete pubblica elettrica, impianto idrico collegato alla rete idrica comunale, impianto fognario collegato alla pubblica fognatura comunale. L'impianto termico per il riscaldamento dell'alloggio è provvisto per la sola stanza da letto il rinfrescamento/riscaldamento con pompa di calore.

Le pareti interne, sono rivestite con intonaco per interni eseguito con gesso scagliola, le porte interne sono del tipo tamburato rivestite con lamine in legno, mentre gli infissi esterni sono ad un'anta o due ante in PVC con camera d'aria e due vetri, in aggiunta vi sono le persiane in metallo. La pavimentazione è realizzata con grès porcellanato.

Nell'immobile non c'è il certificato di abitabilità.

Manca la dichiarazione di conformità degli impianti (fra cui impianto elettrico).

Caratteristiche esterne: anche i prospetti sono rifiniti con intonaco e rivestimento di colore nocciola sbiadito. Le ringhiere dei balconi sono in metallo e cemento.

I balconi hanno bisogno di manutenzione perché vi sono punti in cui ripristinare il copriferro.

Quelli sopra descritti vengono considerati caratteristiche **intrinseche** del bene da stimare.

Le caratteristiche **estrisenche**, sono quelle che riguardano la zona in cui si trova il fabbricato, nel nostro caso si tratta di zona residenziale, trattasi di una zona salubre, lo stato di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria è buona.

Determinazione il valore commerciale: il criterio di stima che possiamo applicare è quella:

- 1) **sintetica comparativa in base al valore di mercato;**
- 2) **stima di sintetica valore di mercato;**
- 3) **costo di costruzione.**

h. 1. Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato

In ambito estimativo la determinazione del valore di mercato implica la previsione del rapporto di equivalenza intercorrente tra un bene immobiliare e la moneta in uno scambio o in funzione dell'unità dispiegabile del bene stesso (Forte, 1974). Esso rappresenta <<quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe su un determinato mercato e in quel momento>> (Micheli e Micheli, 2009).

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Trattasi di risolvere la nota proporzione:

$$V_x : p_x = \sum V : \sum p$$

Dove, V_x il valore del fabbricato è dato:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} \times p_x$$

$\sum V$ = sommatoria dei prezzi di mercato di fabbricati in vendita analoghi assunti come termini di riferimento;

$\sum p$ = sommatoria dei parametri tecnici od economici relativi agli stessi;

p_x = parametro relativo al fabbricato oggetto di valutazione, determinato in base alle compravendite dichiarate alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024) comune di Porto Empedocle.

Detto quanto sopra, ho fatto le dovute indagini di mercato per determinare tutti i dati della formula sintetica comparativa.

1. Ho acquisito le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024) relative a Porto Empedocle, dove, il **px - Valore di mercato €/mq** (parametro dei prezzi dei fabbricati venduti recentemente) risulta da 340/500 per le zone periferiche, mentre per altre zone limitrofe con caratteristiche estrinseche simili di 370/540.
2. Offerte in agenzia immobiliare "in sito web via granciarra 32 Porto Empedocle" con i prezzi e parametri in formula esplicitati, €/mq 630,00, €/mq 304,00, €/mq 582,00; €/mq 563,00;
3. Ho contattato l'U.T.C. del Comune di Porto Empedocle.

$$V_x = \frac{€ 82.000 + € 35.000 + € 67.000 + € 62.000}{€/m^2 630,00 + €/m^2 304,00 + €/m^2 582,00 + €/m^2 563,00} \times (€/m^2 340+500+370+540/4) =$$

$$V_x = \frac{€ 246.000}{€/m^2 2.079} \times €/m^2 500 = € 59.163,00 \text{ (il più probabile valore di mercato)}$$

Nella presente stima, le condizioni verificate sono:

- 1) i prezzi proposti dei fabbricati sono recenti, il fabbricato da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona o simili;
- 2) che il parametro **px** ha un trend di minimo a un massimo del valore di mercato reale di vendita, parametro acquisito tramite la banca dati dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate Territoriale.

h. 2. Stima sintetica valore di mercato

Questa stima segue la seguente formula ed è monometrica:

$$V_m = Sp.c. [m^2] \times p [€/m^2]$$

Dove:

V_m = valore di mercato

Sp.c. = Superficie commerciale (determinata con **DPR del 23 marzo 1998 n. 138-**)

p = parametro determinato attraverso indagine di mercato.

$$V_m = 107,02 [m^2] \times 450 [€/m^2] = € 48.159,00 \text{ (il più probabile valore di mercato)}$$

h.3 Stima in base al costo di costruzione

Per tale stima si fa riferimento alla Legge n. 10 del 28.01.1977 Legge Bucalossi. Contattato l'U.T.C. del Comune di Porto Empedocle, mi comunicano che il Costo di Costruzione è di €/m² 244,98.

La formula da applicare è la seguente:

$$V_{\text{costo}} = \text{Sp.c.} \times \text{€/m}^2 244,98 = \text{m}^2 107,02 \times \text{€/m}^2 244,98 = \text{€ } 26.217,75$$

Dove, Sp.c. è la superficie commerciale - **DPR del 23 marzo 1998 n. 138.**

i. Indicazione del valore finale del bene

Lo scopo della nostra stima è quello di vendita, perciò dobbiamo avere dei dati di proposte di vendita e dati “reali di vendita”.

I primi li acquisiamo nelle agenzie immobiliari (allegato) o presso professionisti locali, i secondi “quotazioni di vendite reali” (allegato) sono quelli ufficiali e resi pubblici nella banca dati dell’Agenzia Territoriale di Agrigento.

Detto ciò, per la nostra stima consideriamo la media fra le stime, **Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato, Stima sintetica valore di mercato e Stima in base al costo di costruzione**

Il più probabile valore di mercato è $\text{€ } 59.163,00 + \text{€ } 48.159,00 + \text{€ } 26.217,76/3 =$

$$\text{€ } 44.513,34/ \text{mq } 107,02 \text{ (superficie commerciale)} = \text{€/m}^2 415,94$$

Il più probabile valore del bene pignorato € 44.513,25 - €/m² 415,94

Per questa stima si potrebbe considerare anche €/m³, non è il nostro caso perché non abbiamo vani dove si possono realizzare soppalchi.

l. Pignoramento di quota, comoda divisibilità - Argomentazione

Non siamo nel caso di pignoramento di quota.

10 - Documentazione fotografica

Le foto allegate sono due esterne e quattro interne scattate il 13.01.25.



Ingresso – nella planimetria catastale è indicato come camera



Corridoio con ingresso cucina



Cucina



Camera



Camera da letto matrimoniale



Foto ingresso Via Ragusa 13



Prospetto su Via Taranto

San Giovanni Gemini il 16/02/25

L'Esperto Stimatore
Vincenzo Narcisi

Fonti:

1. Maurizio Micheli – Giovanni Battista Cipollotti (2018) - Trattato di ESTIMO – Generale, immobiliare, agrario, forestale, ambientale, legale – Edagricole;
2. Roscelli R. (2014), Manuale di *ESTIMO*, valutazioni economiche ed esercizio della professione, UTET;
3. Edilizia & Urbanistica Manuale del CTU, dell'esperto stimatore e del perito – Giovanna Benvenuti, Lorenzo Maria Maccioni – Maggioli Editore – (2021);
4. Manuali HOEPLI - Manuale dell'Agricoltura 2^a edizione;
5. Giuseppe Mario Iovino “*ESTIMO agrario civile e catastale*” LE MONNIER;
6. D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138;
7. “Property Sicily” Agenzia immobiliare di Porto Empedocle – immobiliare .it;
8. Agenzi Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 – Semestre 1 – Agrigento, Porto Empedocle, Codice zona D1, Microzona catastale O – Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico – destinazione: Residenziale;
9. Professionisti locali – gennaio 2025.