

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 108/2023

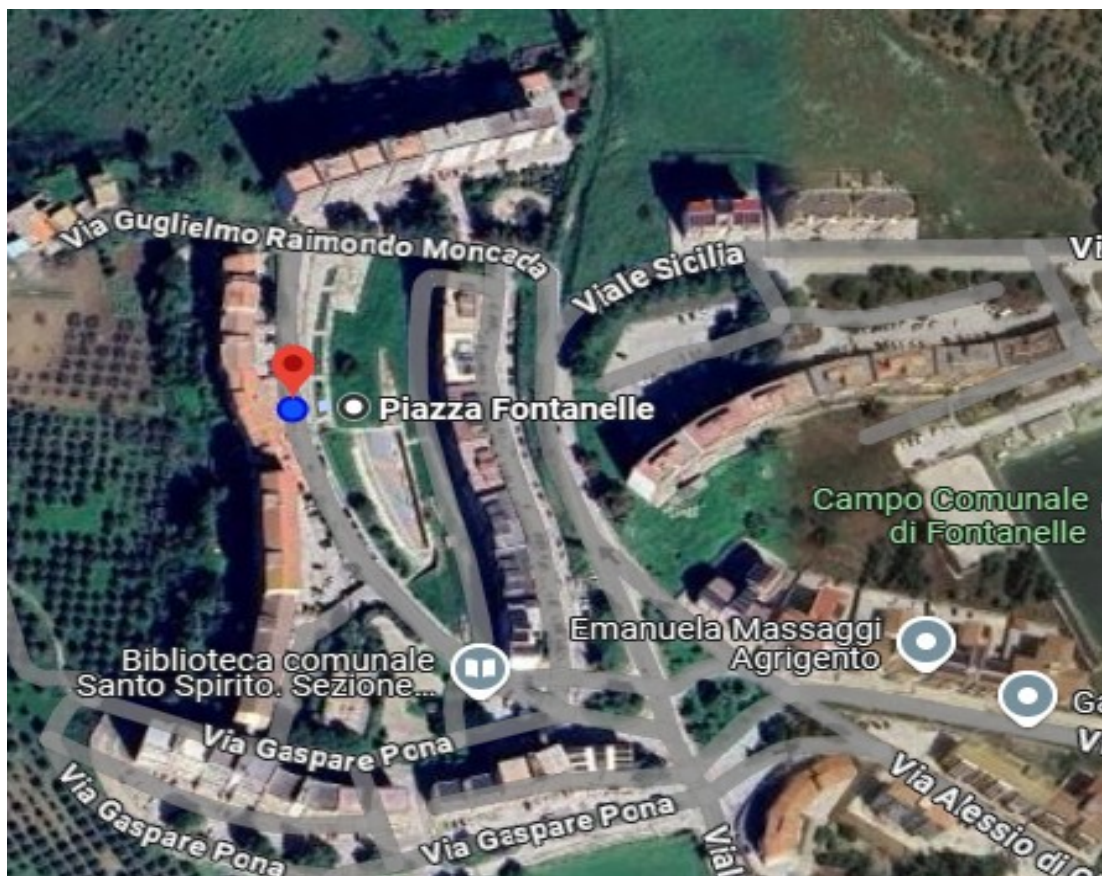
CREDITORE PROCEDENTE

PRISMA SPV SRL

G.E.: Dott. DE NES MATTEO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lotto unico



*Tecnico incaricato : Ing. SABRINA LA LUMIA
Iscritto al N. A889 dell'albo Ingegneri Provincia di Agrigento
Iscritto al N.800 all'Albo del Tribunale di Agrigento*

BENE IN AGRIGENTO, PIAZZA FONTANELLE N.28 SCALA B, PIANO 4 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DEI DIRITTI REALI BENE PIGNORATO:

N.B. I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore. Si ricostruisce altresì la provenienza legale e catastale dei beni.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Agrigento, piazza Fontanelle n.28, identificato in catasto fabbricati al **foglio 112 particella 97 sub 28** categoria **A/3** classe 3 consistenza vani 7, piano 4°, superficie catastale escluse aree scoperte 119 m², rendita catastale € 488,05, intestato agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni. Coerenze: piazza Fontanelle da cui prende accesso in condominio ad ovest, appartamento n.8 della scala "B" a nord, appartamento n.8 della scala "A" a sud, spazio libero condominiale ad est.

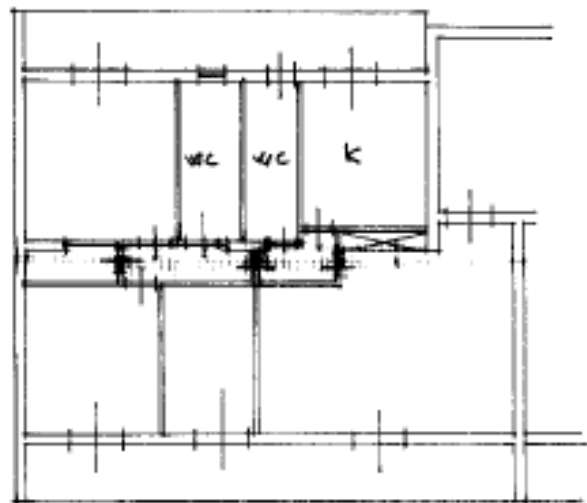
In catasto proveniente da impianto meccanografico del 1/1/1989. Uniche variazioni d'ufficio per toponomastica (pratica n. AG0106275 del 31/10/23 in atti dal 31/10/23 n. 106275.1/2023) per classamento (n.8.1/1988 del 28/01/88 in atti dal 14/4/88, notifica in corso con protocollo n.4127 del 2/5/97), del quadro tariffario del 1/1/1992 e per superficie di impianto pubblicata il 9/11/15 (presentazione planimetria in data 28/1/88 prot. n.8) (vd. All.ti nn. **1,2,3**).

Proveniente da atto pubblico notaio Fanara rep. 31430/12236 del 18/11/2008, registrato in Agrigento il 18/11/2008 al n.7548 serie 1T, trascritto in data 19/11/2008 ai nn.21780 da Mirota Rosario nato ad Agrigento il 2/7/66. (vd.All.to n. **4**).

ESTRATTO DI MAPPA Ail. 1



PLANIMETRIA CATASTALE Ail.3



2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENE COMPONENTE IL LOTTO

Appartamento A/3 adibito a civile abitazione sito al quarto piano facente parte di edificio denominato “B”, con ingresso a destra salendo la scala, composto da quattro vani e accessori, prospiciente la piazza Fontanelle da cui prende accesso in condominio, mediante portone in legno a doppia anta, scala e ascensore comuni.

Nel dettaglio si compone di un salone, n.3 camere, cucina e n.2 servizi igienici, (vd. All.ti: n.3 Planimetria catastale, n.8 Planimetria rilevata, n.9 Rilevo fotografico). La superficie lorda misura 122,28 mq. Realizzazione risalente nei primi anni '80, modesto livello di rifiniture, discreto stato d'uso. Non dispone di attestati di conformità impianti né di attestato di prestazione energetica. Dotato di spazi di parcheggio condominiali recintati e ampia cisterna idrica condominiale oltre serbatoio da 1000 l ad uso personale. Prospetti del fabbricato in cattive condizioni. Manutenzione in corso dei balconi.

Caratteristiche zona: periferica con destinazione residenziale, con tipologia prevalente di tipo economico delle abitazioni con stato conservativo normale; si accede dalla via comunale, con scarso traffico locale e ampia possibilità di parcheggio libero. Buona esposizione. Provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Componenti costruttive strutturali dell'edificio:

Strutture vert.: materiale: struttura in c.a., tompagni in laterizi – condizioni: normali per l'età.

Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetri camera doppi, materiale: alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili in pvc – Qualità: scadente - condizioni: normali

Infissi interni: tipologia: doppia anta battente, materiale: legno tamburato, qualità: scadente, cond.: normali

Pareti esterne: Forati in laterizio e intonaci pareti e balconi in pessime condizioni in corso di manutenzione

Paviment. Int.: materiale: bicottura, Qualità: scadente - condizioni: discrete

Rivestimenti: ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone

Porta ingresso: Appartamento: materiale: porta blindata rivestita in legno - condizioni buone

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi sotto traccia, condizioni: da verificare - conformità: non disponibile

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento tubi in PVC, condizioni: da verificare - conformità: non disponibile

Idrico: tipologia: con tubazioni sotto traccia, condizioni: da verificare - conformità: non disponibile

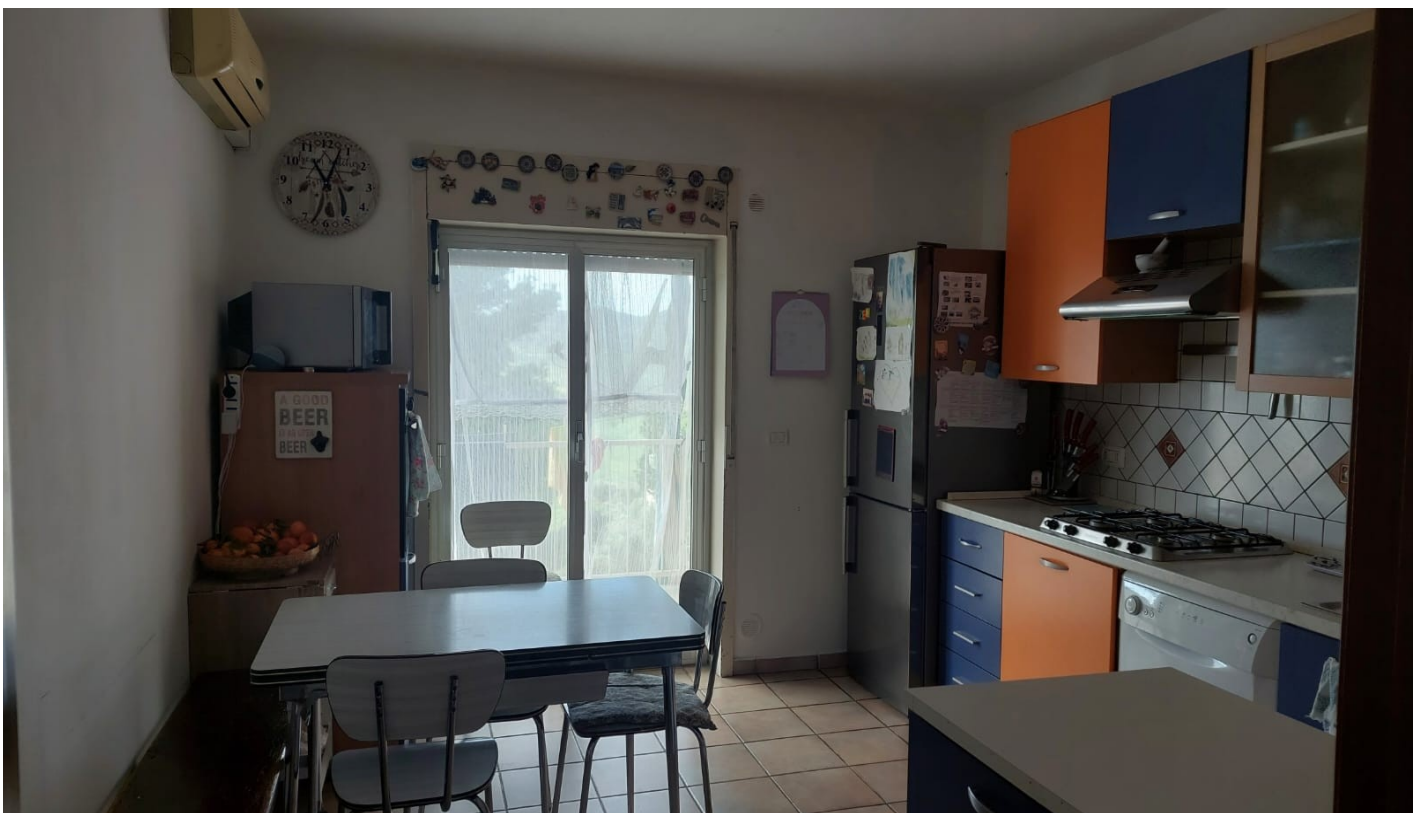
Termico: tipologia: del tipo tradizionale con caldaia a gas e piastre in alluminio. Per il raffrescamento n.3 splits autonomi a pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento.

RILIEVO FOTOGRAFICO BENE



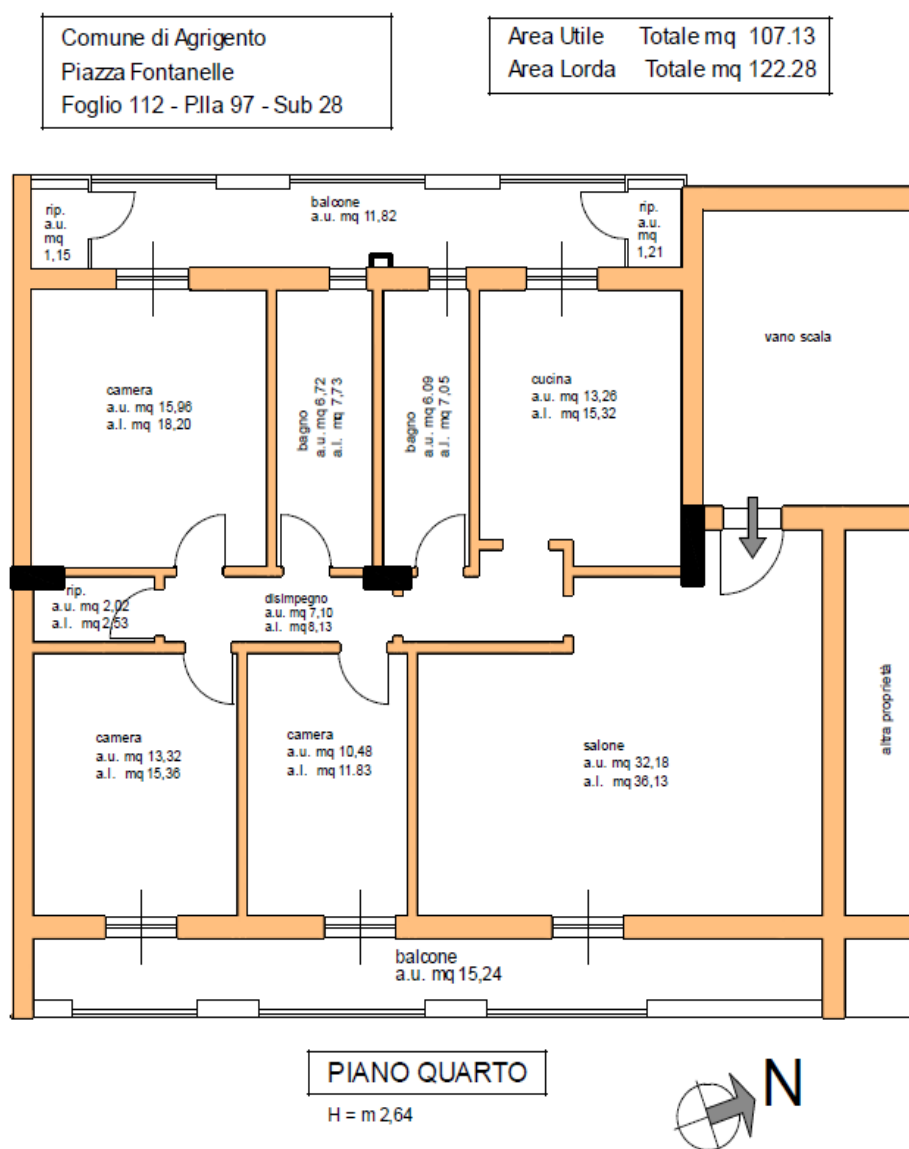
Ing. Sabrina La Lumia C.F. LLMSRN69R42A089N studio : vi Giovanni XXIII, 44 Agrigento / pec: sabrina.lalumia@ingpec.eu / tel. 347/0049422







**PLANIMETRIA
RILEVATA
IL 10.2.2025 DELL'U.I.U.
AL 4°P - SCALA B
SITA IN AGRIGENTO
P.ZZA FONTANELLE 28,
FOGLIO 112
PART.LLA 97
SUB 28:**



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CESPITI: Si intende, in base ad usi e consuetudini, per superficie commerciale la superficie del bene al lordo dei muri esterni ed interni nella misura del 100%, dei muri contigui ad altri immobili nella misura del 50%; i balconi si calcolano al 25% e logge e terrazze al 33%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Cucina	Sup. reale lorda	15,32	1,00	15,32
camera matrimoniale	Sup. reale lorda	18,20	1,00	18,20
Corridoio	Sup. reale lorda	8,13	1,00	8,13
WC	Sup. reale lorda	7,05	1,00	7,05
Soggiorno	Sup. reale lorda	36,13	1,00	36,13
WC	Sup. reale lorda	7,73	1,00	7,73
Camera letto	Sup. reale lorda	15,36	1,00	15,36
Camera letto	Sup. reale lorda	11,83	1,00	11,83
Ripostiglio	Sup. reale lorda	2,53	1,00	2,53
Balcone est	Sup.reale lorda	14,18	0,25	3,54
Balcone ovest	Sup.reale lorda	15,24	0,25	3,81
TOTALE BENE		122,28 senza balconi		129,63

3. CONFORMITÀ CATASTALE:

I dati catastali attuali e storici, identificativi degli immobili sono indicati nella certificazione notarile che ricostruisce il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, **corrispondono esattamente con i dati indicati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione nonché nell'atto di acquisto, **per cui l'immobile è correttamente identificato e non ha subito variazioni catastali dalla costituzione.**

Dal confronto della documentazione catastale, estratta dalla scrivente ed allegata con i nn. 1,2,3,8,9 con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene ha uguale distribuzione interna e non presenta alcuna difformità al di là di due piccolissimi ripostigli ricavati nel balcone est con struttura precaria, regolarizzabili con docfa al costo di € 500,00.

4. STATO DI POSSESSO:

Il bene è utilizzato come abitazione di residenza degli esecutati e dei loro figli minori.

5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Agrigento, p.zza Fontanelle, 28, identificato in catasto fabbricati al **foglio 112 particella 97 sub 28** categoria A/3 classe 3 consistenza vani 7, piano 4, superficie catastale escluse aree scoperte 119 m², rendita catastale € 488,05, intestato a esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni. Coerenze: piazza Fontanelle ad ovest, appartamento n.8 della scala "B" a nord, appartamento n.8 della scala "A" a sud, spazio libero condominiale ad est. Difformità sanabili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B. Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva è risalente sino ad un atto di acquisto dei beni, derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni prima del pignoramento e che i diritti reali indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Nel dettaglio, il cespite appartiene ai debitori per averlo acquistato con atto notarile del 18.11.2008, ai rogiti del notaio Fanara di Porto Empedocle, rep. n. 31430/12236, registrato in Agrigento il 18/11/2008 al n.7548 serie 1T, trascritto in data 19/11/2008 ai nn.31321/21780 da Mirotta Rosario nato ad Agrigento il 2/7/66. (vd.All.to n.4).

A sua volta il sig. Mirotta Rosario lo aveva acquisito con atto di compravendita del 21/8/97 del notaio Pusateri, rep. n. 77645/15265, trascritto in data 12/09/97 ai nn.14435/13005 (vd.All.to n.5).

7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

7.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuno**

7.1.2. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

La sottoscritta ha esaminato la documentazione in atti e ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a carico degli esecutati (Ispezioni ipotecarie allegate con i nn.6,7).

7.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria ai nn.6210/31322 del 19/11/2008 a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A., con sede a Milano, e contro gli esecutati per € 187.500,00 di cui € 125.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Fanara Giuseppe, notaio in Porto Empedocle, in data 18/11/2008 rep. 31431/12237.

7.2.3. Trascrizioni pregiudizievoli / Pignoramenti:

Trascrizione contro in data 11/7/2023 ai nn.11303/13284 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 1317 del 22/6/23 contro gli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, a favore di **PRISMA S.R.L.**, con sede a Roma, (richiedente DOVALUE SPA – via Mazzini 205 Agrigento c/o avv. Antonio Contrino) sul bene esecutato.

8. PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Pratiche edilizie:

Da approfondite ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Agrigento e dall'esame del riscontro ricevuto dall'ufficio tecnico (all.to 10.1), si rileva che il fabbricato, comprendente n.36 alloggi facenti parte del piano di edilizia sociale, è stato realizzato in esecuzione della licenza edilizia n.549, rilasciata dal Comune di Agrigento in data 12/7/82. Non è stato però rinvenuto negli archivi comunali il fascicolo contenente copia della licenza e degli elaborati tecnici allegati alla licenza rilasciata a Di Pietra Maria, n.q. di Presidente della Cooperativa "Bertrand-Russel" in c/da Amagione, Agrigento ma solo l'iscrizione nei registri della licenza. Si allega altresì il certificato di destinazione urbanistica della zona di appartenenza.

La sottoscritta ha, però, rintracciato l'attestato di conformità ex art.8 L.R. 19.6.82 n.55, con il quale il presidente della Cooperativa e il Direttore dei Lavori, preso atto dell'approvazione della commissione edilizia del 25.1.82, del visto n.2024 del 6.3.82 del Genio Civile di Agrigento, del visto della variante n.14775 del 5.12.85 del Genio Civile e del certificato di collaudo delle strutture in c.a. del 19.1.86, dichiaravano che i 36 alloggi sociali in località "Amagione" erano stati realizzati nel rispetto delle LL.RR. n.79 e n.95 (programmi di edilizia residenziale) con le caratteristiche tecniche specificate e in conformità al progetto approvato dalla C.E. e vistato dal competente organo tecnico (v.all.ti 10).

Conformità urbanistico edilizia: Non essendo disponibili gli elaborati tecnici non è possibile verificare la puntuale conformità rispetto al realizzato. Trattandosi però di edilizia sociale di 36 unità immobiliari, considerata la conformità catastale, l'avvenuto collaudo statico e il rilascio dell'attestato di conformità suddetto, si ritiene che non siano state eseguite opere difformi rispetto al progetto autorizzato, al di là di due piccolissimi ripostigli nel balcone ad est, realizzati con strutture precarie amovibili e sanabili. Si rileva, però, un'altezza interna di 2,64 ml, parametro incompatibile con le norme sull'agibilità finora vigenti. Alla luce, invero, della recente L.R. 27/2024, promulgata in recepimento del Decreto n.69/20 c.d. Salva Casa, che di fatto modifica l'art. 24 punto 5 bis (agibilità) del DPR 380/01 e, più precisamente, consente al tecnico progettista abilitato di asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie per locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 ml fino ad un limite massimo di 2.40 ml, **la suddetta difformità può essere sanata** richiedendo al Comune un Permesso di Costruire ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01.

Si stima una somma complessiva per la pratica di circa € 1000.

Certificazione energetica:

Come si evince dall'atto di provenienza nonché dalle ricerche effettuate nel sito del Catasto Energetico dei Fabbricati, per gli immobili eseguiti non è stato mai redatto l'attestato di prestazione energetica.

Alla luce della normativa vigente, è obbligatorio il Controllo di Efficienza Energetica per gli impianti di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW, quale quello in esame, e per gli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica di potenza termica utile o nominale di 12 kW. Da una verifica effettuata presso la banca dati, per l'impianto in parola risulta registrato nel Catasto Unico Regionale (CURI) il rapporto di efficienza energetica, conforme ai modelli di cui al D.M. 10/02/2014, insieme al relativo bollino (Cod. Catasto 316950, data RCEE 18.09.2024, Bollino 301142483 vd. All.to 15). Pertanto l'impianto è da considerarsi regolarmente dichiarato. Alla data del sopralluogo il libretto d'uso e manutenzione degli impianti riportante gli estremi di registrazione, allegato obbligatorio per l'emissione dell'APE, era presente e, pertanto, è stato possibile redigere l'attestato che si allega con il n. 16 riportante una Classe Energetica G Epgl e un nren pari a 219,92 kwh/mq annuo.

9. ALTRE INFORMAZIONI O PESI PER L'ACQUIRENTE

La sottoscritta ha contattato l'amministratore del condominio del bene in esame che ha prontamente inviato copia dei bilanci degli ultimi tre anni e fornito le informazioni utili alla data del 17.2.25 (vd. All.ti 11, 12, 13, 14). Si riassume di seguito:

- l'importo delle spese dovute dagli eseguiti relative all'ordinaria amministrazione è pari a € 393,84,
- l'importo delle spese dovute dagli eseguiti relative a debiti pregressi e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati e in corso di esecuzione è pari a € 3.731,65.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE

10.1 Criteri di Stima

I. Stima sintetica a vista: basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU.

II. Stima sintetica comparativa parametrica: il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, etc.) con riferimento ad unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da varie fonti di informazione.

III. Capitalizzazione dei redditi: procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in capitale attuale. Il calcolo viene sviluppato con riferimento ai valori tratti della Banca dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Agrigento zona E3 per unità di civile abitazione in condizioni normali e con riferimento alle superfici lorde (allegati n. 17).

10.2 Fonti di informazione

- UTC di Agrigento;
- Agenzie Immobiliari: Immobiliare S. Angelo, Immobilsud, Martino Messina Immobiliare;
- Siti web di agenzie immobiliari che operano online ed espongono in bacheca immobili simili (Immobiliare.it, Ideailsta.it, casa.it, wikicasa.it).
- Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (all.to 17).

10.3 Valutazione cespiti:

I. Stima sintetica a vista:

- Valore corpo: € 80.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà : € 80.000,00

II. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti, al valore medio unitario al mq individuato per immobili simili nonché della valutazione media delle quotazioni OMI di seguito riportate per la zona in essere. Si tiene altresì conto degli elementi di deprezzamento e di valorizzazione della specifica fattispecie esaminata.

FG. 112 - PART. 97 SUB 28	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Coefficiente	Valore equivalente (€)
Totale	129,63	€ 550,00	1,00	€ 71.296,50

ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO	Coefficiente
Piano alto senza ascensore	0%
Un solo bagno (se l'alloggio è > di 80 mq)	0%
Necessità di manutenzione straordinaria rilevante	-5%
Zona poco/non servita da mezzi pubblici	0%
Assenza di impianto di riscaldamento	0%
Mancanza di verde condominiale o pubblico	-5%
ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE	
Facilità di posteggio in strada	5%
Spazi esterni fruibili	5%
TOTALE	0%

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti cespiti e tenendo conto di coefficienti correttivi:

Bene	Superficie commerciale mq	Valore medio unitario €	Valore equivalente €	Coefficiente correttivo	Valore complessivo equivalente €
Fg.112 P.97/28	129,63	550,00	71.296,50	1,00	71.296,50

III. Stima capitalizzazione dei redditi (semplificata):



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: AGRIGENTO

Comune: AGRIGENTO

Fascia/zona: Suburbana/LOCTA FONTANELLE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	630	L	2	3	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L

Cespite

RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) = $(2+3)/2$ €/mq x 129,63 mq x 12 mesi = € 3.888,90

rmin = € 3.888,90 / (€ 420 x 129,63 mq) = 0,071 (7,14 %)

rmax = € 3.888,90 / (€ 630 x 129,63 mq) = 0,047 (4,70 %)

rmedio = (rmin + rmax) / 2 = 0,059

r = tasso di capitalizzazione = 5,90 % riferito al reddito lordo RL

durata dell'investimento n = infinito

Stima dell'immobile $V_m = RL / r = € 65.913,55$

SINTESI DELLE TRE STIME: Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media aritmetica delle stime:

cespite Part. 97 sub 28 fg. 112

$(€ 80.000,00 + € 71.296,50 + € 65.913,55) / 3 = € 72.403,35$

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria :

€ 7.240,33

- Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

€ 1.500,00

- Spese condominiali insolute alla data della redazione della ctu

€ 4.125,49

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

€ 0

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni suddette, nello stato di fatto in cui si trova:

FG.112 P.97 SUB 28

€ 59.537,53

e in cifra tonda € **59.500,00**

Agrigento, 14/03/2025

IL CTU

