ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 203/2025

CREDITORE PROCEDENTE

PRISMA SPV SRL

G.E.: Dott. LUIGI VIVACQUA

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

LOTTO UNICO: BENI IN RACALMUTO, (AG), VIA SALVATORE PETRONE N.1/B, P. T – P. 2°

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DEI DIRITTI REALI BENI PIGNORATI:

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.

A. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di **appartamento con annessa, adiacente cantina di pertinenza,** sito in Racalmuto (AG), contrada Cucco Stazione oggi via Salvatore Petrone n.1/B, ex viale della Vittoria n.12, identificato in catasto fabbricati al **foglio 45 particella 509 sub 20** categoria **A/3** classe 7 consistenza 7 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 135 mq, piano 2, rendita catastale € 325,37, intestato a [redacted] per la quota di 1/1. Coerenze: piazzale condominiale e scarpata condominiale.
In catasto proveniente da costituzione del 19/7/94, in atti dal 21/4/97 n.6621.2/1994. Uniche variazioni d'ufficio per inserimento in visura dei dati di superficie in data 9/11/15 (vd. All.ti nn.3,4,5,6).

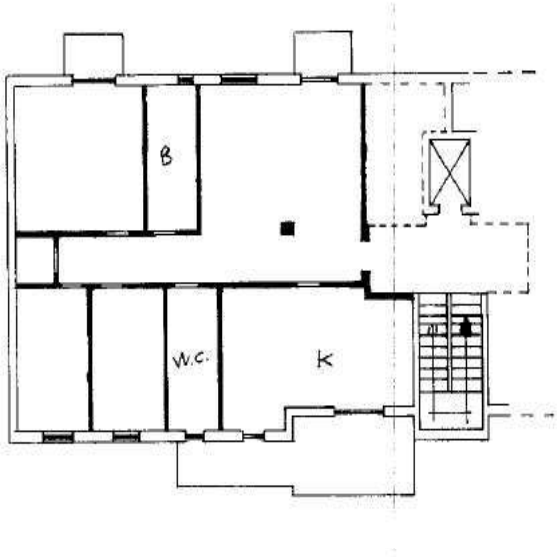
B. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di **box auto s**ito in Racalmuto (AG), contrada Cucco Stazione, oggi via Salvatore Petrone n.1/B, ex viale della Vittoria n.12, identificato in catasto fabbricati al **foglio 45 particella 509 sub 7** categoria **C/6** classe 2 consistenza 23 mq, piano T, rendita catastale € 57,02, intestata a [redacted] per la quota di 1/1.
Coerenze: [redacted] portico condominiale e
In catasto proveniente da costituzione del 19/7/94, in atti dal 21/4/97 n.6621.2/1994. Uniche variazioni d'ufficio per inserimento in visura dei dati di superficie in data 9/11/15 (vd. All.ti nn.3,4,5,6).

Entrambi i beni provenienti da atto pubblico notaio Pusateri rep. n. 104239 del 16/06/2003, trascritto ai nn.12392.1/2003 in atti dal 17/7/2003 e atto pubblico di Assegnazione alloggi soci Coop. Edilizia Giulio Bonfiglio del 17/12/96, ai rogiti del notaio La Seta di Racalmuto, rep. n. 2102, reg.to al n.11 il 3/1/97, pratica catastale n.27597 in atti dal 5/12/2002 (vd.All.to n.7).

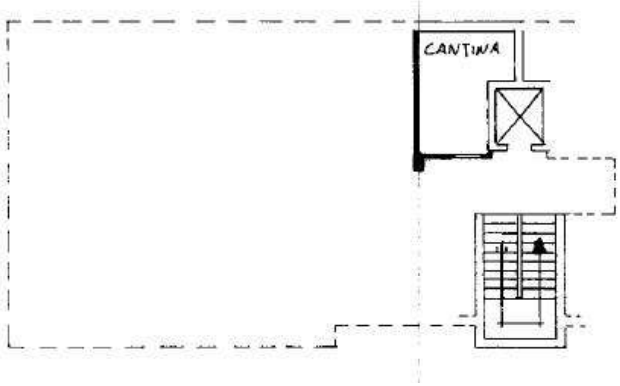
ESTRATTO DI MAPPA All. 3



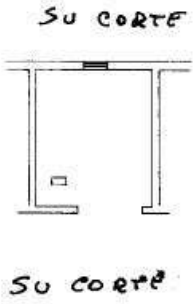
PLANIMETRIA CATASTALE APPART. SUB 20 All.6.1



CANTINA DI PERTINENZA 2°P SUB 20 All.6.1



BOX AUTO P.T. SUB 7 All.6.2



2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENI COMPONENTI IL LOTTO

A) Appartamento A/3 adibito a civile abitazione con annessa, adiacente cantina di pertinenza, sito al piano secondo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, avente ingresso a sinistra della scala condominiale, composto da cinque vani e accessori per un totale netto di circa mq 110 per l'appartamento e 10 mq per l'adiacente cantina di pertinenza, oggi unita di fatto e unicamente accessibile dall'appartamento.
Il tutto confina con proprietà con piazzale condominiale per due lati e scarpata condominiale, prospiciente la via Salvatore Petrone da cui prende accesso, mediante portone in alluminio a doppia anta, scala e ascensore comuni.
Nel dettaglio, in totale, si compone di un salone, n.3 camere, soggiorno cucina, n.2 servizi igienici e un ripostiglio, (vd. All.ti: n.6 Planimetria catastale, n.8 Planimetria rilevata). Realizzazione risalente nei primi anni '90, 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 e riserva idrica condominiale. Prospetti del fabbricato in cattive condizioni.
B) Box auto, C/6, situato al piano terra dello stesso stabile. Ha estensione 23,36 mq e confina con proprietà , porticato condominiale e accessibile da ampia saracinesca in ferro ad apertura a doppia anta a battente.
Allo stato attuale grezzo e utilizzato come deposito. Non dotato di impianti.

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.intelaiata, tompagni in laterizi – condizioni: normali per l'età.
Solai:	tipologia: latero cemento prefabbricati - condizioni: normali

Il box auto è grezzo e privo di impianti. Porta di ingresso in lamiera a doppia anta a battente.

Componenti edilizie e costruttive appartamento 2° p.:

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.: scadenti
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 per perdenze- conformità: n.d.
Termico:	tipologia: predisposizione del tipo tradizionale con piastre in alluminio ma senza l'alimentazione per assenza di caldaia o altre macchine di produzione calore da sempre.

RILIEVO FOTOGRAFICO BENI



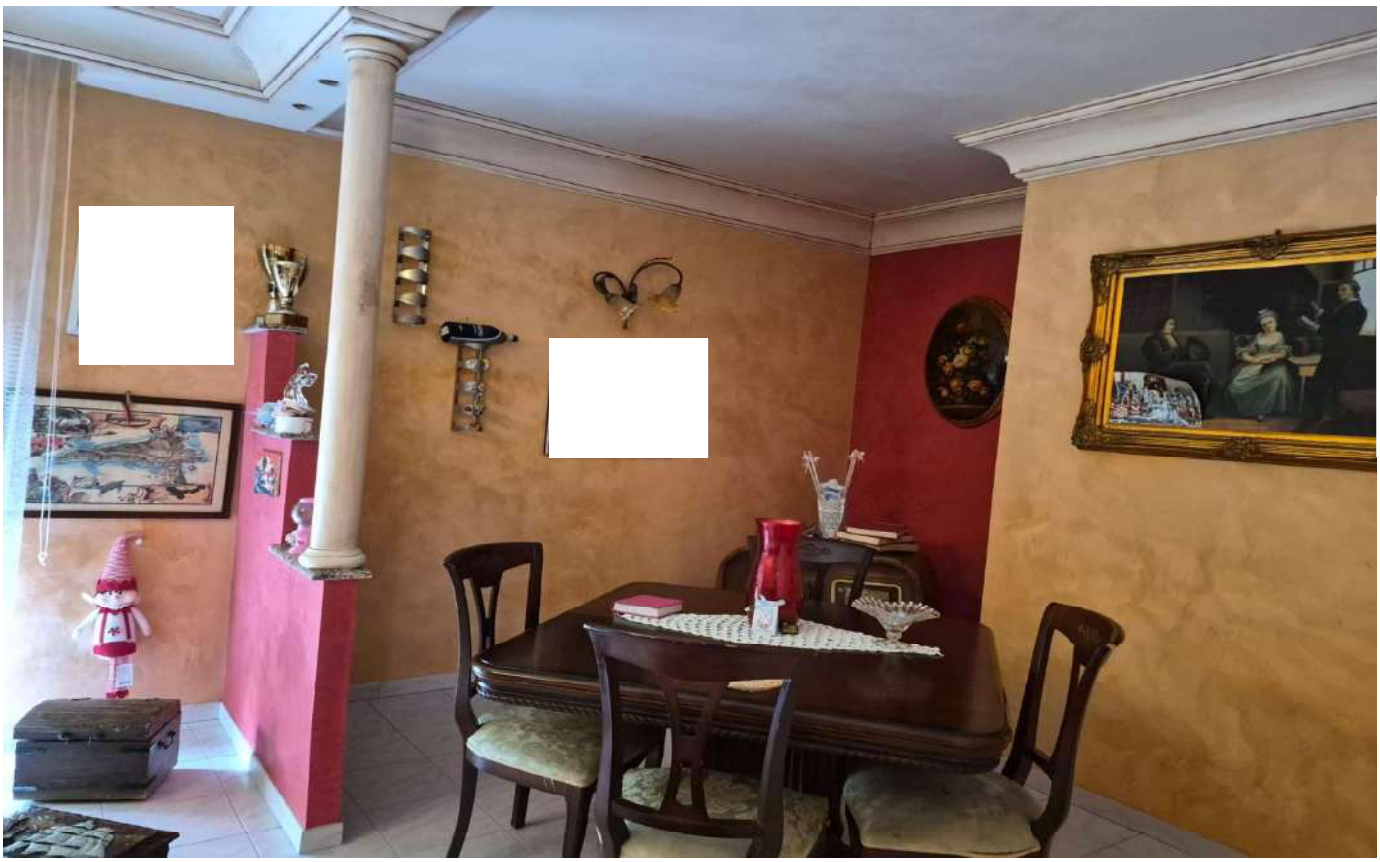






APPARTAMENTO 2° PIANO



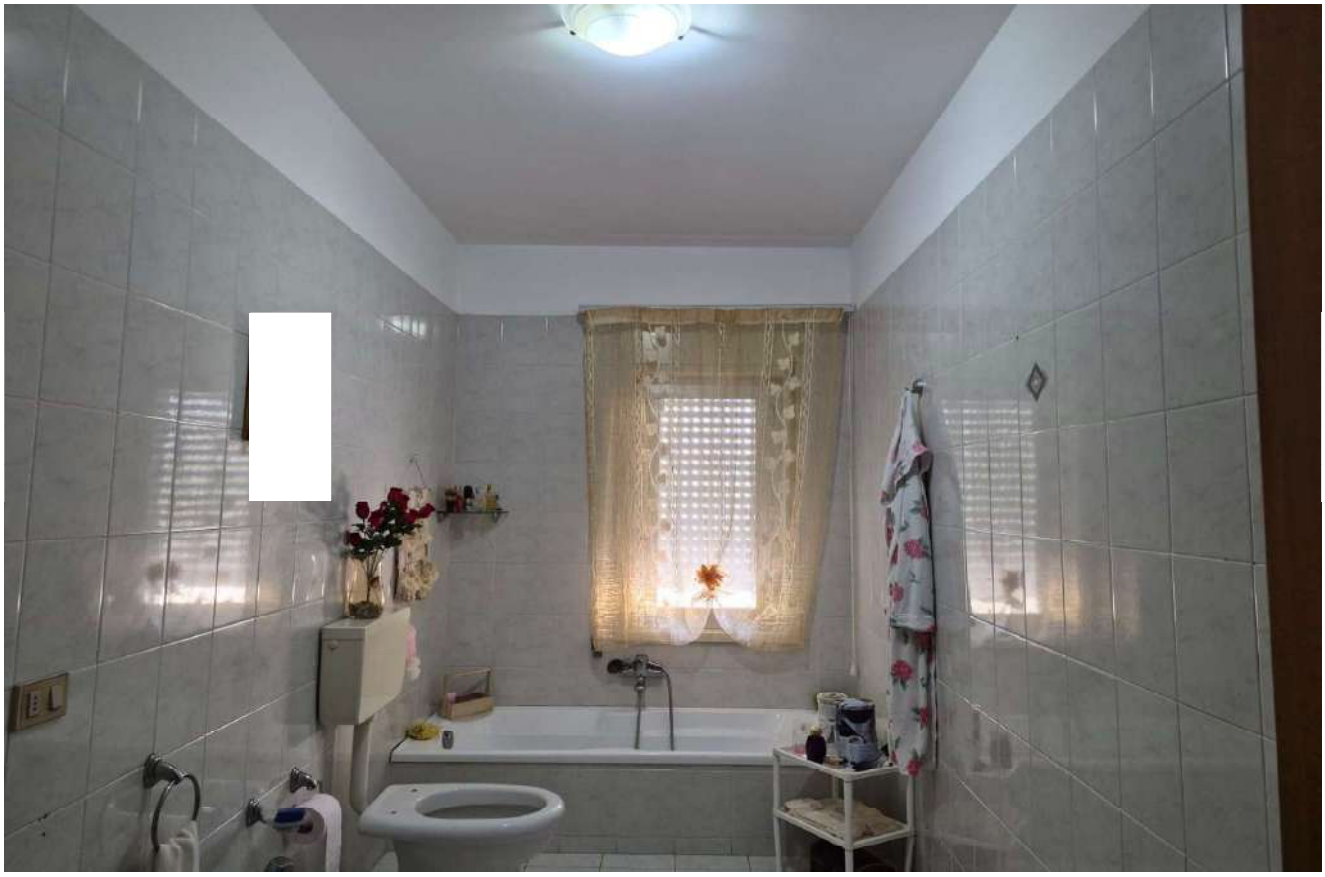














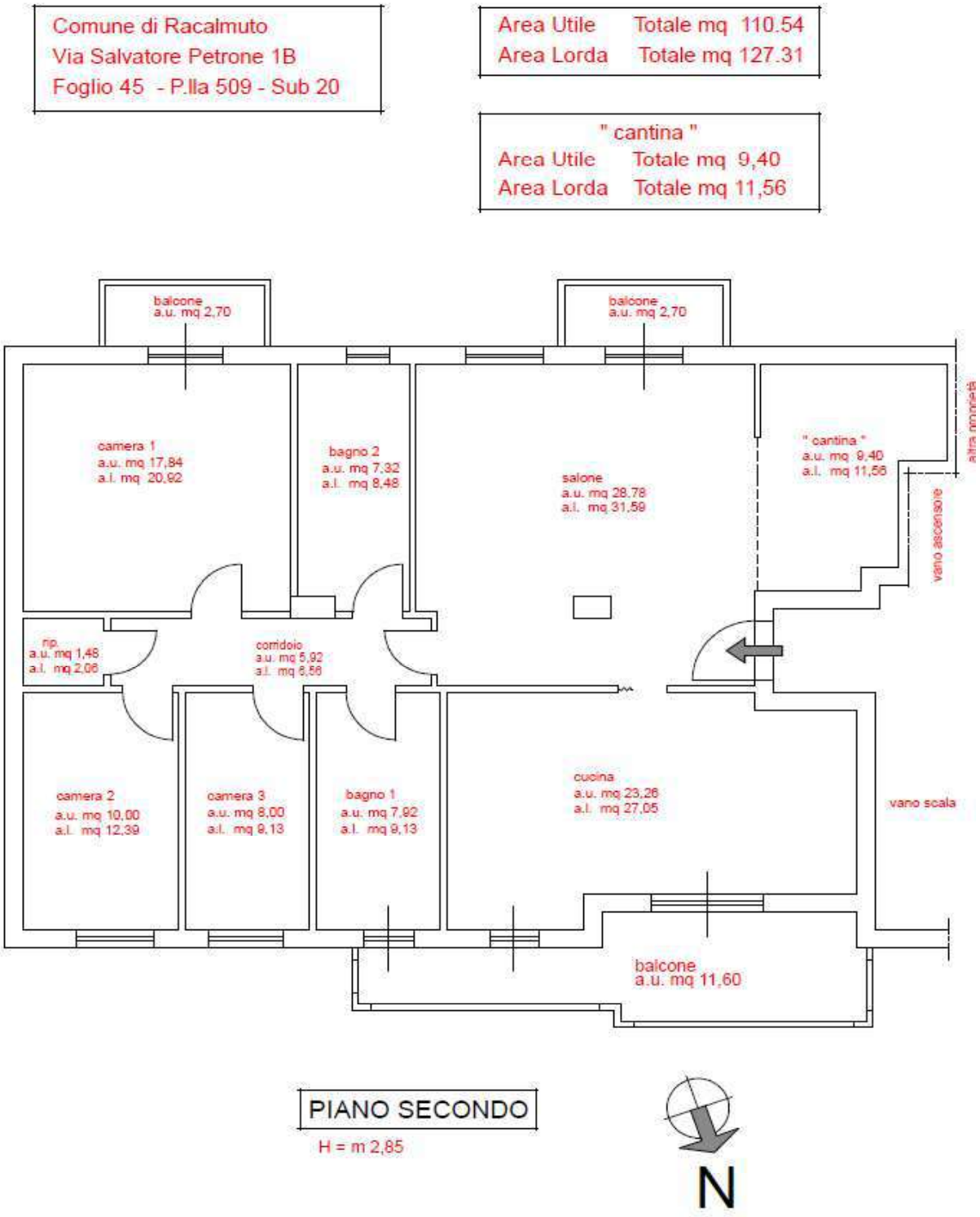
BOX AUTO P. TERRA



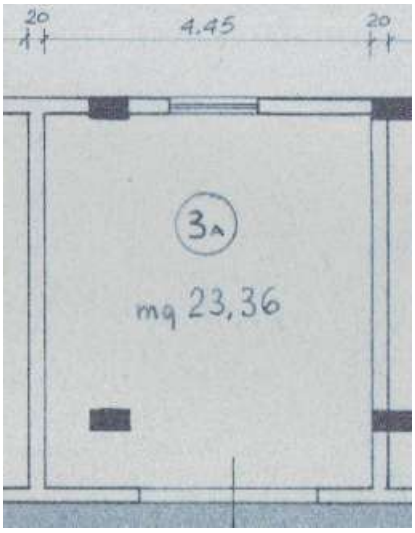




PLANIMETRIA
RILEVATA BENE A - All.to 8.



PLANIMETRIA DI PROGETTO BENE B
Non è stata rilevata in quanto conforme a quella di progetto – vd. All.to 9.18



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 BENE A	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Cucina	Sup. reale lorda	27,05	1,00	27,05
Camera 1	Sup. reale lorda	20,92	1,00	20,92
Corridoio	Sup. reale lorda	6,56	1,00	6,56
WC 1	Sup. reale lorda	9,13	1,00	9,12
Soggiorno	Sup. reale lorda	31,59	1,00	31,59
WC 2	Sup. reale lorda	8,48	1,00	8,48
Camera letto 2	Sup. reale lorda	12,39	1,00	12,39
Camera letto 3	Sup. reale lorda	9,13	1,00	9,13
Ripostiglio	Sup. reale lorda	2,06	1,00	2,06
"Cantina"	Sup. reale lorda	11,56	1,00	11,56
Balcone nord	Sup.reale lorda	11,60	0,25	2,90
Balconi sud	Sup.reale lorda	5,40	0,25	1,35
TOTALE BENE		**138,87 senza balconi**		**143,12**

Destinazione BENE B	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Box auto	Sup. reale lorda	23,36	1,00	23,36
TOTALE BENE				**23,36**

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 gli immobili sono correttamente identificati e non hanno subito variazioni catastali dalla costituzione.**
Dal confronto della documentazione catastale, estratta dalla scrivente ed allegata, con lo stato dei luoghi, si rileva che i beni hanno uguale distribuzione interna e non presentano difformità al di là dell'avvenuta rimozione del muro divisorio e della fusione dell'appartamento (bene A) con la "cantina" adiacente (entrambi sub 20), in mappa rappresentate come unità a sè stanti, accessibili da due differenti porte esterne sul pianerottolo, una delle quali oggi inesistente (vd, planimetrie catastale e rilevata). Tale difformità è catastalmente regolarizzabile con una pratica docfa di fusione unità al costo di circa € 700,00.

4. STATO DI POSSESSO:

Il bene A è utilizzato come abitazione di residenza dell'esecutata. Il bene B è utilizzato dalla stessa come deposito.

5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO:

A. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di **appartamento e adiacente "cantina" s**ito in Racalmuto (AG), contrada Cucco Stazione oggi via Salvatore Petrone n.1B, ex viale della Vittoria n.12, identificato in catasto fabbricati al **foglio 45 particella 509 sub 20** categoria **A/3** classe 7 consistenza 7 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 135 mq, piano 2, rendita catastale € 325,37, intestato a [redacted] per la quota di 1/1. Coerenze: proprietà piazzale condominiale e scarpata condominiale. Difformità catastali sanabili.

B. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di **box auto** sito in Racalmuto (AG), contrada Cucco Stazione, oggi via Salvatore Petrone n.1, ex viale della Vittoria n.12, identificato in catasto fabbricati al **foglio 45 particella 509 sub 7** categoria C/6 classe 2 consistenza 23 mq, piano T, rendita catastale € 57,02, intestata a [redacted] per la quota di 1/1.
Coerenze: proprietà porticato condominiale e proprietà

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, i cespiti appartengono alla debitrice per averne acquistato la proprietà superficiaria con atto notarile del 16.6.2003, ai rogiti del notaio Pusateri di Agrigento, rep. n. 104239, registrato in Agrigento il 7/7/2003 al n.2481 serie 1V, trascritto in data 16/07/2003 ai nn.14173/12392 da [redacted] (vd.All.to n.7).

7. FORMALITA', 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 il n.10).

7.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria ai nn.736/206 del 10/1/2007 a favore di con sede a Palermo, e contro l'esecutata per € 105.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pusateri, notaio in Agrigento, rep.118825/26162 dell'11/12/2006, sui beni esecutati.

7.2.3. Trascrizioni pregiudizievoli / Pignoramenti:

Trascrizione contro in data 16/1/2026 ai nn.825/746 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 3714 del 1°/12/2025 contro l'esecutata, per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria dei beni esecutati, a favore , con sede a Roma CF 05028250263.

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

Pratiche edilizie:

Da approfondite ricerche e diversi accessi effettuati presso gli archivi del Comune di Racalmuto e dall'esame del riscontro ricevuto dall'ufficio tecnico (vd. all.ti 9), si rileva che il fabbricato, comprendente n.12 alloggi facenti parte della Cooperativa edilizia "Giulio Bonfiglio", è stato realizzato in esecuzione della concessione edilizia n.118, rilasciata dal Comune di Racalmuto in data 3/11/86 a nome del sig. [redacted] n.q. di vice presidente della Cooperativa, ai sensi della L.R. 20 dicembre 1975 n.79. Successivamente il Comune ha approvato la pratica di variante edilizia n. 75/1991. Inoltre, è presente in archivio la pratica di autorizzazione per lavori interni n. 198/92 che attesta che le opere interne i cui alla richiesta rientrano tra quelle previste dall'art.9 della L.R. n.37/85. La sottoscritta ha anche rintracciato la relazione a strutture ultimate del 23.08.93 e il collaudo delle strutture in c.a. del 27.11.93 del Genio Civile. Non risulta, però, presso di archivi del Comune presentata alcuna pratica di agibilità. Si allega altresì il certificato di destinazione urbanistica della zona di appartenenza.

Conformità urbanistico edilizia:

La scrivente ha esaminato la corposa documentazione suddetta in riscontro agli esiti del sopralluogo e sui luoghi ha rilevato la fusione di fatto tra l'appartamento al secondo piano e la adiacente "cantina" per come identificata catastalmente, entrambi con il sub 20. Negli elaborati tecnici autorizzativi e nella relazione descrittiva, tale spazio, non facente parte del calcolo volumetrico consentito, era accessibile da porta esterna prospiciente il pianerottolo mentre nella realtà la suddetta porta è stata chiusa ed è quindi oggi unicamente accessibile dal salone dell'appartamento, avendo i proprietari proceduto alla demolizione del muro che costituiva una soluzione di continuità tra i due immobili.

Ai sensi della norma vigente per le cooperative alla data della concessione (vd. All.to 9.24) gli alloggi dovevano avere superficie utile non superiore a mq 110 e potevano essere integrati da locali destinati ad "attività artigianali, da assegnare ai soci che esercitano tale attività, nonché da locali destinati ad autorimessa". Nel caso che ci riguarda, a parere della scrivente, la cosiddetta "cantina" non è assimilabile ad attività artigianale o autorimessa, essendo situata al secondo piano, deve avere accesso autonomo e deve essere separata dall'appartamento in parola ovvero andrebbero ripristinati i luoghi come da progetto approvato e planimetria catastale.

A seguito, però, di ampio confronto con vario personale dell'utc di Racalmuto nonché di richiesta di parere in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, il responsabile del settore III-Tecnico [redacted] fa presente che "...ai fini urbanistici non vi è volume aggiuntivo né tantomeno irregolarità urbanistica ed edilizia" (vd. All.to n. 12)

Certificazione energetica:

Per l'appartamento al 2° piano scatta l'obbligo di emissione dell'attestato di prestazione energetica per la vendita, nonostante sia sprovvisto di caldaia e/o di pompe di calore. Si procede in questi casi con una simulazione standard, ipotizzando un sistema di riscaldamento alimentato da energia elettrica e, pertanto, meno efficiente (vd. All.to 13).

Il box auto invece, essendo privo di alcun tipo di impianto termico, è escluso dall'obbligo APE.

9. ALTRE INFORMAZIONI O PESI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile fa parte di uno stabile con 6 appartamenti per il quale non risulta essere mai stato costituito un condominio. Allo stato attuale nonché, per come riferito, da sempre, i condomini si alternano nella gestione in economia delle spese e provvedono a ripartire di volta in volta tra i condomini. La sottoscritta ha parlato con la persona che per l'anno in corso assolve a questo compito e ha riferito che l'esecutata è in paro con i pagamenti.

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 Racalmuto zona D1 periferica, per unità di civile abitazione in condizioni normali e con riferimento alle superfici lorde (allegati n.11).

10.2 Fonti di informazione

- UTC di Racalmuto;
- Agenzie Immobiliari: Immobiliare Penzillo, Agenzia Immobiliare Cimino, Ifis Real Estate s.r.l.;
- Siti web di agenzie immobiliari che operano online ed espongono in bacheca immobili similari (Immobiliare.it, Ideailsta.it, casa.it, wikicasa.it).
- Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.

10.3 Valutazione cespite:

I. Stima sintetica a vista:

Valore in base ad indagini ed esperienza del CTU

Cespite A
- Valore corpo: € 52.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà : € 52.000,00

Cespite B
- Valore corpo: € 15.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà : € 15.000,00

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 similari 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. 45 - PART. 209 SUB 20 - SUB 7	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Coefficiente	Valore equivalente (€)
Totale A	**143,12**	**330,00**	**1,00**	**47.229,60**
Totale B	**23,56**	**250,00**	**1,00**	**€ 5.890,00**

ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO	Coefficiente
Piano alto senza ascensore	0%
Un solo bagno (se l'alloggio è > di 80 mq)	0%
Necessità di manutenzione straordinaria	-5%
Zona poco/non servita da mezzi pubblici	-2,5%
Assenza di impianto di riscaldamento	-5%
Mancanza di verde condominiale o pubblico	-2,5%
ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE	
Facilità di posteggio in strada	5%

Spazi esterni fruibili	10%
TOTALE	**0%**

Calcolo dei valori effettuati in base alle superfici commerciali equivalenti cespiti e tenendo conto di coefficienti correttivi:

Beni	Superficie commerciale mq	Valore medio unitario €	Valore equivalente €	Coefficiente correttivo	Valore complessivo equivalente €
Fg.45 P.509/20	143,12	330,00	47.229,60	1,00	47.229,60
Fg.45 P. 509/7	23,56	250,00	5.890	1,00	5.890,00

III.Stima capitalizzazione dei redditi (semplificata):

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: RACALMUTO

Fascia/zona: Periferica/V.GARIBALDI DAL 222-KENNEDY-SCIPIONE-VILLA

Codice di zona: D1

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	380	570	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	390	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	170	250	L	0,8	1,2	L

Cespite A

RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) = (1+1,5)/2 €/mq x 143,12 mq x 12 mesi = € 2.146,80
rmin = € 2.146,80/ (€ 260 x 143,12 mq) = 0,0576 (5,76 %)
rmax = € 2.146,80/ (€ 390 x 143,12 mq) = 0,038 (3,80 %)
rmedio = (rmin + rmax) / 2 = 0,0478
r = tasso di capitalizzazione = 4,78 % riferito al reddito lordo RL
durata dell'investimento n = infinito
Stima dell'immobile Vm = RL / r = € 44.912,13

Cespite B

RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) = (0,8+1,2)/2 €/mq x 23,56 mq x 12 mesi = € 282,72
rmin = € 282,72/ (€ 170 x 23,56 mq) = 0,0705 (7,05 %)
rmax = € 282,72/ (€ 250 x 23,56 mq) = 0,0480 (4,80 %)
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 Vm = RL / r = € 4.791,86

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

Cespite A - Part. 509 sub 20 fg. 45

(€ 52.000,00 + € 47.229,60 + € 44.919,13) / 3 = € 48.049,57

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

Cespite B - Part. 509 sub 7 fg. 45

(€ 15.000,00 + € 5.890 + € 4.791,86) / 3 = € 8.560,62

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 :

BENE A	€	4.804,95
- Spese di regolarizzazione catastale	€	700,00
- Spese condominiali insolute alla data della redazione della ctu	€	0
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€	0
BENE B	€	856,06
- Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€	0
- Spese condominiali insolute alla data della redazione della ctu	€	0
- 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.45 P.509 SUB 20	€ 42.544,62
e in cifra tonda …… ……	**€ 42.500,00**
FG.45 P.509 SUB 7	€ 7.704,56
e in cifra tonda …… ……	**€ 7.700,00**

Agrigento, 9/03/2026

IL CTU

