Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti
Ordine degli Architetti di Agrigento, n. 1559
Albo Tribunale di Agrigento, n. 902
Corso Vittorio Veneto n° 243 – 92026 Favara
cellulare: 3201478351 PEC: salvoscop@pec.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N.R.G.E. 20/2020

Giudice delle Esecuzione
Dott.ssa Federica Bonsangue

Creditore procedente

ELROND NPL 2017 S.R.L

Contro

XXXXXXXXXXXX + altro 2

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

Appartamento sito in Palma di Montechiaro, via Tommaso Campanella n 13 censito al Catasto Fabbricato foglio 30 mappale 1333 sub 2 piano terra.
Magazzino sito in Palma di Montechiaro, via Plutarco n 14 censito al Catasto Fabbricato foglio 30 mappale 1333 sub 502 piano terra.

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Palma di Montechiaro via Tommaso Campanella n° 13 e via Plutarco n 14

Lotto 1

1. DENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento residenziale sito in Palma di Montechiaro via Tommaso Campanella n° 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 1333 sub 2 piano terra.

Il cespite si trova a sud-est della città di Palma di Montechiaro ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al piano terra ed ultimo di un immobile. Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito, nella via Tommaso Campanella, da un livello fuori terra e un seminterrato, mentre da via Plutarco è composto da due piani fuori terra.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare è aperta su tre lati rispettivamente a sud via Tommaso Campanella a est via Voltaire a nord via Plutarco e il lato ovest confina con il sub 3.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **146,67** m^2 con altezza interna di ml 2,80.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 333/1000
Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 333/1000
Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 333/1000

Catasto dei Fabbricati Comune di Palma di Montechiaro									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
30	1333	2	1		A/3	3	7,5 vani	Totale: 158 m² Totale escluse aree scoperte**: 153 m²	Euro 348,61

** 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).

B. Magazzino deposito sito in Palma di Montechiaro via Plutarco n° 14, censito al Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 1333 sub 2 piano terra.

Magazzino-deposito è posto al piano terra da via Plutarco e interrato da via Tommaso Campanella

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare è aperta su due lati rispettivamente a nord via Plutarco a est via Voltaire, mentre a sud confina con il sub 4 ed a ovest con i sub 501.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **98 mq** e l'altezza interna è di ml 3,50.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 333/1000
Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 333/1000
Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 333/1000

Catasto dei Fabbricati Comune di Palma di Montechiaro									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
30	1333	502	1		C/2	3	95 m^2	Totale: 108 m²	Euro 171,72

Caratteristiche zona: periferia 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 (0,5)

STATO DI POSSESSO:
Il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare è utilizzato dal sig. Xxxxxxxxxxxx.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

2.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

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

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

2.2.1 *Trascrizione:*

Rinnovo Iscrizione volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop con sede a Licata, contro Xxxxxxxxxxxx nata a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxxxxx , Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx, Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx, a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

firma del Notaio Giuseppe Ielo di Caltanissetta in data 21/07/1995 repertorio 911, iscritta in data 17/07/2015 ai nn. 11824/837.
Importo ipoteca: € 170.430,77
Importo capitale: € 77.468,53

2.2.1 *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di Finanza San Giacomo con sede a Sondrio, contro Xxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx, Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx a firma di Ufficiale Giudiziario in data 05/09/2008 repertorio 1478/2008, trascritto in data 07/10/2008 ai nn. 25944/18463

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di Elrond NLP 2017 S.R.L., con sede a Conegliano, contro Xxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx, Xxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx a firma di Ufficiale Giudiziario in data 03/01/2020 repertorio 3159, trascritto in data 12/02/2020 ai nn. 3426/1721

2.2.2 *Altre trascrizioni:* ***Nessuna***

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

2.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

2.3.1 *Conformità urbanistica edilizia:*

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, per gli immobili oggetto di Esecuzione immobiliare è presente in atti presso il Comune:

- **Per l'appartamento censito al sub 2, domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 23 dicembre 1994, n. 724, presentata in data 28/02/1995 con protocollo n° 8494** (pratica 2856/95) intestata a Xxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx, per un immobile per civile abitazione sito in Palma di Montechiaro via Tommaso Campanella 13;
- **Per l'appartamento censito al sub 502, domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 23 dicembre 1994, n. 724, presentata in data 28/02/1995 con protocollo n° 8493** (pratica 2855/95) intestata a **Xxxxxxxxxxxxnata a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxxxxx** , per un immobile destinato a magazzino e sito in Palma di Montechiaro via Tommaso Campanella 13;

Esaminando la Dichiarazione di Successione n 83 volume 126 registrata a Licata e trascritta il 03/12/1984 ai nn.ri 22137/19421 in morte di Xxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxxxx, il terreno laddove successivamente è stato realizzato il fabbricato ove insistono i due cespiti oggetto di pignoramento, è stato designato ai figli Xxxxxxxxxxxxx, Xxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxx per una quota di 1/3 ciascuno, mentre su questo immobile nulla alla sig.ra Xxxxxxxxxxxx .
Esaminando la domanda di **Sanatoria Edilizia** pratica 2855/95, la richiedente che effettua istanza è Xxxxxxxxxxxxxe come dichiarato il titolo in base al quale il richiedente effettuava la richiesta di concessione in sanatoria è "comproprietaria/usufruttuaria". Alla data odierna e per la documentazione che il sottoscritto CTU a riscontrato nei vari uffici, la signora Xxxxxxxxxxxxx non aveva nessun titolo per la presentazione della domanda di **Sanatoria Edilizia.** Esaminando la nota n° 29486 del 07/09/2022 ricevuta dall'U.T.C. del Comune di Palma di Montechiaro si evince che "*per la definizione del procedimento occorre che suddetta pratica venga integrata della seguente documentazione: … titolo di proprietà autenticato di Xxxxxxxxxxxx(in quanto istanza presentata in qualità di comproprietaria)"*.

Considerando che la signora Xxxxxxxxxxxxxnon aveva e non ha nessun titolo per la presentazione della domanda di **Sanatoria Edilizia, l'istanza non è procedibile, pertanto si può prendere in esame il comma 6,** art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 che recita: *"nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*. Detto ciò, il credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risale al Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato in data 21/07/1995 e le opere abusive sono state effettuate nell'anno 1990 (per dichiarazione della sig.ra Xxxxxxxxxxxx). Considerato che la ragione del credito risale tra il 31/12/1993 e il 31/03/2003 si fa riferimento alla Legge 24 novembre 2003, n. 326, Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269.
L'aggiudicatario del cespite destinato a magazzino, posto al piano terra da via Plutarco n° 14 e censito al Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 1333 sub 502 piano terra, entro 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà presentare , come previsto dall'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326.
Per l'ottenimento del rilascio dei due Titoli Edilizi in Sanatoria, necessita l'integrazione della documentazione utile per l'esplicamento del fascicolo che sono:

- Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

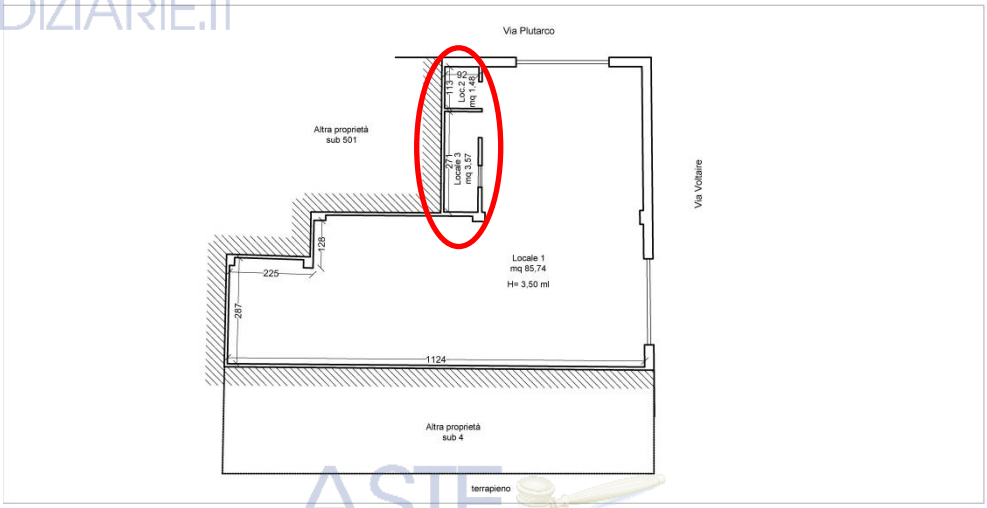
- Planimetrie e visure catastali;
- Titoli di proprietà;
- Relazione tecnica, rilievo quotato dell'unità immobiliare, documentazione fotografica;
- Perizia Giurata sullo stato e sulla consistenza delle opere abusivamente realizzate;
- Autorizzazione allo scarico;
- Certificazione di conformità igienica - sanitaria;
- Autocertificazione di conformità igienica - sanitaria;
- Autocertificazione carichi pendenti.

Il Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di fa riferimento all'intero fabbricato

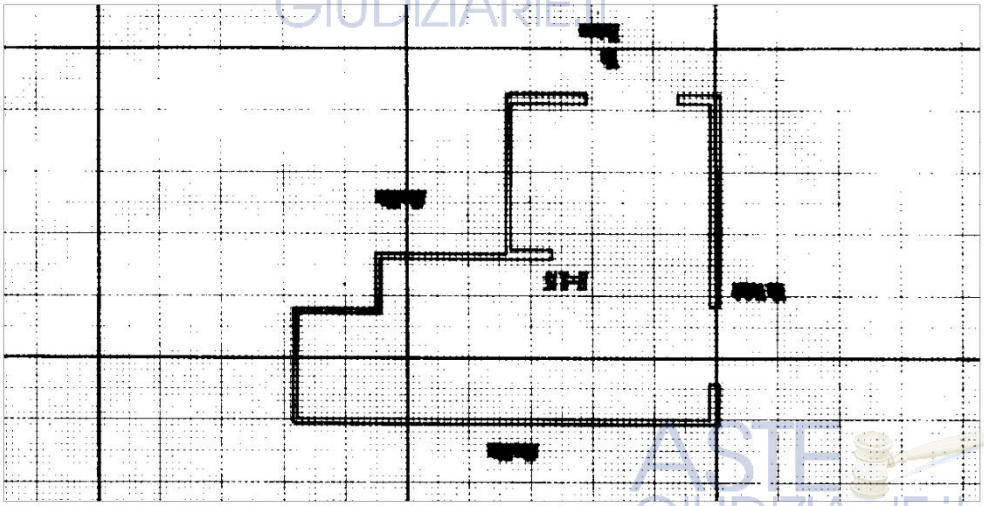
Il sottoscritto non avendo ricevuto elaborati grafici dal Comune di Palma di Montechiaro per il sub 2 che per il sub 502, poiché assenti nel fascicoli, per la verifica della conformità urbanistica si è basato su gli unici elementi in possesso che sono le planimetrie catastali, presentate rispettivamente per il sub 2 in data 17/01/1922 e per il sub 502 in data 19/11/1999.

Analizzando le planimetrie catastali presenti in atti dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento del cespite facente parte del procedimento e confrontandoli con il rilievo effettuato durante il sopralluogo di rito, si sono riscontrate le seguenti difformità:

A. Per il sub 2 nessuno;
B. Per il sub 502 la realizzazione di due tramezzi

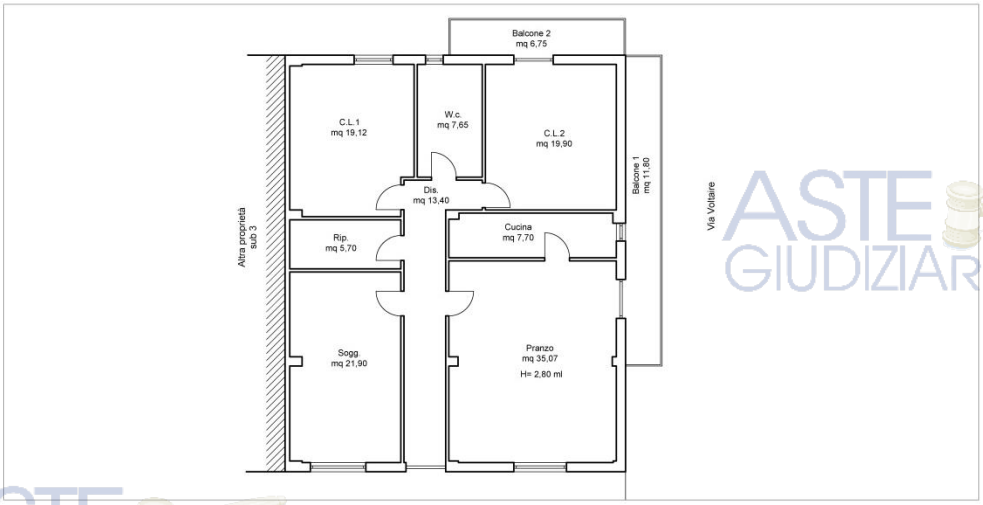


Magazzino sub 502 - Rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo del 12/06/2021

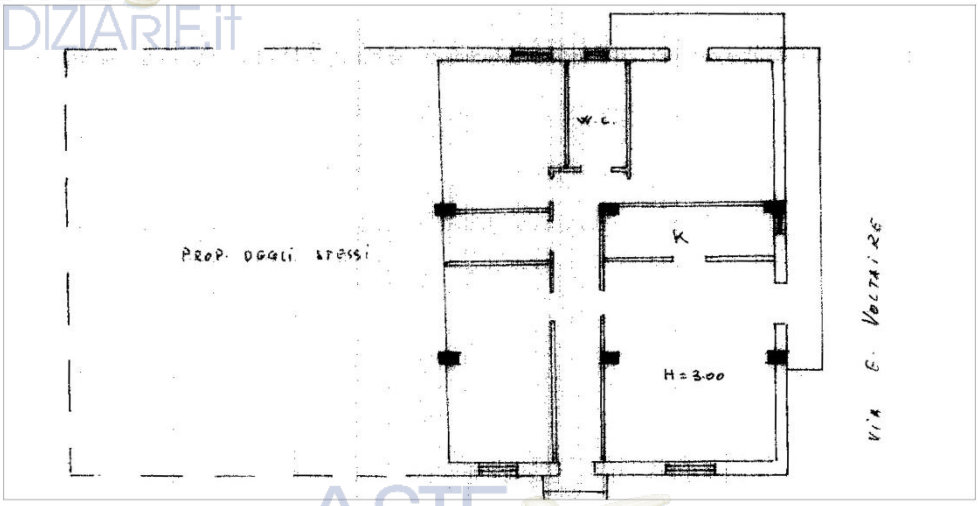


Magazzino sub 502 - Planimetria catastale del 19/11/1999

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Appartamento sub 2 - Rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo del 28/09/2021



Appartamento sub 2 - Planimetria catastale del 17/01/1992

I presunti Costi per il completamento della domanda di concessione in sanatoria e per la regolarizzazione edilizia del bene sono di seguito descritti

a. Versamento oneri concessori, diritti di segreteria, valori bollati completamento domanda di sanatoria pratica 2856/95: € 14.100,00
b. Versamento oneri concessori, diritti di segreteria, valori bollati domanda di sanatoria da presentare per il magazzino-deposito ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326: € 8.800,00
c. Spese tecniche: € 3.500,00
d. Sanzione amministrativa per l'ottenimento del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA per i cespiti oggetto di pignoramento: € 14.200,00

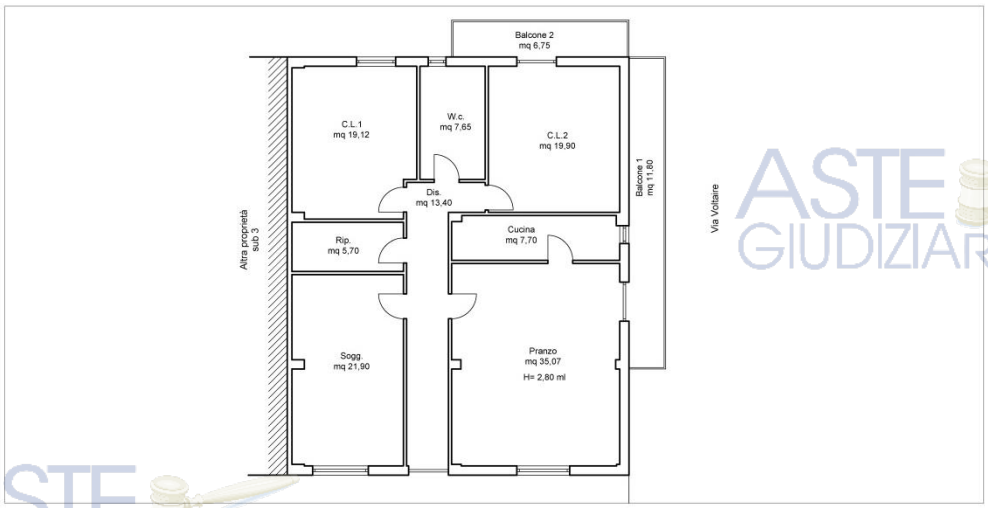
per un totale (a.+b.+c.+d.) di € 40.600,00

2.3.2 *Conformità catastale:*

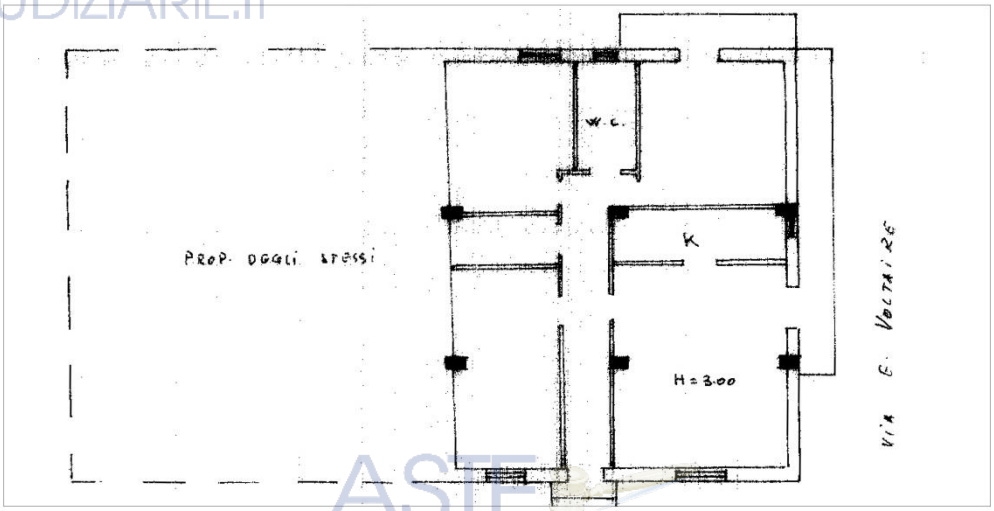
I1 sottoscritto C.T.U. avendo eseguito presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per i cespiti in esame, e la sovrapposizione con il rilievo geometrico effettuato dal sottoscritto CTU durante la fase di sopralluogo, si evidenzia :

- Per l'appartamento sub 2 lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale;
- Per il magazzino sub 502 lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale, e nello specifico è stata compiuta una diversa distribuzione degli spazi interni, poiché sono stati realizzati due tramezzi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

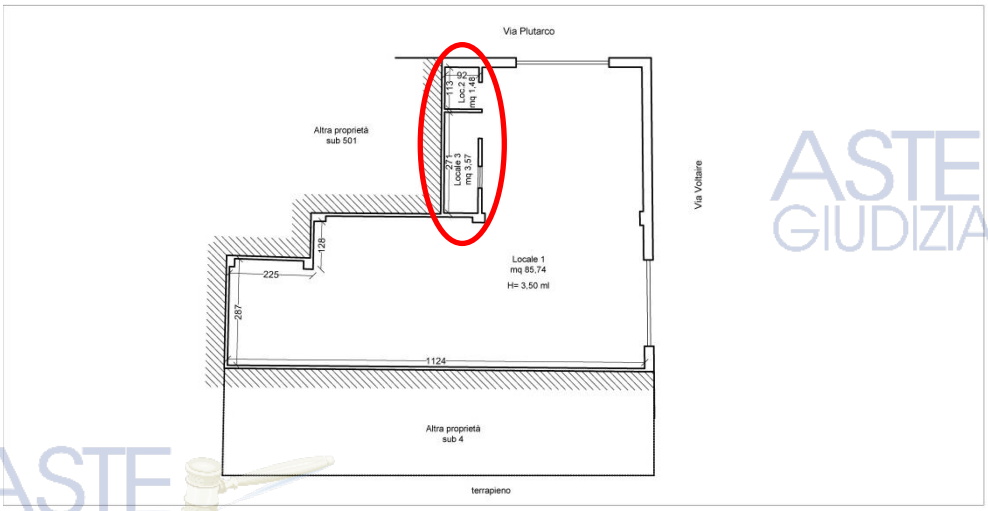


Appartamento sub 2 - Rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo del 28/09/2021

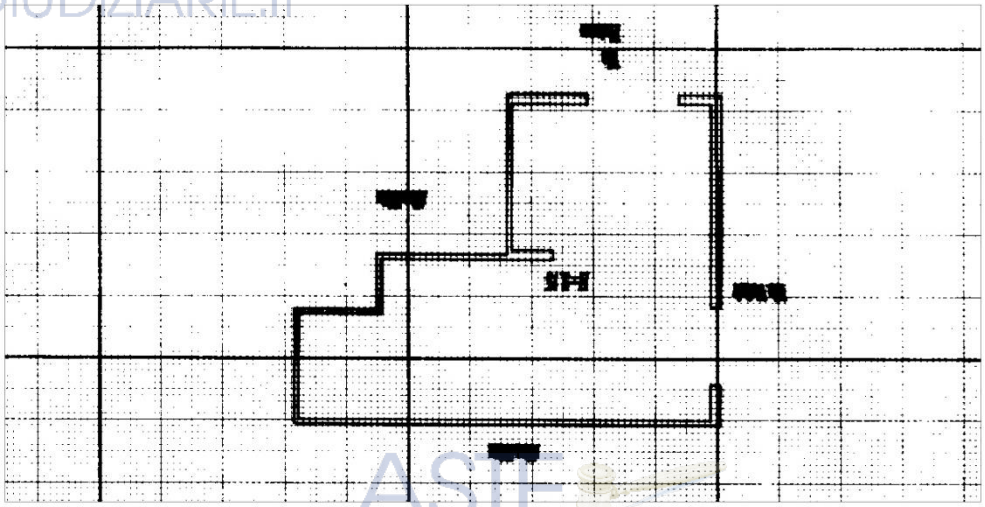


Appartamento sub 2 - Planimetria catastale del 17/01/1992

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Magazzino sub 502 - Rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo del 12/06/2021



Magazzino sub 502 - Planimetria catastale del 19/11/1999

Le planimetrie catastale del cespite sub 502 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

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: nessuna.

4. STORIA DEL BENE:

4.1 Attuali proprietari sub 2 e 502:

Proprietario dal 03/06/1983 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 333/1000
2	Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 333/1000
3	Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx	XXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 333/1000

Note: Dichiarazione di Successione n 83 volume 126 registrata a Licata e trascritta il 03/12/1984 ai nn.ri 22137/19421 e regolata dal testamento pubblico con verbale del 23/09/1983 notaio Incardona trascritto il 02/11/1983 ai nn.ri 18970/16622 in morte di Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxx del terreno particelle 770

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario al 03/06/1983			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Xxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxx	Proprietà 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.3 Storia catastale:

Sub 2

Dal 09/11/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
30	1333	2	1	A/3	3	7,5 vani	Totale: 158 m² Totale escluse aree scoperte**: 153 m²	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: via Tommaso Campanella piano terra									

** 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).

Dal 17/01/1992 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
30	1333	2	1	A/3	3	7,5 vani		Euro 348,61	Costituzione del 17/01/1992
Indirizzo: via Tommaso Campanella piano terra									

Dal 16/02/2009 a oggi								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m^2)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
30	1333		-	Ente Urbano	03 30			*Variazione d'ufficio del 16/02/2009 Pratica n. AG0048727*

Note: *Nella Variazione è stata soppressa la particella 105*

Dal 27/08/2007 al 16/02/2009								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m^2)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
30	1333		-	Ente Urbano	03 30			*Variazione identificativi per allineamento mappe del 27/08/2007 Pratica n. AG0326143*

Dal 16/02/2009 a oggi								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m^2)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
30	770		-	soppresso				*Variazione d'ufficio del 16/02/2009 Pratica n. AG0048727*

Note: soppressa ed accorpata alla particella 1333

Dal 19/02/2002 al 16/02/2009								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m^2)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
30	770		-	Mandorleto 4	03 00	€ 0,85	€ 0,77	*Frazionamento del 03/02/1977 Pratica n. 39652 in atti dal 19/02/2002*

Sub 502

Dal 09/11/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
30	1333	502	1	C/2	3	95 m²	Totale: 108 m²	Euro 171,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: via Plutarco piano terra									

Dal 12/11/2001 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
30	1333	502	1	C/2	3	95 m²		Euro 171,72	Variazione del 12/11/2001 protocollo n. 261964 rettifica particella
Indirizzo: via Plutarco piano terra									

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal 23/11/2000 al 12/11/2001									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
30	133	502	1	C/2	3	95 m²		Lire 332.500	Variazione del classamento prot. n. 196206 del 23/11/2000
Indirizzo: via Plutarco piano terra									

Dal 19/11/1999 al 23/11/2000									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
30	133	502	1	C/2	3	95 m²		Lire 332.500	Frazionamento per trasferimento di diritti (n.B02461.1/1999)
Indirizzo: via Plutarco piano terra									

Dal 17/01/1992 al 19/11/1999									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
30	1333	5	1	C/2	5	240 m²		Lire 1.152.000	Classamento del 17/01/1992 (n. 1.1/1992)
Indirizzo: via Voltare piano terra									

Dal 17/01/1992 al 17/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
30	1333	5	1						Costituzione del 17/01/1992 (n 1.2/1992)
Indirizzo: via Voltare piano terra									

5. PRATICHE EDILIZIE

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

Per l'appartamento censito al sub 2, domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 23 dicembre 1994, n. 724, presentata in data 28/02/1995 con protocollo n° 8494 (pratica 2856/95) intestata a Xxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxx, per un immobile per civile abitazione sito in Palma di Montechiaro via Tommaso Campanella 13. Tale concessione alla data odierna non è stata rilasciata per mancato completamento della documentazione necessaria;

Per l'appartamento censito al sub 502, domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 23 dicembre 1994, n. 724, presentata in data 28/02/1995 con protocollo n° 8493 (pratica 2855/95) intestata a Xxxxxxxxxxxxxnata a Palma di Montechiaro il xxxxxxxxxxxx , per un immobile destinato a magazzino e sito in Palma di Montechiaro via Tommaso Campanella 13. Tale concessione alla data odierna non è stata rilasciata per mancato completamento della documentazione necessaria.

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare destinata ad abitazione oggetto di Esecuzione forzata, e in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione è stata attribuita la classe "F" di efficienza energetica e con una Prestazione Energetica pari a: EPgl,nrem = 134,89 kWh/m^2 anno. Una copia dell'APE è stata trasmessa telematicamente al www.apesicilia.enea.it (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana in data 15/09/2022 con l'attribuzione del codice identificativo 20220915-084027-30405.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime dei cespiti oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 30 particella 1333, ricade in zona omogenea Br del P.R.G. vigente del comune di Palma di Montechiaro.

8. Descrizione del cespite al punto A

Appartamento residenziale sito in Palma di Montechiaro via Tommaso Campanella n° 13, censito al Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 1333 sub 2 piano terra.

Il cespite si trova a sud-est della città di Palma di Montechiaro ed è composto da un appartamento residenziale, rifinito in ogni sua parte, posto al piano terra ed ultimo di un immobile

L'appartamento si sviluppa su un livello, sia affaccia su tre lati sui vie pubbliche, è composto da un soggiorno, cucina, una sala da pranzo, due camere da letto, un ripostiglio.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **146,67** m^2 con altezza interna di ml 2,80.

Per quanto riguarda le finiture, portoncino d'ingresso è in legno, porte interne in legno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle in plastica con cassonetti in metallo non coibentate; le pareti e i soffitti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono intonacati con gesso; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il bagno è completo di sanitari in ceramica con piatto doccia.
L'impianto di riscaldamento non è presente.

Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente Sm
Piano terra da via Campanella	Soggiorno	Sup. netta	21,90	1	21,90
	Disimpegno	Sup. netta	13,40	1	13,40
	Pranzo	Sup. netta	35,07	1	35,07
	Cucina	Sup. netta	7,70	1	7,70
	Ripostiglio	Sup. netta	5,70	1	5,70
	Camera da Letto 1	Sup. netta	19,12	1	19,12
	W.C.	Sup. netta	7,65	1	7,65
	Camera da Letto 2	Sup. netta	19,90	1	19,90
	Balcone 1	Sup. netta	6,75	0,35	2,36
	Balcone 2	Sup. netta	11,80	0,35	4,13
		Sup. totale netta	**148,99**		**136,93**

Caratteristiche strutturali:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparella, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: tamponatura in laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficiente.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Porta d'ingresso: tipologia: anta battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico: sotto traccia

9. Descrizione del cespite al punto B

Magazzino deposito sito in Palma di Montechiaro via Plutarco n° 14, censito al Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 1333 sub 2 piano terra
Il cespite è posto al piano terra da via Plutarco e interrato da via Tommaso Campanella
Coerenza con i confini: l'unità immobiliare è aperta su due lati rispettivamente a nord via Plutarco a est via Voltaire, mentre a sud confina con il sub 4 ed a ovest con i sub 501.
L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **98 mq** e l'altezza interna è di ml 3,50.

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale 1	Sup. netta	85,74	1	85,74
Locale 2	Sup. netta	1,48	1	1,48
Locale 3	Sup. netta	3,57	1	3,57
	Sup. totale netta	**90,79**		**90,79**

Caratteristiche strutturali dello stato di fatto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infissi esterni:	Materiale: metallo
Pareti esterne:	materiale: conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficiente.

Accessori: Nessuno

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato per la piena proprietà dell'appartamento "V_{ap}" si è scelto il procedimenti pluri-parametrici di stima che fa riferimento al valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente che sintetizza tutti i contributi legati alle caratteristiche dell'immobile.

$$V_{ap} = Vm \cdot K_i \cdot S_m$$

dove V_m = valore medio degli immobili similari;
K_i = prodotto dei coefficienti K_1, K_2, …K_n legati alle caratteristiche dell'immobile.
S_m = superficie equivalente di mercato

Per la determinazione del valore unitario per l'appartamento oggetto di stima è stato fatto riferimento a osservatori dei valori immobiliari e intermediari della compravendita presenti nel territorio come OMI, agenzie immobiliari.

Dall'analisi del mercato immobiliare si è potuto ottenere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPARTAMENTO

V_{mab} Valore unitario medio

OMI	min	570,00	€/mq	max	800,00	€/mq
Agenzie immobiliri	min	500,00	€/mq	max	750,00	€/mq
				Valore medio (Vmab)	**655,00**	**€/mq**

Al fine del calcolo del coefficiente **K_i** si sono tenuti conto di alcuni coefficienti:

a) K_1 Coefficienti estrinseche (caratteriztiche di zona)

posizionamento	zona centrale	*1,05*	semi centrale	*1,00*	periferica	*0,98*	degradato	*0,95*
urbanizzazione e arredo urbano			buono	*1,07*	medio	*1,00*	scarso	*0,95*
ceto sociale			alto	*1,10*	medio	*1,00*	degradato	*0,95*
scorci panoramici			si	*1,07*	no	*1,00*		

(*1,00* X *1,00* X *1,00* X *1,00*) = **1,000**

b) K_2 Coefficienti intrinseche (caratteriztiche tecnologiche e qualità edilizia)

vetustà (anni):	meno di 5 anni	*1,10*	da 5 a 10 anni	*1,05*	da 10 a 20 anni	*1,00*	da 20 a 40 anni	*0,98*
tipologia			plurifamiliare	*1,00*	casa a schiera	*1,03*	casa singola	*1,10*
qualità edilizia			signorile	*1,10*	civile	*1,05*	normale	*1,00*
recinzione proprietà condominia			presente	*1,02*	assente	*0,98*		
piano:	terra o superiore con ascensore	*1,00*			assente 2° piano	*0,98*	assente 3° piano	*0,90*
dimensioni:	tra mq 61 e 80	*1,15*	tra mq 81 e 100	*1,10*	mq 101 e 120	*1,00*	tra mq 121 e 150	*0,98*
impianto di riscaldamento autonomo:			presente	*1,02*	assente	*0,98*		
manutenzione:	ottimo	*1,05*	buono	*1,03*	normale	*1,00*	scadente	*0,95*
servizi igienici:			doppio	*1,03*	singolo	*0,98*		
veduta esterna:	panoramico	*1,08*	triplo	*1,03*	strada pubblica	*0,95*	cortile interno	*0,90*

(*0,98* X *1,03* X *1,00* X *0,98* X *1,00* X *0,98* X *0,98* X *1,00* X *0,98* X *1,03*) = **0,959**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento "V_{ab}" per la piena proprietà è dato da:

$$V_{ab} = V_{mab} \cdot K_i \cdot S_m$$

V_{ab} = 655,00 €/mq · (1,000 · 0,959) · 136,93 mq = **€ 86.009,17**

dove K_i = prodotto tra i coefficienti K_1 e K_2

MAGAZZINO DEPOSITO

V_{mba} Valore unitario medio

OMI	min	280,00	€/mq	max	380,00	€/mq
agenzie immobiliri	min	290,00	€/mq	max	380,00	€/mq
					332,50	**€/mq**

$V_{ba} = V_{mba} \cdot S_{ba}$ = 332,50 €/mq · 90,79 mq = **30.187,68 €**

Immobile	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
Appartamento	**116.196,84 €**	**116.196,84 €**

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 17.429,53

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 40.600,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

9.2 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 della procedura: **€ 58.167,31**

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009