

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ASTE  
GIUDIZIARIE® ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Forzata**

promossa da:



ASTE  
GIUDIZIARIE® N. Gen. Rep. **5/2023**



Giudice dell'esecuzione **Dott. De Nes Matteo**

**RELAZIONE SINTETICA**  
**LOTTO UNICO**



**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO  
iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219  
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848*



*Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167  
Telefono: 092224215  
Cellulare: 3386380480  
Fax: 092224215  
e-mail: [palumbostudioimmobiliare@gmail.com](mailto:palumbostudioimmobiliare@gmail.com)*



## LOTTO UNICO

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI  
VENDITA**

Consiste in un **appartamento per civile abitazione**, della consistenza di vani 5 e superficie catastale escluse le aree scoperte di metri quadrati Ottantanove (mq. 89), facente parte del fabbricato condominiale sito in Agrigento presso la Via dell'Annunziata n. 18, piano terra. Nello specifico, l'appartamento occupa il piano terra alla destra della scala condominiale.

**DATI CATASTALI DEL BENE**Identificativo catastale:

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare risulta così individuata nel Catasto Fabbricati, Comune di Agrigento; *(Vedi allegato documenti catasto):*

- Foglio 141\_Particella 453\_Subalterno 10\_Categoria A/3\_Classe 3\_Consistenza 5 vani\_Superficie catastale totale: 89 mq\_Escluse le aree scoperte 89 mq\_Rendita € 348,61\_Indirizzo Via dell'Annunziata n. 18, piano T.

Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata con atto tra vivi, registrato in Agrigento rp 6094 rg 7352 del 20-03-2009, compravendita, atto pubblico notarile numero 27008/12422 del 13-03-2009, notaio, C.F., atto soggetto a voltura catastale. Unità negoziale 1. Agrigento NCEU fgl. 141 p.lla 453 sub. 10, VIA DELL'ANNUNZIATA n° 18, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5. Quote di proprietà: (favore) nato a C.F. 1/2 di piena proprietà, (favore) nata a il C.F. 1/2 di piena proprietà, (contro) nata a il C.F. 1/1 di piena proprietà.

Coerenze urbanistiche e catastali:

Analizzata l'ultima planimetria in atti al catasto fabbricati, riportante una data di presentazione del 05.11.1990, e dopo un raffronto con lo stato di fatto, si riferisce che l'immobile presenta delle difformità meglio descritte nei paragrafi successivi.

Confini catastali:

L'unità immobiliare (posta al piano terra) confina con detta Via dell'Annunziata, da dove ha accesso, con vano

scala condominiale, con appartamento censito catastalmente al Sub. 13 dello stesso fabbricato, con particella n. 51 stesso foglio e con distacco da fabbricato rurale.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima, come già detto sopra, è un'abitazione di tipo economico, facente parte di un fabbricato condominiale.

Tale fabbricato condominiale in cui ricade l'immobile si sviluppa su 1 piano sottostrada e 3 piani fuori terra, ovvero: piano terra, primo e secondo (*Vedasi elaborato fotografico*).

Il fabbricato edilizio presenta tutti i prospetti aperti, ad eccezione del lato Nord del piano sottostrada che risulta in aderenza al terrapieno: il prospetto Nord si affaccia sulla Via dell'Annunziata da cui il condominio ha ingresso, il prospetto Est sempre su Via dell'Annunziata da cui vi è l'accesso ai garage posti al piano sottostrada, il prospetto Sud affaccia sulla particella n. 51 stesso foglio dove insiste la linea ferrata delle Ferrovie dello Stato ed il prospetto Ovest non presenta aperture verso l'esterno e risulta distaccato da un piccolo fabbricato rurale.

In fase di sopralluogo avvenuto il 19.07.2024, l'immobile si mostrava nel modo seguente:

L'abitazione (posta al piano terra) presenta una pianta regolare, con superficie utile escluse le aree scoperte di circa mq 89, costituita da un ingresso-soggiorno in cui insiste la cucina-pranzo ed il ripostiglio, un corridoio centrale che disimpegna due camere da letto, una matrimoniale ed una singola, un servizio igienico ed infine un piccolo ripostiglio esterno insistente sul balcone lato Sud del fabbricato. La realizzazione di quest'ultimo ripostiglio, per le caratteristiche e la tipologia dei materiali utilizzati, rientra nelle opere di edilizia libera, per cui non si ritiene di dover presentare le pratiche urbanistiche e/o catastali per l'ampliamento dell'immobile. Nei paragrafi successivi si relaziona più approfonditamente in merito alle necessarie pratiche urbanistiche e catastali necessaria. (*Vedasi elaborato fotografico e la planimetria*).

Tutti gli ambienti presentano delle aperture verso l'esterno; nello specifico l'immobile è dotato di un balcone posto a Sud dove si affacciano le camere da letto ed un ripostiglio, ed un terrazzo posto a Nord dove prospettano il bagno, la cucina, il soggiorno ed un altro ripostiglio.

Le finiture dell'immobile sono di buona qualità e comprendono: pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica e pittura a ducotone, mentre per gli altri ambienti i rivestimenti sono soltanto con pittura a ducotone dai colori tenui. I serramenti esterni sono tutti in PVC effetto legno con doppio vetro e distanziale metallico, schermati da avvolgibili in PVC, mentre le porte interne sono in legno di tipo tamburato, ad eccezione di quella tra la cucina-pranzo ed il soggiorno, quella del bagno e del corridoio che risultano essere in legno e vetro.

Nonostante il buono stato di conservazione del cespite, l'immobile presenta un evidente danno nella camera da letto matrimoniale (*Vedasi elaborato fotografico*).

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'immobile in esame è buono, ad eccezione del danno nella camera da letto sopra citato.

#### STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE

Sul bene oggetto di esecuzione immobiliare non grava nessun contratto di locazione parziale o totale ed è in pieno uso dei proprietari esecutati, il bene non costituisce l'abitazione principale degli esecutati come si evince dalla notifica degli atti giudiziari.

#### ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI

Lo stato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei debitori esecutati è quello indicato nella certificazione notarile allegata, nonché in quello indicato nella ispezione ipotecaria del **20/09/2024** (*che si allega*) che viene qui di seguito riportato:

**1. Agrigento rp 666 rg 7353 del 20-03-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 27009/12423 del 13-03-2009, notaio di Agrigento, C.F., importo totale 180.000,00 Euro, importo capitale 90.000,00 Euro, tasso annuale del 4,950%, durata anni 30.** Unità negoziale 1. Agrigento NCEU fgl.141 p.lla 453 sub. 10, VIA DELL'ANNUNZIATA n° 18, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5. Quote di proprietà: Banca 24-7 s.p.a. (favore) sede di Bergamo C.F. 02805490162 (domicilio ipotecario eletto Bergamo, Piazza Vittorio Veneto N. 8), 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a C.F. 1/2 di piena proprietà,.

**2. Agrigento rp 1419 rg 1620 del 24-01-2023, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento**

**immobili, atto giudiziario numero 2725 del 28-12-2022, pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento, C.F. 80004180842.** Unità negoziale 1. Agrigento NCEU fgl.141 p.lla 453 sub. 10, a/4 - appartamento di tipo popolare. Quote di proprietà: Grogu SPV s.r.l. (favore) sede di Conegliano, C.F. 05197150260, 1/1 di piena proprietà, (contro) nato a, C.F., 1/2 di piena proprietà, (contro) nata a il, C.F., 1/2 di piena proprietà.

### SITUAZIONE URBANISTICA

**Dalle ricerche effettuate dallo scrivente,** risulta che l'immobile è stato realizzato in esecuzione a licenza di costruzione n. 1172 del 22.11.1971 rilasciata dal Comune di Agrigento.

### CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile come sopra descritto non risulta pienamente conforme né da un punto di vista urbanistico né da un punto di vista catastale.

#### Conformità urbanistica:

Nello specifico, per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica, occorre presentare la pratica CILA in sanatoria o tardiva per la modifica della distribuzione interna degli spazi.

Il costo stimato per tale pratica, tra sanzioni, versamenti ed oneri tecnici, è di circa € 2.000,00 (Duemila/00).

#### Conformità catastale:

Per quanto concerne la regolarità catastale, occorre redigere pratica Docfa per diversa distribuzione spazi interni, così come si trova l'immobile allo stato di fatto, nonché alle pratiche urbanistiche sopra citate.

Il costo stimato per tale pratica, tra versamenti ed oneri tecnici, è di circa € 500,00 (Cinquecento/00).

### SITUAZIONE CONDOMINIALE

Poiché l'immobile ricade in un edificio condominiale, lo scrivente ha richiesto a mezzo PEC al Amm.re, n.q. di Amm.re del Condominio "Dell'Annunziata" Agrigento, in data 01.08.2024, le informazioni necessarie riguardo la situazione condominiale. La stessa dichiarava con PEC del 05/09/2024 (*che si allega*) che:

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione a carico della parte esecutata:

- L'importo preventivato per l'anno 2024 per l'unità immobiliare in questione è di € 293,46, come da prospetto allegato. A tale importo devono essere sommati € 182,43 relativi a saldi ordinari precedenti.

2. Eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

- Alla data odierna, non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute.

3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni precedenti (dal 2022 in poi):

- Alla data odierna, risultano quote insolute pari a € 494,19 (ovvero quote ordinario più ripartizione idrica, come da prospetto che si allega).

4. Eventuali cause condominiali in corso:

- Alla data odierna, non risultano pendenti cause condominiali.

5. Eventuali dotazioni condominiali (posti auto, aree di servizio, giardini, vasca idrica, riscaldamento, portineria, copertura condominiale, ed altro):

- Nessuna che sia a conoscenza della scrivente Amm.re.

6. Ogni altra informazione utile allo svolgimento dell'incarico affidato:

- -----

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In seguito al sopralluogo effettuato presso l'abitazione posta in esecuzione, sono state rilevate le difformità urbanistiche e catastali sopra descritte, per cui non si è potuti procedere alla redazione del certificato di classificazione energetica (APE), in quanto lo stesso certificato tiene conto delle superfici e dei volumi riscaldati.

Tali superfici e volumi, possono essere influenzate dalla diversa tramezzatura attualmente esistente e quella che è riportata nella planimetria catastale.

Per cui è consigliato redigere il certificato solo e soltanto dopo aver espletato entrambe le pratiche, sia urbanistiche che catastali, per rendere l'immobile pienamente conforme allo stato di fatto.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criterio di stima:

L'immobile è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati reperiti da informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, unitamente ai valori medi dettati dall'OMI.

È stata altresì fatta indagine su siti specializzati.

### Valutazione:

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile, dell'ubicazione e dei dati ufficiali OMI, che raffrontati con il valore di siti specializzati e conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene che il bene abbia un valore pari a:

Abitazione superficie coperta mq. 89,00 (al 100%) mq. 89,00 \* € 500,00 = € 44.500,00

Abitazione superficie scoperta mq. 26,00 (al 25%) mq. 6,50 \* € 500,00 = € 3.250,00

**€ 47.750,00 (diconsi Quarantasettemilasettecentocinquanta/00).**

### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% per crisi del mercato immobiliare: € 9.550,00

Riduzione del 2% per interventi necessari di ripristino parete camera da letto: € 955,00

Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale: € 2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese condominiali insolute e non ancora riscosse al 05/09/24: € 494,19

**Prezzo base d'asta del lotto: € 34.250,81**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed all'adeguamento del valore di stima:**

**€ 34.000,00 (trentaquattromila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

AGRIGENTO IL 23.09.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL PERITO  
Geom. Pasquale PALUMBO



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®