

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

Contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX  
XXXXXXXXXX**

**N. Gen. Rep. 198/2019**

**Giudice Dr. Pipitone Vitalba Marina**

**LOTTO n° 2**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato: Arch. Calogero Vella**  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1610*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 966*  
*C.F. VLLCGR83E06A089E- P. Iva 02708450842*  
con studio in Grotte (Agrigento) via Villa Fiorita n 2  
cellulare: 3281499414 email: arckalos@archiworldpec.it



## PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Calogero Vella** nominato C.T.U. in data 20/12/2021 e prestava giuramento in data 31/01/2022 nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

In data 13/04/2022 lo scrivente C.T.U. ha dato l'inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo nel cespite censito al N.C.E.U. del comune di Favara al foglio 38 particella 846 sub 1 categoria A/4 piano T-1, cespite censito al N.C.E.U. del comune di Favara al foglio 38 particella 846 sub 2 categoria A/3 piano secondo

## VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Completezza della documentazione presentata dal creditore (avvisi ex art. 498, 599 C.P.C.) e dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

**Avviso ex art. 498 c.p.c.** ai creditori con diritto di prelazione. Non risultano depositati nella competente cancelleria avvisi ex art. 498 c.p.c. iscritti non intervenuti.

**Avvisi ex art. 599 c.p.c.** comproprietari del bene pignorato. Il bene non è in comproprietà con altri.

**In merito all'art. 567 c.p.c.** relativo alla documentazione che il creditore procedente deve allegare per richiedere la vendita dell'immobile sottoposto a pignoramento, nel fascicolo del creditore procedente è presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

## Beni in Favara (Agrigento) via Siracusa n° 20 Lotto 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



**A.** Appartamento residenziale sito in Favara (Agrigento) via Siracusa n° 20, censito al Catasto Fabbricati al foglio 38 mappale 846 sub 2 piano secondo.

Il cespite si trova nel centro della città di Favara ed è composto da un appartamento residenziale con accesso da via Siracusa 20.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a est con via Siracusa a nord con via Brindisi, a sud e ovest con immobili di altra proprietà.

L'immobile è composto da un disimpegno, da una cucina/pranzo, da un wc e due camere da letto oltre a due balconi e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **99,60** con un'altezza utile di ml 2,98.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXXX

Catasto dei Fabbricati comune di Favara									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
38	486	2	1		A/3	5	4,5 vani	92,00 mq	Euro 185,92
Indirizzo: via Siracusa n.20 piano: secondo									



\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE:

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da quattro livelli fuori terra. L'accesso, esclusivamente pedonale, si ha da via Siracusa n 20. La copertura del fabbricato è una mansarda con tetto inclinato di tipo "Isopan".

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.  
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus (1)



## STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare è occupato dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

### 3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 3.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo fondiario del 18/06/2010 Rep. 101549 ai rogiti del Notaio Nicolò Vitale di Canicattì, ipoteca iscritta il 21/06/2010 ai NN. 14564/1830 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX, per un montante ipotecario di € 220.000,00 (sorte capitale € 110.000,00) gravante sui cespiti NN. 1-2 di cui alla presente procedura esecutiva (immobil. cens. Foglio 38 particelle 846 sub. 1/846 sub. 2).

#### 3.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Atto di pignoramento immobiliare del 10/12/2019 trascritto il 16/01/2020 ai NN. 700/564 in favore della Società "Siena Npl 2018 s.r.l." con sede in Roma contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXX

3.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna**

3.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 3.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Sono state riscontrate difformità: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara con nota n° 33748 del 11/08/2022, negli archivi informatici e cartacei, non risultano pratiche relative l'immobile oggetto di esecuzione. Considerato che dalla tipologia costruttiva del fabbricato non è stato possibile accertare che l'immobile sia stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, il sottoscritto CTU ha fatto richiesta alla Sastd (Società aerofotogrammetrica Siciliana tecnologie digitali) di eventuali foto



aeree antecedenti l'anno 1968 che possano fugare ogni dubbio circa la data di costruzione del fabbricato oggetto di esecuzione.

In data 18/11/2022 la Società aerofotogrammetrica Siciliana tecnologie digitali – Palermo ha provveduto ad inviare copia dell'ingrandimento fotografico del fotogramma n° 489 striscia 1 della ripresa aerea eseguita nel maggio 1967 sul territorio di Favara e dal quale è possibile constatare la preesistenza dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto non avendo ricevuto elaborati grafici dal Comune di Favara, per la verifica della conformità urbanistica si è basato su l'unico elemento in possesso, ovvero la planimetria catastale presentata in data 10/02/1988.

Analizzando la planimetria catastale presente in atti dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento del cespite facente parte del procedimento e confrontando il rilievo effettuato durante il sopralluogo in data 13/04/2022, si sono riscontrate le seguenti difformità:

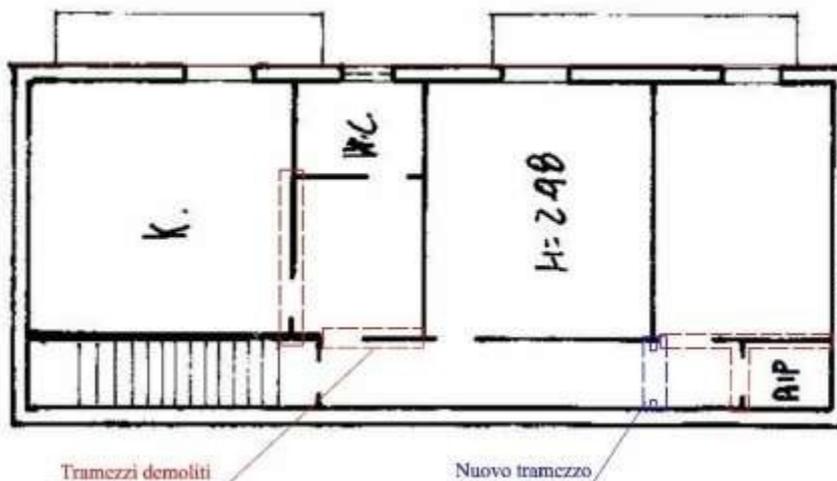
- A. Demolizione e realizzazione di tramezzi, con la chiusura di alcune vani finestre e l'apertura di altre.
- B. Realizzazione di un locale mansardato con copertura con struttura in acciaio rivestito in muratura e pannelli tipo isopan e chiusura con infissi vetrati.

Considerato le difformità ai punti A, B, si ritiene che gli abusi commessi al punto B non siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente sia nel Comune di Favara sia per la Regione Siciliana, pertanto si dovranno ripristinare i luoghi con la demolizione del locale mansardato, e ristabilire l'uso di sottotetto. Per il punto A si ritiene che gli abusi commessi siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente nel Comune di Favara e può essere presentata richiesta di CILA in sanatoria di cui all'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione.

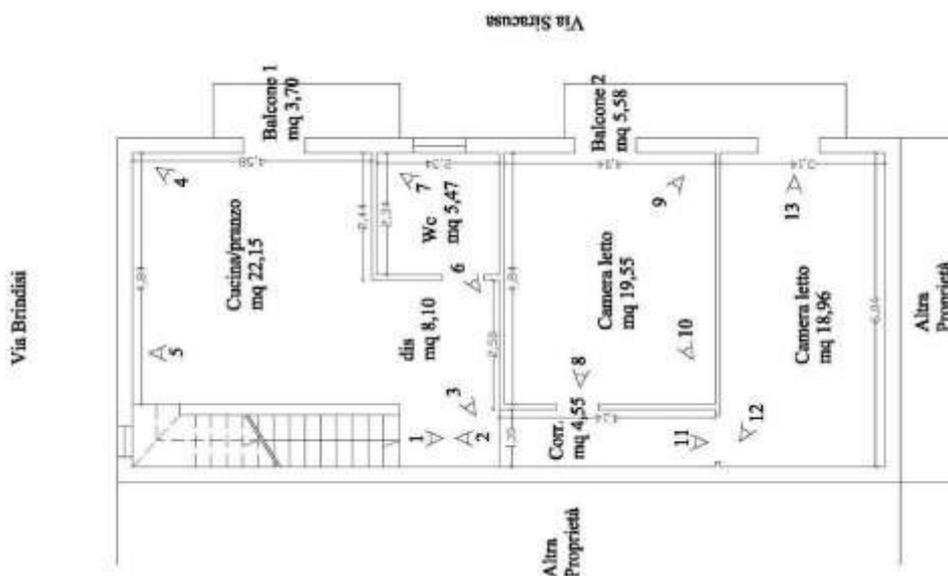
I presunti Costi per presentazione e per la regolarizzazione edilizia del bene sono di seguito descritti:

- a. Versamento oneri concessori, diritti di segreteria, valori bollati: € 1053,00
- b. Spese tecniche: € 1.000,00
- c. Spese per la messa in pristino opere abusive: € 8.446,15

**per un totale (a.+b.+c.) di € 10.499,15**



Planimetria catastale secondo in 10/02/1988



*Pianta piano secondo- Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU*



*Locale mansardato da demolire*

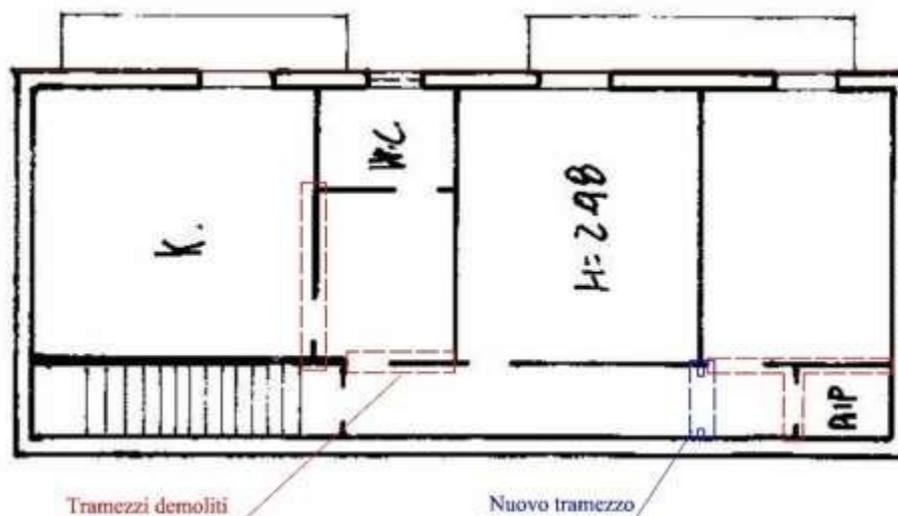
**3.3.2 Conformità catastale:**

Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per l'immobile in esame, aveva evidenziato la non conformità catastale per quanto concerne la distribuzione degli spazi, confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo in data 13/04/2022, con la planimetria presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento con data di presentazione del 10/02/1988.

Si riporta una diversa distribuzione degli ambienti, nonché una variazione delle aperture del piano terra e piano primo rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del territorio di Agrigento;

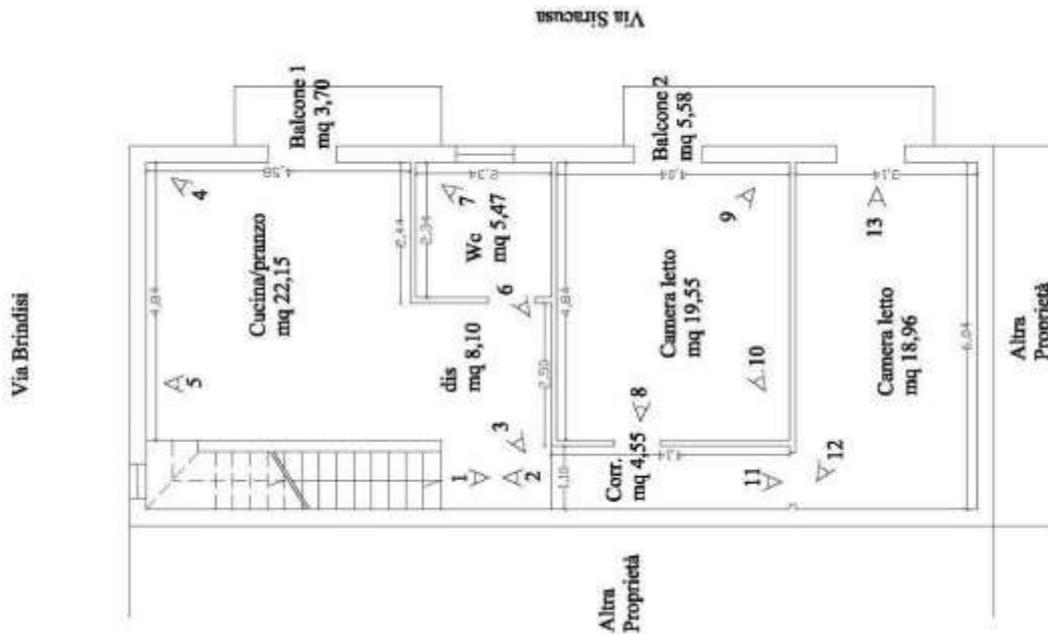
La planimetria catastale del cespite oggetto di perizia non è conforme allo stato di fatto, pertanto si dovrà presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

**I presunti Costi: € 500,00**



*Planimetria catastale secondo in 10/02/1988*





Pianta piano secondo- Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU

### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 0,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00  
 Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

#### 4. STORIA DEL BENE:

##### 4.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 20/05/2002a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Xxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx	xxxxxx	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxxxxxx xxxxxxxx
2	Xxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx	xxx	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Xxxxxxx xxxxxxxx

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Comparato G. in data 20/05/2002, Repertorio n19144 trascritto ad Agrigento in data 04/06/2002 ai nn. 8264.1/2002.

##### 4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 07/11/1993 al 20/05/2002			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 250/1000
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 500/1000
3	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 250/1000

Note: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 07/11/1993 - UR Sede Agrigento (AG) Registrazione Volume 584 n. 42 registrato in data 20/01/1994 - Successione Voltura n. 1468.1/1994 - Pratica n. 248927 in atti dal 25/10/2001

Proprietario dal 10/02/1988 al 07/11/1993			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/2
2	xxxxxxxxxxxxxxxx	Xxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/2

Note: Variazione del 06/05/1988 in atti dal 05/01/1990 Denuncia di variazione d'ufficio (n. 330/1988)

##### 4.3 Storia catastale:

Dal 15/06/2021 a oggi								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
38	846	2	1	A/3	5	4,5 vani	€185,92	Variazione del 15/06/2021 in atti dal 15/06/2021 allineamento automatico della zona censuaria a seguito della vct del 04/01/2020 legge regionale Sicilia del 14/12/2019 n. 25(n. 17.1/2021)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dal 01/01/1992 a 15/06/2021								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
38	846	2	1	A/3	5	4,5 vani	€185,92 L. 360.000	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dal 10/02/1998 a 01/01/1992								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
38	846	2	1	A/3	5	4,5 vani	L. 729	Costituzione del 10/02/1988 in attu dal 28/04/1999 (74.2/1988)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

## 5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, non è presente in atti presso il Comune:

### 5.1 Non riscontrato

### 5.2 Non riscontrato

## 6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, e in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione è stata attribuita la classe "G" di efficienza energetica e con una Prestazione Energetica pari a: EP<sub>gl,nrem</sub> = 141,89 kWh/m<sup>2</sup> anno. Una copia dell'APE è stata trasmessa telematicamente al CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana in data 09/07/2022 con l'attribuzione del codice ID: 0221216-084017-62597.

## 7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 38 particella 846 sub 2, ricade in zona omogenea B del comune di Favara.

## 8. Descrizione del cespitale punto A

Appartamento residenziale sito in Favara (Agrigento) via Siracusa n° 20, censito al Catasto Fabbricati al foglio 38 mappale 846 sub 2 piano secondo.

Il cespite si trova al centro della città di Favara ed è composto da un appartamento residenziale il cui accesso, esclusivamente pedonale, si ha da via Siracusa n 20. L'immobile allo stato attuale risulta ultimato in ogni sua parte e si presenta in buono stato di conservazione. Presenta pavimenti in cotto e un bagno ristrutturato in buone condizioni. In detto piano è presente un disimpegno, una cucina/pranzo, un bagno, due camere da letto servite da un corridoio, oltre a due balconi.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico, mentre risulta assente un impianto di riscaldamento.

Dal locale cucina, inoltre, per mezzo di una scala interna e possibile accedere ad un locale mansardato si superficie pari a quella dell'immobile oggetto di esecuzione. Detto piano mansardato presenta per una parte ultimato in ogni sua parte e una parte ancora allo stato rustico, con copertura metallica intelaiata, sormontata da pannelli tipo "Isopan". Per quanto concerne la parte ultimata presenta una cucina, un bagno, un locale lavanderia e un soggiorno/pranzo con infissi esterni in metallo con doppio vetro. Del succitato piano mansardato non vi è traccia alcune negli archivi dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento, e neppure negli archivi dell'UTC del comune di Favara, inoltre, sia per tipologia costruttiva che per tipologia di materiali, è evidente detto piano sia stato realizzato in data successiva al 1967. Per tanto si prevede la messa in pristino. (Vedi paragrafo 3.3.1)

Il cespite sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **99,60** con un'altezza utile di ml 2,98.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina / pranzo	Sup. netta	22,15	1	22,15
Disimpegno	Sup. netta	8,10	1	8,10
Wc	Sup. netta	5,47	1	5,47
Corridoio	Sup. netta	4,55	1	4,55
Camera letto 1	Sup. netta	19,55	1	19,55
Camera letto 2	Sup. netta	18,96	1	18,96
Balcone 1	Sup. netta	3,70	0,5	1,85
Balcone 2	Sup. netta	5,58	0,5	2,79
	<b>Sup. totale netta</b>	<b>88,06</b>		<b>83,42</b>

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: continua a trave rovescia, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* tipologia: muratura portante, materiale: pietra arenaria, condizioni: sufficiente  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficiente.  
*Scale:* tipologia: adue rampe, materiale: c.a., assenza di ascensore.  
*Solai:* tipologia: misto laterizio e putrelle. condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: inclinata, materiale: isopan. condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Parete esterna:* materiale: pietra arenaria, coibentazione: inesistente, condizione: sufficiente.  
*Soffitto:* materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente con doppio vetro, materiale: metallo, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di cotto, condizioni: buone.  
*Porta di ingresso:* tipologia: anta battente, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.

**Impianti:**

*Idrico:* Sotto traccia, per dichiarazione della proprietà

*Elettrico:*

Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare,

*Citofono*

Tipologia: audio, condizioni: buone



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento al valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 460,00.

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: operanti nel Comune di Favara.

### 9.2 Valutazione corpi

#### A. Immobile residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti: 460,00 €

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina - pranzo	22,15	460,00 €	10 189,00 €
Disimpegno	8,10	460,00 €	3 726,00 €
W.C.	5,47	460,00 €	2 516,20 €
Corridoio	4,55	460,00 €	2 093,00 €
Camera da letto 1	19,55	460,00 €	8 993,00 €
Camera da letto 2	18,96	460,00 €	8 721,60 €
Balcone 1	3,70	460,00 €	1 702,00 €
Balcone 2	5,58	460,00 €	2 566,80 €
	<b>88,06</b>		<b>31 786,00 €</b>

- Valore corpo:	<b>31 786,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>31 786,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>31 786,00 €</b>

#### Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A. Immobile residenziale</b>	99,6	31 786,00 €	<b>31 786,00 €</b>
		31 786,00 €	<b>31 786,00 €</b>

### 9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**4 767,90 €**

Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**10 499,15 €**

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

**0,00 €**

### 9.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario:

**16 518,95 €**

*Il perito*  
*Arch. Calogero Vella*

