

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare

BANCA POPOLARE SANT'ANGELO s.c.p.a

Contro



N. Gen. Rep. **207/2012 + 280/2012**

Giudice dott.ssa **Vitalba Marina Pipitone**

PERIZIA DI STIMA

Lotto 1 2 3 4

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Bruccoleri
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1208
iscritto all'Albo del Tribunale di AGRIGENTO al N. 377
C.F. BRC FNC 73A01 A089W - P. Iva 02207820842
con studio in Agrigento via Eolo, 50
cellulare: 347 699 12 71
email: f.bruccoleri@tin.it



Esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento lo scrivente Ing. Francesco Bruccoleri rassegna la propria relazione di stima:

**Fabbricato in cattivo stato d'uso,
sito in Agrigento (AG), Via Imera.**

1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

Oggetto: Piena proprietà per la quota di **750/1000 di Fabbricato in cattivo stato d'uso** **abbisognevole di lavori di ristrutturazione, con annesso piccolo spazio di pertinenza esclusiva.**

Ubicazione: Agrigento (AG), Via Imera,
risulta composto da:

Dati Catastali: Comune di Agrigento (AG),

A LOTTO 1

Foglio 126 particella 50 sub 501 graffata alla particella 51 sub 501.

Abitazione di tipo economico, sita in Agrigento in Via Imera al piano terra e primo piano, Zona censuaria: 1, Categoria: A/3, Classe: 4, Consistenza: vani 6,5, superficie catastale: totale 157mq, totale escluse aree scoperte 156mq, rendita: €537,12,

B LOTTO 2

Foglio 126 particella 51 sub 502 graffato alla particella 194 sub 503.

Magazzino e locale di deposito, sito in Agrigento in Via Imera al piano terra, Zona censuaria: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 86mq, superficie catastale: totale 102mq, rendita: €359,76,

C LOTTO 3

Foglio 126 particella 51 sub 503 graffato alla particella 194 sub 504.

Magazzino e locale di deposito, sito in Agrigento in Via Imera al piano terra, Zona censuaria: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 40mq, superficie catastale: totale 86mq, rendita: €167,33,

D LOTTO 4

Foglio 126 particella 194 sub 502 graffato alla particella 194 sub 505.

Magazzino e locale di deposito, sito in Agrigento in Via Imera al piano terra, Zona censuaria: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 48mq, superficie catastale: totale 75mq, rendita: €200,80,

in ditta:

_____ quota
esclusa dalla stima su richiesta, a mezzo PEC del 5/12/2017, del creditore
precedente)

(Cfr. All. – Documentazione Fotografica)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Contesto: Zona Residenziale .

Caratteristiche zona: residenziale / commerciale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

A Occupato da: l'immobile risulta libero e in stato di abbandono.

B Titolo in base al quale la piena proprietà è pervenuta agli esecutati:

- Gli immobili de quo sono pervenuti in piena proprietà ai debitori [REDACTED] nato ad Agrigento il 29 gennaio 1994 (**quota esclusa dalla stima su richiesta, a mezzo PEC del 05/12/2017, del creditore procedente**), [REDACTED]

per essere detti immobili, pervenuti agli stessi, con:

Atto di compravendita del 22 febbraio 2006 ai rogiti dei Notaio Fanara Giuseppe, Repertorio N. 25032, raccolta N. 8450, atto trascritto il 15 marzo 2006 ai NN.7399/5048 con precisazione che la quota indivisa di un quarto (1/4) in testa a [REDACTED] (**quota esclusa**), per come appresso specificato, venne acquistata in origine dal padre

Detta vendita avveniva da potere di [REDACTED] 1933,

Agrigento il 15 aprile 1938, [REDACTED]

detti immobili per la quota di 3/24 ciascuno di essi.

Ai predetti danti causa gli immobili de quo erano a loro volta pervenuti:

in parte per successione legittima apertasi in morte di [REDACTED] cui Denuncia di successione (Den.N.39 Vol:762) risulta trascritta il giorno 08/06/2002 ai NN.1035519191, con precisazione che i diritti del de cuius su detti immobili erano pari a 12/24 e venivano devoluti al coniuge [REDACTED]

parte, detti immobili, erano pervenuti ai predetti danti causa fratelli

ed in parte in forza di altra successione apertasi, in morte della predetta madre

[REDACTED] cui relativa Denuncia di successione (Den.N.43 Vol.81 2) risulta trascritta il giorno 11/11/2002 ai NN.20580118072 con precisazione che, i diritti della suddetta de cuius sugli immobili de quo, erano pari alla complessiva quota di 16/24.

Per gli immobili oggetto di stima, risultano trascritti :

- l'atto di accettazione tacita della eredità in successione del citato [REDACTED] favore dei suddetti eredi, trascritto all'ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare in data 15/05/2018 al registro generale n.7238 e al registro particolare n.5988.

-l'atto di accettazione tacita della eredità in successione della citata [REDACTED] favore dei suddetti eredi, trascritto all'ufficio provinciale territorio, servizio di pubblicità immobiliare in data 15/05/2018 al registro generale n.7239 e al registro particolare n.5989.

- **Per la quota in testa :** **esclusa dalla stima su richiesta, a mezzo PEC del 05/12/2017, del creditore procedente**, si precisa che a seguito della morte di [REDACTED] a quota di 1/4 di proprietà dello stesso su detti immobili (come acquistata con atto in Notar Fanara del 22/02/2006) sembra essersi devoluta per legge al figlio [REDACTED] al coniug [REDACTED] quota di 1/8 ciascuno.

Giudice Dott.ssa Vitalba Marina Pipitone
Perito: Ing. Francesco Bruccoleri

Risulta infatti trascritta, in data 11 settembre 2008 ai nn.23014/16710, la Denunzia di successione in morte del predetto [REDACTED] Den. N. 47 Vol. 871/7) in favore dei suddetti unici eredi [REDACTED] i è rilevata ancora, dalle risultanze delle visure ipotecarie che, l'eredità del predetto [REDACTED] venne accettata con beneficio di inventario sia da parte di [REDACTED] ora minore, che da parte del coniuge signora [REDACTED] usta atto ricevuto dal Notaio Fanara il 16/12/2008 Rep.31609, accettazione contestuale redazione dell'inventario che venne trascritta il 26/02/2009 ai NN.5273/4380 in favore di entrambi i suddetti eredi. Occorre tuttavia precisare che, in data 10/11/2011 ai NN.23342/18820 risulta trascritta la pubblicazione del testamento olografo di [REDACTED] giusta Verbale in Notar

Dall'esame del titolo (Verbale di pubblicazione del testamento olografo in Notar Gucciardo del 12/10/2011) risulta che il de cuius, con detto testamento olografo, nominava eredi il figlio e la moglie assegnando al figlic [REDACTED] "la proprietà di tutti gli immobili pure quelli ove ho una quota con i miei fratelli" e "a mia moglie lascio tutto il denaro, i depositi bancari e le quote della società [REDACTED] ho con i miei fratelli". Pertanto, la Denunzia di successione del de cuius [REDACTED] che risulta trascritta il giorno 11/09/2008 ai NN.23014/16710, in favore di [REDACTED] e di [REDACTED] 1/2 ciascuno su tutti i beni immobili relitti dal de cuius (e quindi, relativamente ai cespiti n.1/2/3/4 per 1/8 ognuno di essi, essendo il de cuius, come detto, proprietario di tali immobili per la quota indivisa di 1/4) risulta inesatta sulla base delle disposizioni testamentarie sopra indicate per le quali, unico erede dei beni immobili era solo il figlio [REDACTED]

Si precisa altresì che anche [REDACTED] risulta deceduto a Palermo il 26/04/2016, e attualmente non risulta trascritta ne la successione ereditaria e neanche la relativa accettazione tacita della eredità a favore degli eredi:

(Cfr. All. – Titoli di Proprietà)

4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4 A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- A.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- A.2 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- A.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- A.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno**
- A.5 Vincoli storico-artistici e di altro tipo : **Nessuno**

4 B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- B.1 Iscrizioni:
 - **Ipoteca volontaria** nascente da contratto di mutuo del 30 ottobre 2006 ai rogiti del Notaio Fanara, Rep. N. 27025/9440, iscritta il 03 novembre 2006 ai NN.28752/6911 **a favore** della Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. **conti** [REDACTED] a Favara il 10 settembre 1961, [REDACTED] 1961.

[REDACTED]
per un montante di €1.000.000,00 (sorte capitale €500.000,00),
gravante tra gli altri sui beni oggetto della presente relazione.

B.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** del 02 ottobre 2012 trascritto il 19 novembre 2012 ai NN.22354/19171

a favore della Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. per Azioni,
contro

gravante tra gli altri sui beni oggetto della presente relazione.

(Cfr. All. – Vincoli e Oneri Giuridici)

B.3 Difformità Urbanistico-Edilizie:
nessuna

B.4 Difformità Catastali :
nessuna

5 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:

A Epoca di realizzazione dell'immobile

Ante 1967

B Estremi del provvedimento autorizzativo:

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Agrigento per l'immobile oggetto di stima non risulta rilasciato alcun titolo edilizio; considerata l'allegata nota dell'ufficio tecnico del 29/01/2018, si può affermare che l'immobile risulta realizzato nel rispetto della normativa urbanistica vigente al tempo della realizzazione, risultando lo stesso edificato prima del 1° settembre 1967 (entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967).

6 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO:

Il bene pignorato non è gravato da Censo, livello o uso civico, il diritto dei debitori sullo stesso è di: piena proprietà indivisa.

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

Descrizione di
**Fabbricato in cattivo stato d'uso,
sito in Agrigento (AG), Via Imera.**

Oggetto: Piena proprietà per la quota di **750/1000 di Fabbricato in cattivo stato d'uso** bisognosa di lavori di ristrutturazione, con annesso piccolo spazio di pertinenza esclusiva.

Ubicazione: Agrigento (AG), Via Imera, risulta composto da:

Dati Catastali: Comune di Agrigento (AG),

A LOTTO 1
Foglio 126 particella 50 sub 501 graffiata alla particella 51 sub 501.
Abitazione di tipo economico, sita in Agrigento in Via Imera al piano terra e primo piano, Zona censuaria: 1, Categoria: A/3, Classe: 4, Consistenza: vani 6,5, superficie catastale: totale 157mq, totale escluse aree scoperte 156mq, rendita: €537,12,

B LOTTO 2
Foglio 126 particella 51 sub 502 graffiata alla particella 194 sub 503.
Magazzino e locale di deposito, sito in Agrigento in Via Imera al piano terra, Zona censuaria: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 86mq, superficie catastale: totale 102mq, rendita: €359,76,

C LOTTO 3
Foglio 126 particella 51 sub 503 graffiata alla particella 194 sub 504.
Magazzino e locale di deposito, sito in Agrigento in Via Imera al piano terra, Zona censuaria: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 40mq, superficie catastale: totale 86mq, rendita: €167,33,

D LOTTO 4
Foglio 126 particella 194 sub 502 graffiata alla particella 194 sub 505.
Magazzino e locale di deposito, sito in Agrigento in Via Imera al piano terra, Zona censuaria: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 48mq, superficie catastale: totale 75mq, rendita: €200,80,

in ditta:

esclusa dalla stima su richiesta, a mezzo PEC del 5/12/2017, del creditore procedente)

(Cfr. All. – Documentazione Fotografica)
(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

Destinazione	Dettaglio delle Superfici (mq) del Fabbricato			Superficie Commerciale	condizioni
	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Lorda		
LOTTO 1 -Piano Terra Superficie calpestabile, pareti divisorie interne, pareti portanti e perimetrali	84,62	100,00%	84,62		fatiscenti

LOTTO 1 -Piano Primo Superficie Lorda: calpestabile, pareti divisorie interne, pareti portanti e perimetrali	76,58	100,00%	76,58	fatiscenti
LOTTO 1 -Piano Primo Balcone 1	3,24	30,00%	0,97	fatiscenti
LOTTO 1 -Piano Primo Balcone 2	3,78	30,00%	1,13	fatiscenti
LOTTO 2 -Piano Terra Superficie Lorda: calpestabile, pareti divisorie interne, pareti portanti e perimetrali	102,39	100,00%	102,39	fatiscenti
LOTTO 3 -Piano Terra Superficie Lorda: calpestabile, pareti divisorie interne, pareti portanti e perimetrali	83,90	100,00%	83,90	fatiscenti
LOTTO 4 -Piano Terra Superficie Lorda: calpestabile, pareti divisorie interne, pareti portanti e perimetrali	63,09	100,00%	63,09	fatiscenti
LOTTO 4 -Piano Terra aree esterne	94,20	10,00%	9,42	fatiscenti
totale	511,80		422,11	

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

Strutture verticali (struttura):

Solai (struttura):

Copertura (struttura):

Caratteristiche descrittive:

Tipologia: trincea, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

materiale: muratura, condizioni: fatiscenti.

tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: fatiscenti

Tipologia:

Lotto 1 - piana, materiale: c.a., condizioni: fatiscenti.

Lotto 2 - a falda unica, materiale: lamiera grecata, condizioni: sufficienti.

Lotto 3 - a falda unica, materiale: tavolato di legno e coppi., condizioni: fatiscenti.

Lotto 4 - a falda unica, materiale: tavolato di legno, condizioni: fatiscenti.

Scale (struttura):

tipologia: a due rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Balconi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: fatiscenti.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: in parte legno e in parte alluminio, protezione: in parte persiane/tapparelle, materiale protezione: plastica/legno condizioni: fatiscenti.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, condizioni: fatiscenti.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: marmette di cemento, condizioni: fatiscenti.

Soffitto (componente edilizia):

materiale: intonaco di gesso, condizioni: fatiscenti.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: cucina, materiale: mattone paramano, condizioni: fatiscenti.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: bagno, materiale: mattone paramano, condizioni: fatiscenti.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: fatiscenti.

Giudice Dott.ssa Vitalba Marina Pipitone

Perito: Ing. Francesco Bruccoleri

Citofonico (impianto):	tipologia: audio, condizioni: fatiscenti.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: fatiscenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è il "valore di mercato".

Il concetto di "valore di mercato" inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato che nel caso specifico di compravendita immobiliare rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

il "valore di mercato" è quindi ottenuto attraverso la formula: Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito.

La "Superficie commerciale" dell'immobile oggetto di stima è stata determinata grazie all'ausilio, delle planimetrie catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente e l'applicazione dei criteri di computo stabiliti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.

La "Quotazione al mq" da attribuire all'immobile oggetto di stima, è stata estratta dai valori forniti semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che individua, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto infine concerne i "Coefficienti merito" sono stati presi in considerazione: il piano, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e la vista e la vetustà dell'edificio.

8.2. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari, Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Conoscenza Personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore intero 1000/1000	Valore di diritto e quota 750/1000
A Fabbricato lotti 1-2-3-4	mq 422,11	€ 211 055,00	158 291,25
totale			158 291,25

8.4. 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:

-€23 743,69

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Giudice Dott.ssa Vitalba Marina Pipitone
Perito: Ing. Francesco Bruccoleri

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
Spese per regolarizzazione: Nessuna
-urbanistica Nessuna
-catastale Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €134 547,56

Martedì, 07 Maggio 2019

il perito
Ing. Francesco Bruccoleri



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elaborati Grafici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

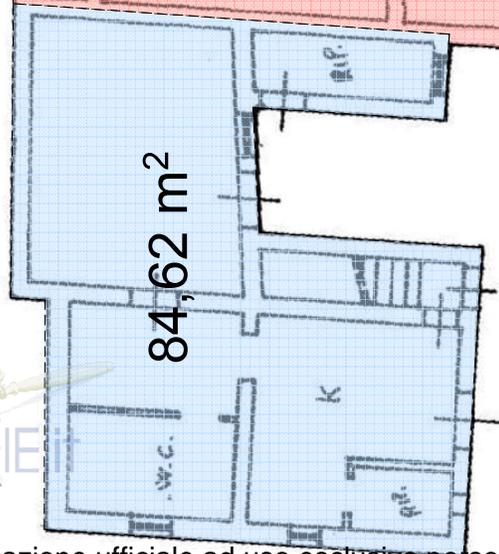
ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n° 1-2-3-4

DETTAGLIO DELLE SUPERFICI

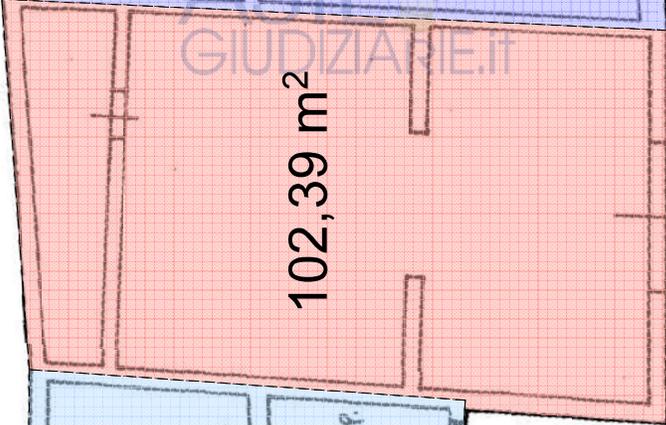


ASTE GIUDIZIARIE.it



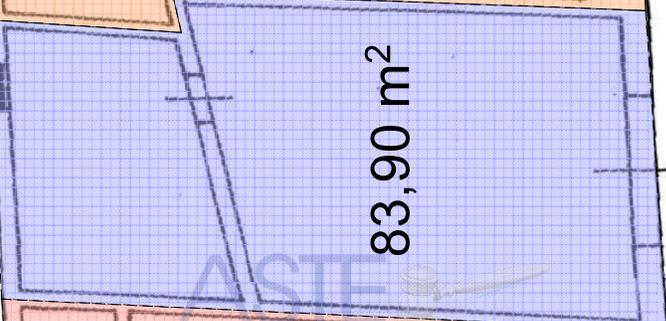
84,62 m²

LOTTO 1



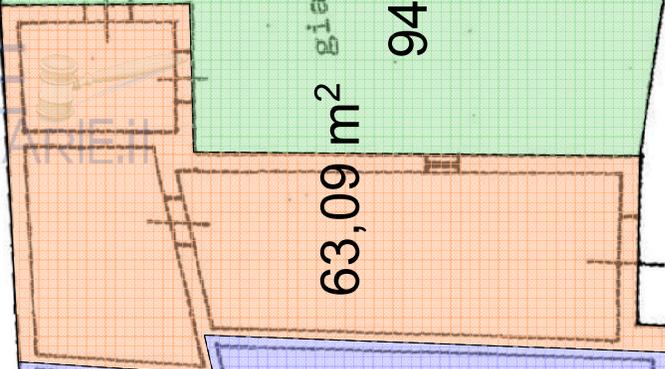
102,39 m²

LOTTO 2



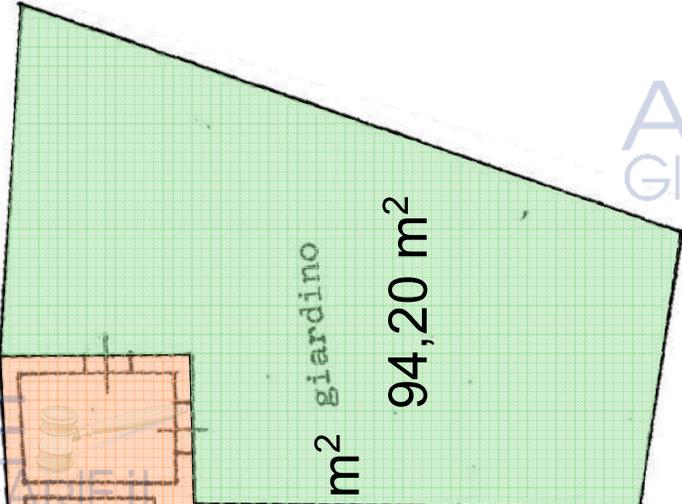
83,90 m²

LOTTO 3



63,09 m²

LOTTO 4



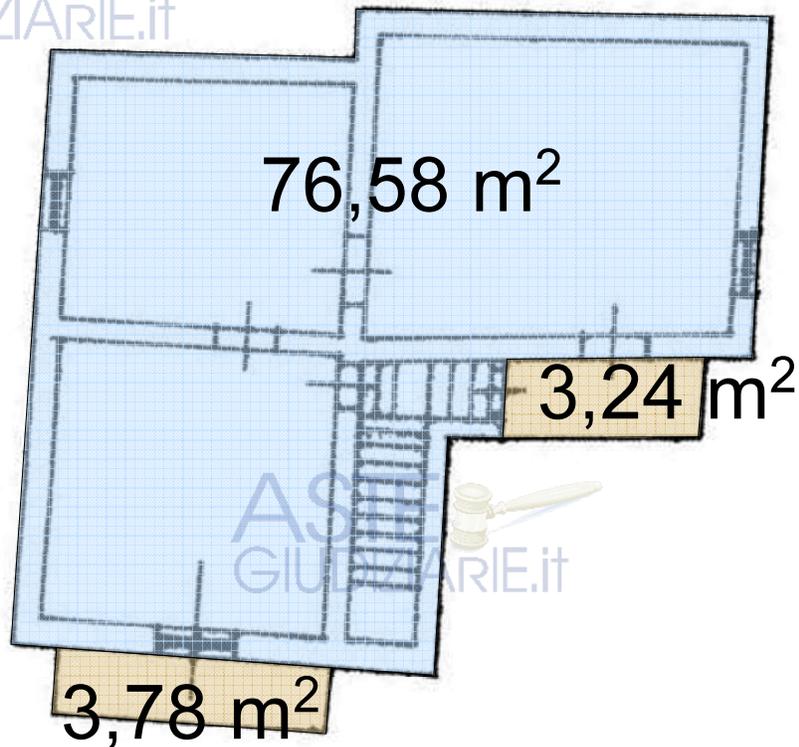
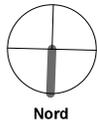
94,20 m²

ASTE GIUDIZIARIE.it

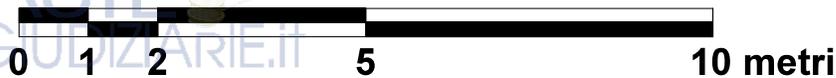
ASTE GIUDIZIARIE.it



Pianta piano Terra del Fabbricato (lotti 1-4)



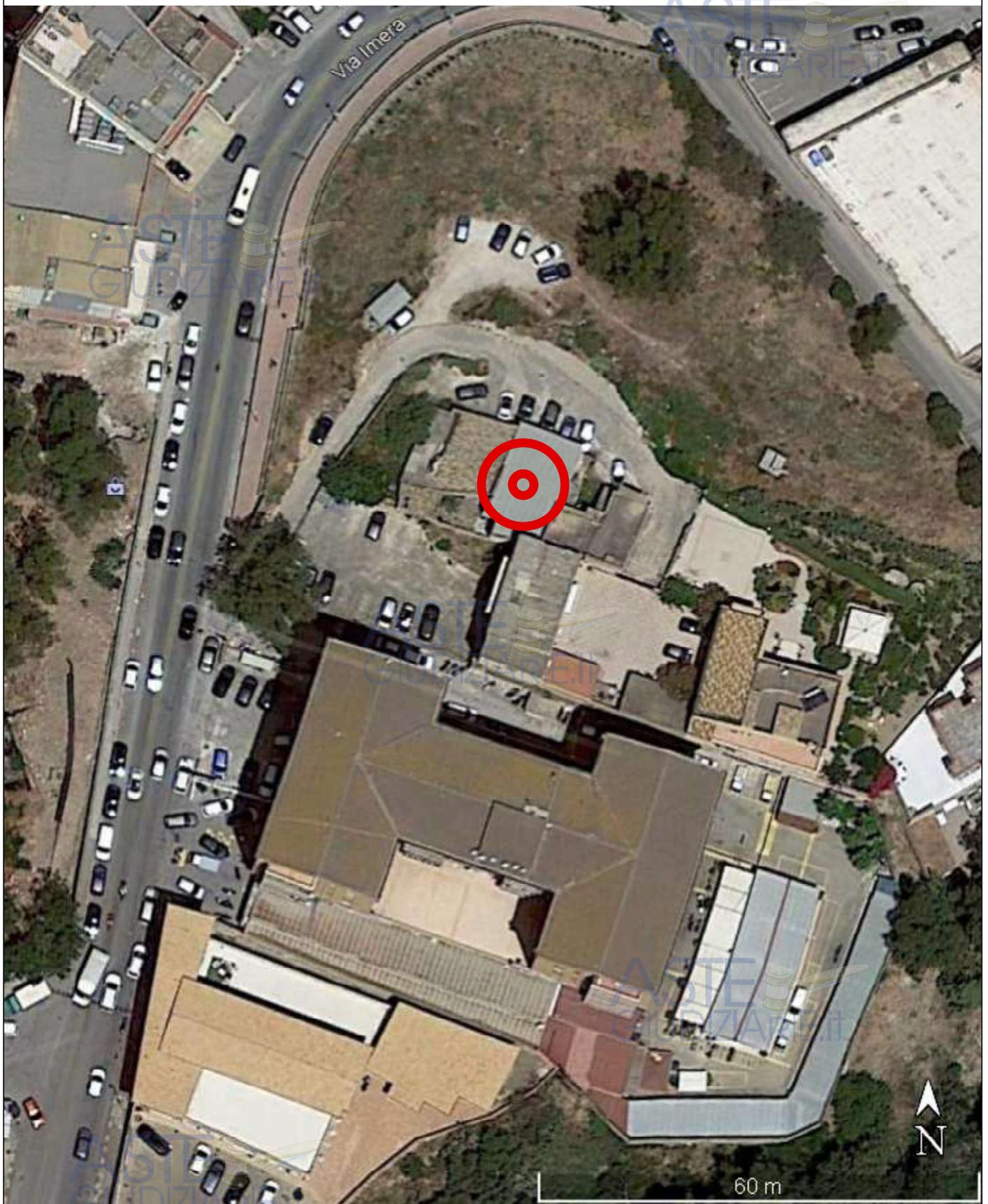
LOTTO 1



LOTTO n° 1-2-3-4



LOTTO n° 1-2-3-4

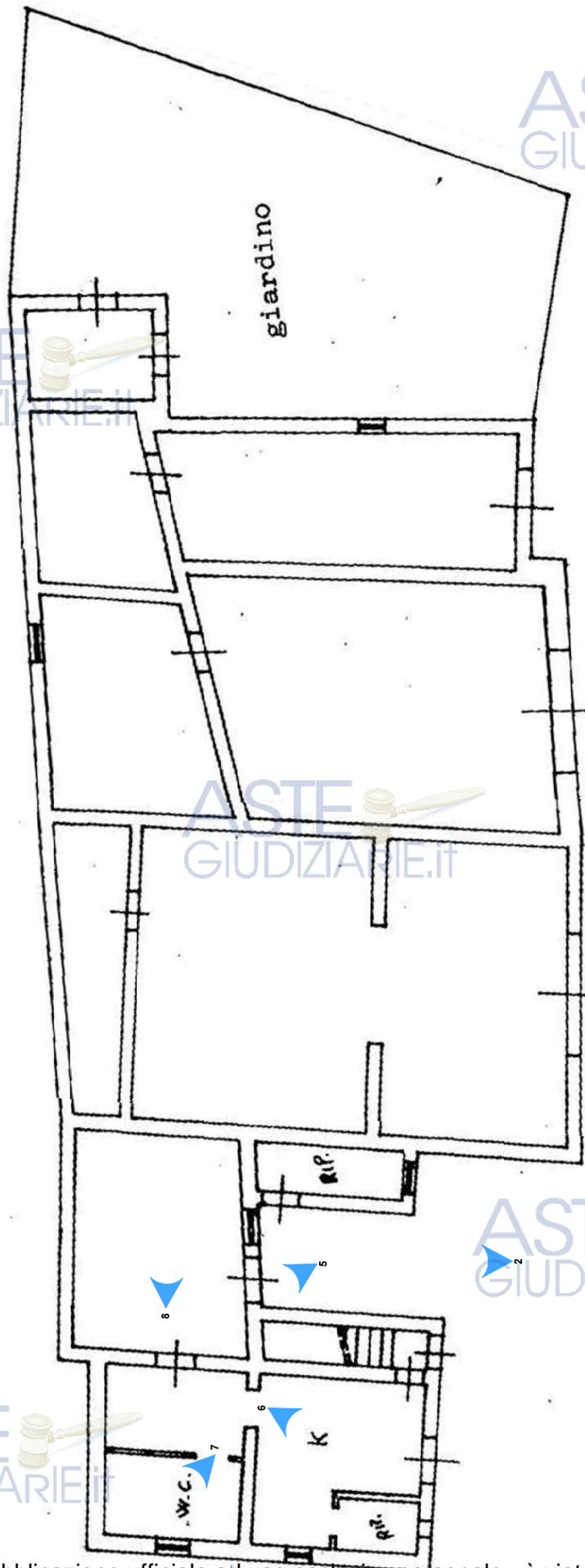


LOTTO n° 1-2-3-4

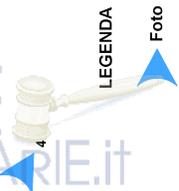


ASTE GIUDIZIARIE.IT

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

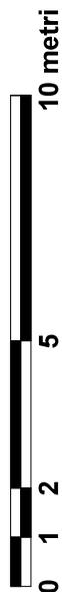


ASTE GIUDIZIARIE.IT



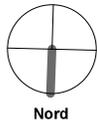
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



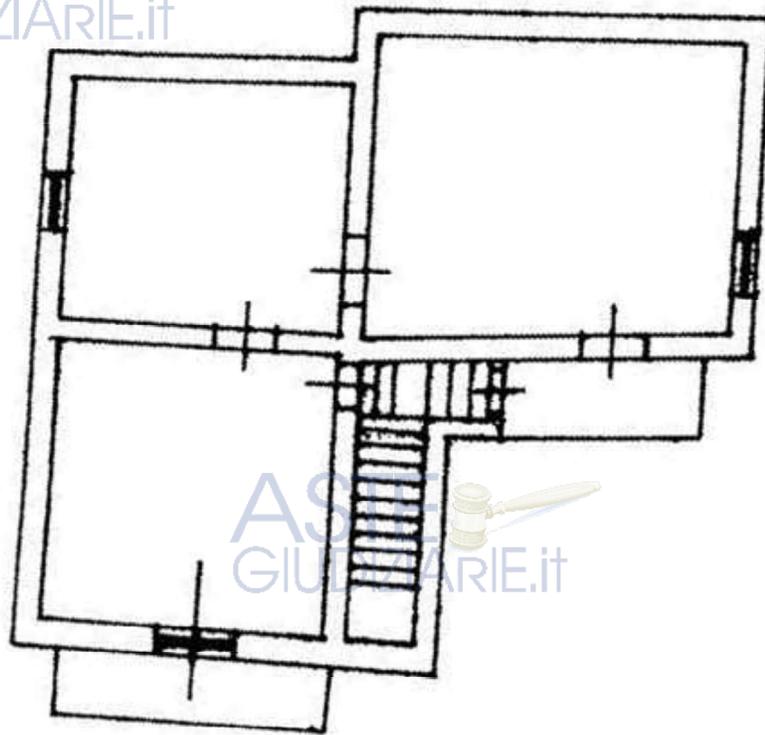
Pianta piano Terra del Fabbricato

LOTTO n° 1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

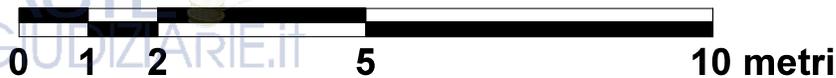




Foto 1



Foto 2

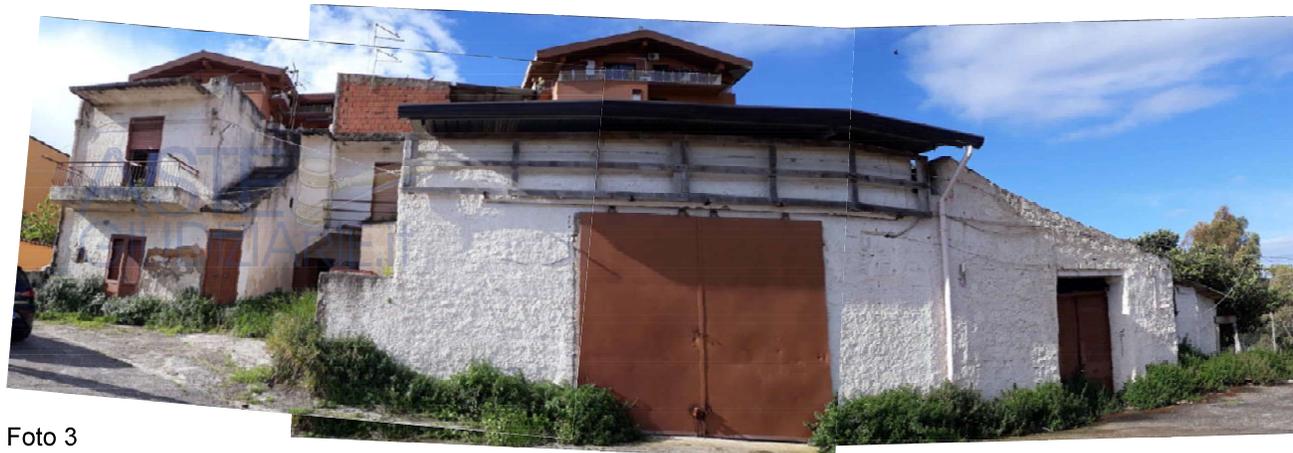


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8