



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUCIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. rge **208/2013**

PARTE RICORRENTE (Creditore): **BANCA SAN FRANCESCO**
CONTROPARTE (Debitore):

(Prossima udienza 29 maggio 2019)

Il Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Vitalba Pipitone**

RELAZIONE DI STIMA C.T.U

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

II C.T.U
Arch. Daniele Piazza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it





R.G. Es. Im. N° 208/13
N° 72/18 Cron.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Verbale Udienza del 13.11

Creditore procedente Banca San Francesco

Contro [REDACTED] e c. sue + 2

L'anno 2008 il giorno 20 del mese di giugno in Agrigento
dinanzi al dott. G. Es. al procedimento indicato in epigrafe,
assistito dal cancelliere sottoscritto, sono comparsi:

L'adv. Antonino Pecorella in rappresentanza
dell'adv. Dispersini per il creditore procedente
l'adv. Giuseppe Di Nicola in rappresentanza dell'adv.
Sebastiano Di Nicola
di cui alla loro presenza del dott. Ubaldo D'Amico
Giuseppe di cui alla pubblica fede
L'adv. Pecorella esprime parere favorevole alla
nomina di nuovo avv. per poter provvedere
alla dispendiosa in cui era andata del 29.03.2008
L'adv. Di Nicola esprime parere favorevole alla
nomina di cui

Il G.
Visto il parere favorevole espresso dal creditore
procedente ed intervenuto nominato in
rappresentanza dell'adv. [REDACTED] l'arch.
Daniele Piazza per chi dispone il presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n° 29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

formulati nell'ordinanza del 29.03.2018
Assegni al c/c numerario Teserino di p. 60
per l'interpunzione e il deposito dell'elaborato
finale.
A questo punto hoie la presenza in udienza
dell'arch. ~~Daniela~~ ^{Arch. Daniela} ~~quella~~ ^{quella} il presidente
di rito provvedendo di bene e fedelmente
adempire ogni il c/c
è piena la cancelleria della comunicazione
dell'incasso al c/c e fissa l'udienza
del 17.10.2018 per la prosecuzione

[Signature]

Verbale chiuso alle ore 13:35

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott.ssa Vitalba Pipitone, ha convocato in udienza il giorno **29 Giugno 2018** il sottoscritto Arch. **Daniele Piazza**, regolarmente iscritto all'Albo dei degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento con n° **1262**, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Civile di Agrigento.

Lo scrivente, previo giuramento di rito, riceveva l'incarico peritale relativo all'esecuzione di cui sopra, consistente nella perfetta ed oculata risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, di cui al verbale di udienza, integrato delle "*disposizioni generali in materia di esecuzione immobiliare*".

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- ➔ verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- ➔ ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- ➔ verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- ➔ verifica stato dei luoghi,
- ➔ rilievo dell'immobile,
- ➔ stima dell'immobile.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice dott.ssa Vitalba Pipitone con lettera di incarico del **29 Giugno 2018** il C.T.U ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale del bene pignorato.

All'invito del primo sopralluogo del **02 Marzo 2019** il C.T.U. si è recato presso l'immobile sita nel Comune di Palma di Montechiaro in Via Lungomare.

In occasione del sopralluogo si è constatato nell'unità immobiliare delle piccole difformità catastale nella tramezzatura interna

Per tutti le unità abitative, nello svolgimento delle operazioni peritali è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, con l'ausilio di misuratore metrico laser successivamente sviluppate in rilievo digitale, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali e con gli atti amministrativi comunali, che saranno forniti in seguito dall'ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro. Le consistenze catastali non coincidono sostanzialmente con le consistenza superficiali rilevate in loco in data **02 Marzo 2019**.

Bene in Marina di Palma

(AG) – VIALE LUNGOMARE

Unico Lotto

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà per la quota 1000/1000 dell'unità immobiliare, posta al secondo piano e terzo piano via Hawaii, n.1 sito nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), in Marina di Palma



Bene di [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palma di Montechiaro (AG) all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al Foglio: 42 Particella: 253 Sub. 2 secondo piano e terzo piano, Categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani-. Rendita catastale 260,29;

IDENTIFICAZIONE PARTICELLE CATASTALI

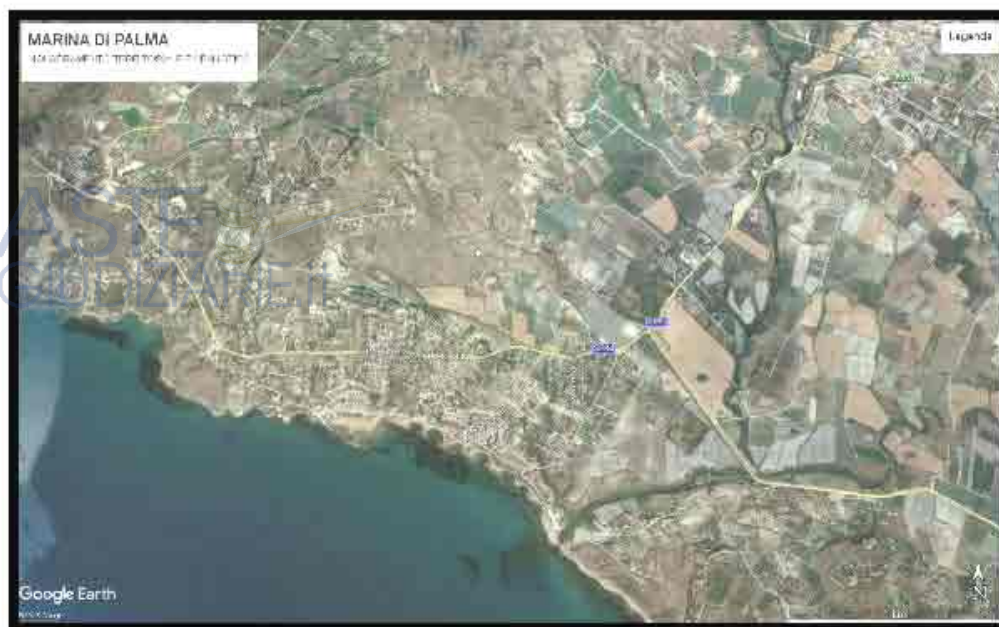
Catasto FABBRICATI – Foglio 42 – <u>Comune di Marina Di Palma</u>						
Part.Illa	sub	Cat.	Classe	Vani	Mq	Rendita
253	2	A/3	2	6	107	E. 260,29

DESCRIZIONE SOMMARIA

- + **Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- + **Servizi della zona:** farmacie (sufficienti), supermercato (sufficienti), negozio al dettaglio buono. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- + **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Realmonte, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: scala dei turchi (zona balneare), Marinella (zona balneare), San Leone (zona balneare), le attrazioni storiche presenti sono: il parco archeologico della valle dei templi, il museo archeologico di Agrigento, la casa natale di Luigi Pirandello.
- + **Collegamenti pubblici (km):** aeroporto, porto, autostrada, ferrovia, superstrada.

Inquadramento Territoriale e Urbanistico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PARTICOLARE DELL'AREA IN CUI E INSERITO IL BENE DA VALUTARE

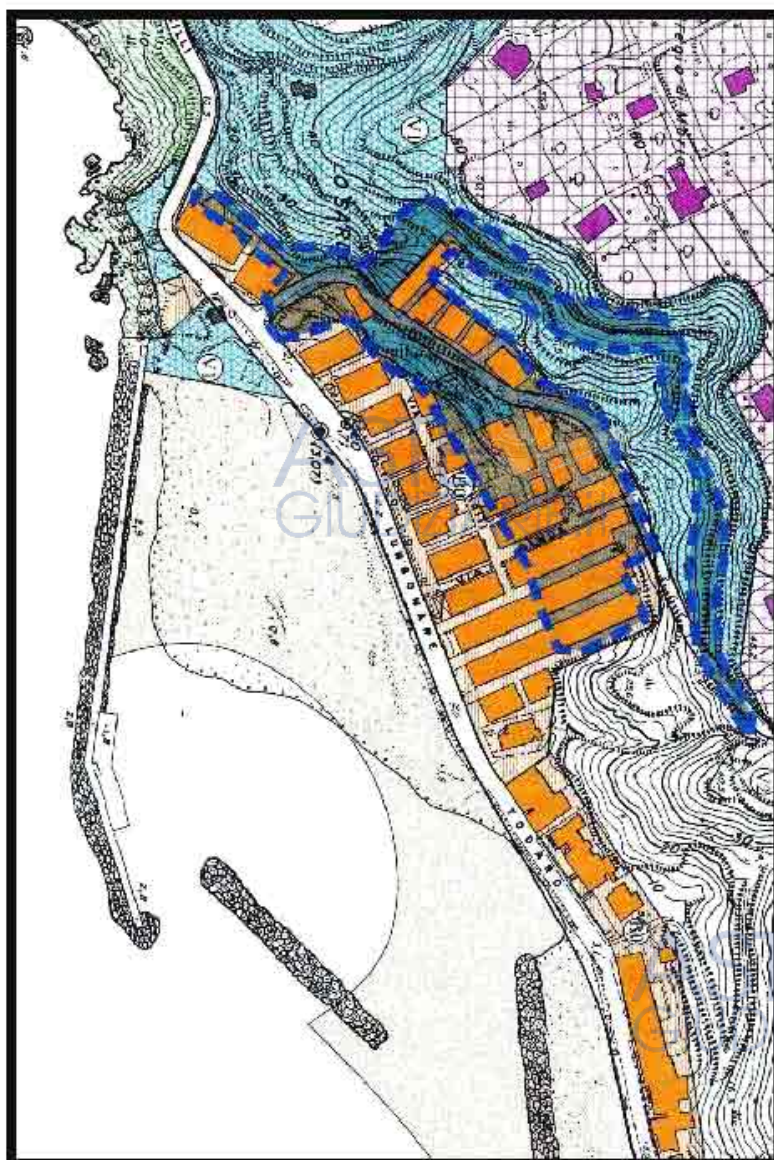
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it



LOCALIZZAZIONE URBANISTICA

Si trova ubicato fuori dal centro urbano, nella frazione di Marina di Palma che il vigente strumento urbanistico definisce - **Zone B0** – Edilizia esistente in aree di particolari caratteristiche ambientali, rientrano in tale classificazione le parti di 2 città che ricadono in aree soggette a rischi di varia natura e consistenza, ovvero in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità istituiti per legge, ovvero ancora in aree di particolare valore ambientale.



In tali zone sono prescritti e consentiti tutti gli interventi orientati alla mitigazione ed eliminazione dei rischi, nonché tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino la realizzazione di nuovi volumi o la demolizione e ricostruzione degli stessi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La zona su cui sorge l'immobile, abitata principalmente nei mesi estivi, denominata "Marina di Palma di Montechiaro", frazione del Comune di Palma di Montechiaro, dista qualche chilometro dal centro urbano. La costruzione, prospiciente la battigia, è costituita da un piano seminterrato e da due piani fuori terra. Il fabbricato è composto da un appartamento su due livelli, precisamente *secondo e terzo*, a cui si accede da una strada di circa 6 metri non asfaltata via Hawaii, n. 1.

Al secondo piano dell'immobile troviamo l'appartamento pignorato.

Il fabbricato è composto da un appartamento su due livelli, precisamente secondo e terzo, a cui si accede da una strada di circa 6 metri non asfaltata via Hawaii, n. 1. Il secondo piano occupa una superficie coperta di circa 95,30 mq compreso la veranda, composto da un soggiorno di 33,12 mq, una camera da letto di 13,18 mq, una camera da letto di 11,52 mq, una cameretta di 6,85 mq, un disimpegno di 4,58 mq, Wc di 5,70 mq e un ripostiglio di 1,45 mq, una piccola veranda di mq 7,48 e balcone di 11,40 mq. Dalla scala si accede anche al **terzo piano** che occupa una superficie coperta di circa 98,80 mq, dove sono presenti una cucina, soggiorno 29,26 mq, una camera da letto di circa 14,10 mq, un bagno di 5,46 mq, un ripostiglio, lavanderia di circa 1,37 mq e un disimpegno di circa 3,63 mq, coperto tutto da una tettoia in legno lamellare e vetrate verso la terrazza di circa 45,00 mq e un piccolo barbecue/forno coperto da una tettoia in legno. Esternamente risulta rivestito con intonaco colorato a base di silicati.

Il fabbricato negli anni non ha subito interventi ristrutturazione né di manutenzione straordinaria né ordinaria. Due livelli di proprietà del committente sono rifiniti con materiali di buon livello, i pavimenti dei locali sono realizzati in piastrelle di ceramica, mentre i muri sono rifiniti con intonaco a base di tonachina bianca. Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di discreta manutenzione. Tale piano è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo non munito di caldaia. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante scaldabagno elettrico.

COMPUTO delle SUPERFICI

Le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici)

Descrizione di ogni singolo vano

Destinazione Abitazione Sub/2 piano secondo	Superficie utile netta (mq.)	
Soggiorno	33,12 mq	
Camera da Letto	13,18 mq	
Camera da Letto	11,52 mq	
Cameretta	6,85 mq	
Disimpegno	4,58 mq	
Bagno	5,70 mq	
Ripostiglio	1,45 mq	
TOTALE SUPERFICIE UTILE		76,40 mq
Veranda	7,48 mq	
Balcone	11,40 mq	
TOTALE SUPERFICIE BALCONE		18,88 mq
<u>Superficie utile complessiva</u>	76,40 mq	
<u>Superficie non residenziale</u>	18,88 mq	
<u>Superficie lorda</u>	95,28 mq	

COMPUTO delle SUPERFICI

Le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici)

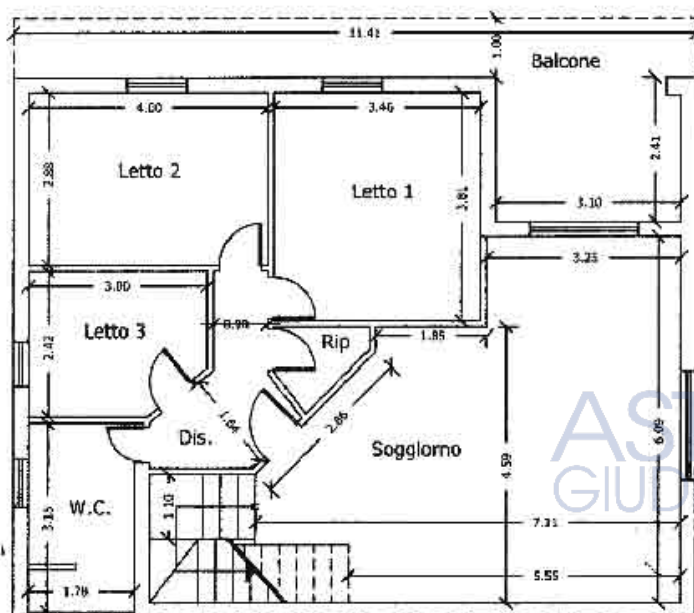
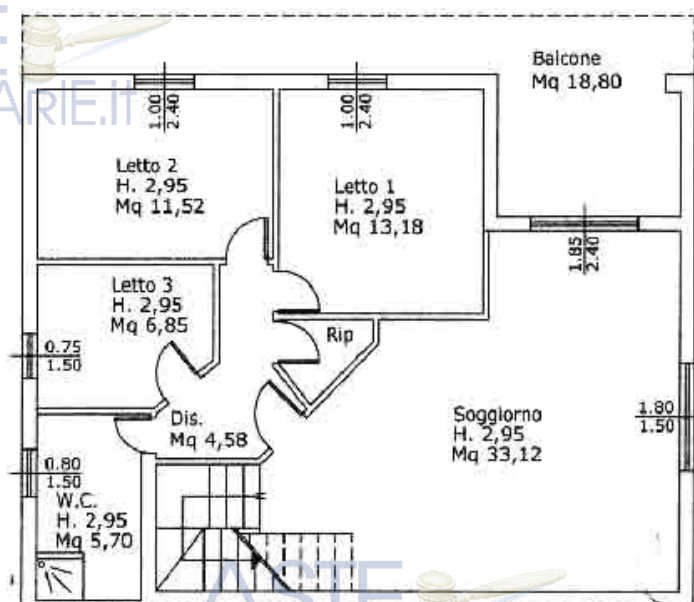
Descrizione di ogni singolo vano

Destinazione Abitazione piano terzo terrazzo	Superficie utile netta (mq.)	
Cucina Soggiorno	29,26 mq	
Camera da Letto	14,10 mq	
Bagno	5,46 mq	
Ripostiglio Lavanderia	1,37 mq	
Disimpegno	3,36 mq	
TOTALE SUPERFICIE UTILE		53,82 mq
Terrazzo	45,00 mq	
TOTALE SUPERFICIE TERRAZZO		45,00 mq
<u>Superficie utile complessiva</u>	53,55 mq	
<u>Superficie non residenziale</u>	45,00 mq	
<u>Superficie lorda</u>	98,82 mq	

TRIBUNALE DI AGRIGENTO - E.I. 208/2013 RILIEVO ARCHITETTONICO
Appartamento piano secondo sub/2

- Superficie utile 76,40
- Superficie lorda 95,28

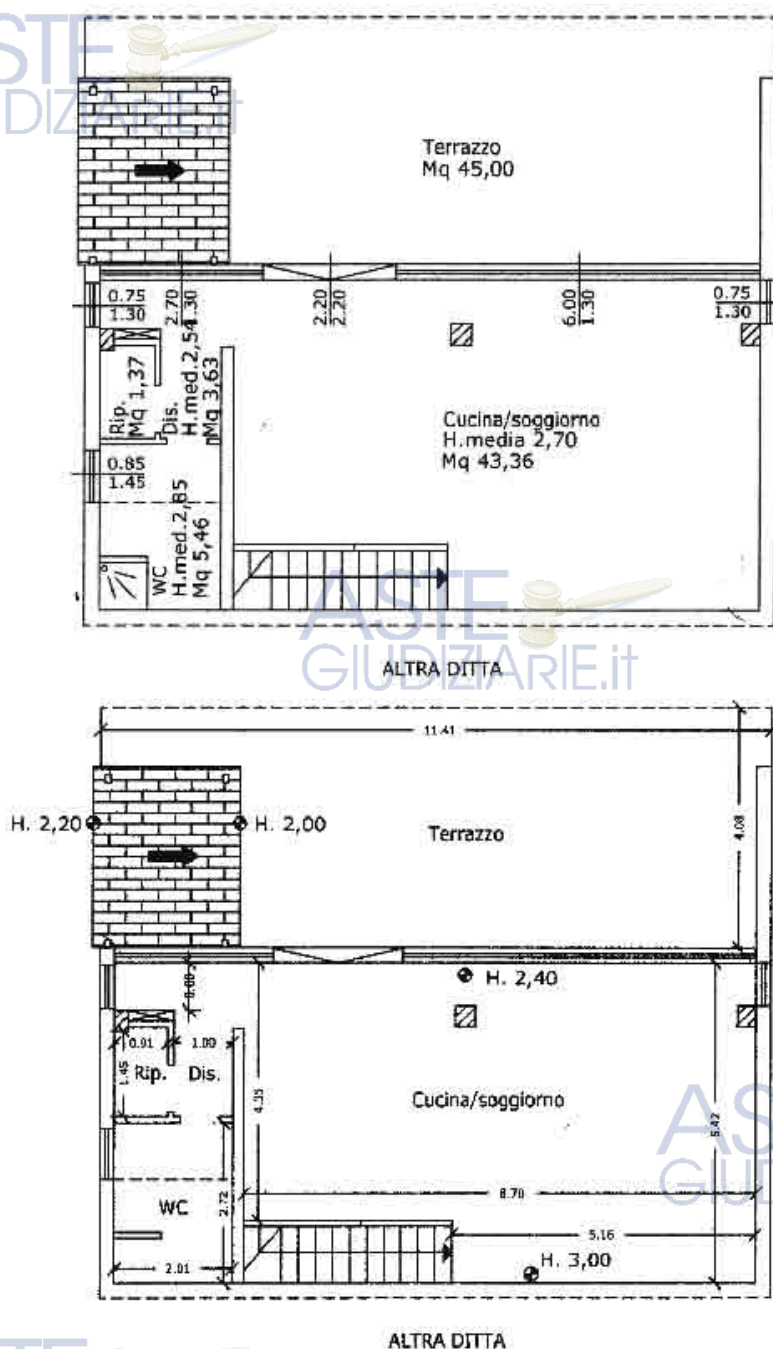
PLANIM. APPARTAMENTO STATO DEI LUOGHI ATTUALE



TRIBUNALE DI AGRIGENTO - E.I. 208/2013 RILIEVO ARCHITETTONICO
Appartamento piano terzo con terrazza

- Superficie utile 53,82
- Superficie lorda 98,82

PLANIM. APPARTAMENTO STATO DEI LUOGHI ATTUALE



DATI METRICI IMMOBILI

Destinazione residenziale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE	SUP. LORDA (mq)	SUP. UTILE (mq)	COEFF.	SUP. RESIDENZIALE (mq)
Abitazione 2 piano	95,28	76,40	1	76,40
Veranda e balcone 2 piano	18,84		0.20	3,76
Abitazione 3 piano	98,82	53,82	1	53,82
Terrazzo 3 piano	45,00		0.20	9,00
			SOMMANO	142,98

Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo dell'appartamento sub/2 è da considerarsi PESSIMO.

Si farà riferimento alla seguente tabella:

	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Unità immobiliare nuova, Recentissima o ristrutturata				
Unità immobiliare 1-20 anni				
Unità immobiliare 21-40 anni			X	
Unità immobiliare oltre 40 anni				

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, si tiene conto dei seguenti elementi:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie,
- pavimenti e rivestimenti);
- impianto termico.

In particolare, lo stato si considera:

- ♦ ottimo, qualora nessuno degli elementi sopra riportati sia in scadenti condizioni;
- ♦ buono, qualora sia in scadenti condizioni almeno uno degli elementi sopra citati;
- ♦ mediocre, qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi sopra citati;
- ♦ pessimo, qualora siano in scadenti condizioni almeno cinque degli elementi sopra citati.

Ai fini della definizione di scadenti condizioni, si precisa che per quanto riguarda:

- **pavimenti:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre il 30% delle relative superfici.
- **pareti, soffitti:** si intenderanno scadenti nel momento in cui verranno riscontrate condizioni tali da rendere necessario il rifacimento di oltre il 30% delle relative superfici.
- **infissi interni:** si intenderanno mediocre nel momento in cui verranno riscontrate condizioni o problemi tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.

- **infissi esterni:** si intenderanno mediocri nel momento in cui verranno riscontrati rilevanti problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente.
- **impianto elettrico:** sarà definito sufficiente quando lo stesso non rispetta la vigente normativa in materia.
- **impianto idrico e servizi igienico-sanitari:** saranno considerati sufficienti nel momento in cui verranno riscontrati malfunzionamenti tali da richiedere consistenti interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto e/o l'integrale rifacimento.
- **impianto di riscaldamento:** sarà definito scadente qualora gli elementi radianti dell'unità immobiliare presentino malfunzionamenti non riparabili tali da richiedere la sostituzione di oltre la metà della dotazione presente

Tabella riepilogativa stato conservativo		
Elementi costitutivi dell'unità immobiliare sub/2		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Pavimenti		X
Pareti e soffitti		X
Infissi esterni		X
Infissi interni		X
Impianto elettrico		X
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X
Impianto termico		

- L'impianto elettrico è stato considerato sufficiente perché privo di dichiarazione di conformità ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia.

- ✦ L'unità immobiliare sub/2 non è dotato di Attestato di certificazione energetica (APE), ai sensi del D.M. 26/06/2009
- ✦ L'unità immobiliare necessita di un adeguamento dell'impianto termoidraulico

TITOLO DI PROPRIETÀ

L'immobile sito in Palma di Montechiaro, Via Lungomare, oggetto di pignoramento appartiene al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per piena proprietà.

Il debitore, era divenuto proprietario, dell'immobile di cui trattasi, per averlo ricevuto in donazione, mediante l'atto pubblico del 26/01/1988, Voltura in atti dal 05/01/1990 Rogante: Monari Beatrice, Sede: Palma di Montechiaro, Repertorio n.: 12937, raccolta n°3800, Registrazione: UR Sede: LICATA Volume: 1 n: 201 del 02/02/1988 (n. 137/1988).

Da una disamina congiunta del titolo di proprietà e sua relativa trascrizione ai RR.II. di Agrigento il sottoscritto C.T.U. non ha riscontrato alcuna incongruenza.

Relativamente all'elenco delle formalità pregiudizievoli, dai documenti in mio possesso esaminati dal C.T.U. non risultano istruiti altri procedimenti esecutivi sul cespite esecutato (Foglio n°42, Part. n°253 Sub/2).

Si riportano quindi di seguito gli estremi delle sole formalità pregiudizievoli in ordine cronologico gravanti sul cespite esecutato (Foglio n°42, Part. n°253 Sub/2).

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento di cui alla particella 253 foglio 42; sub/2 posta a piano secondo e terzo, attualmente risulta essere libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Pignoramento immobiliare

-Pignoramento di esecuzione immobiliare del 13/08/2013, trascritto presso i servizi ipotecari dell'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/10/2013 al n°14768 del registro generale, e n°17877 del registro particolare a favore della **BANCA DELLA BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO** con sede in Canicattì codice fiscale 00097080840, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 18/04/2007 fondiario ipotecario, ai sensi degli artt.38 e segg. del D.Lgs1.09.1993 n.385, a rogito del Notaio **Antonino Pusateri** di Agrigento repertorio n°119833 raccolta n°26858 Che in virtù del citato mutuo è stata iscritta ipoteca in data 20/04/2007, Reg.Generale n°10639 - Reg. Particolare n°2590 a favore: della **BANCA DELLA BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO** con sede in Canicattì codice fiscale 00097080840, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro la società denominata [REDACTED] con sede a Palma di Montechiaro codice fiscal [REDACTED]

in qualità di debitore non datore d'ipoteca, per un montante di € 172.500,00 a fonte di una sorte di € 115.000,00.

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI

-Pignoramento di esecuzione immobiliare del 13/08/2013, trascritto presso i servizi ipotecari dell'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/10/2013 al n°14768 del registro generale, e n°17877 del registro particolare a favore della

BANCA DELLA BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO con sede in Canicatti codice fiscale 00097080840, contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare

Piano di ammortamento allegato al Contratto di Mutuo medio/lungo termine di erogato a: [REDACTED] Importo erogato € 115.000,00 al tasso del 7,050 % (ICS 7,424 %)

Da rimborsare in dieci anni (10) mediante il pagamento di n°20 rate semestrali di ammortamento costante e posticipate comprensivo di capitali ed interessi

Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

> Conformità Urbanistica Edilizia

Dall'osservazione degli elaborati di progetto allegati alla sanatoria e dal confronto di quest'ultimo con lo stato di fatto sono emerse le seguenti irregolarità:

- ✚ In relazione all'irregolarità: le modeste variazioni delle tramezzatura interne, le quali non alterano le superfici dei vani, non necessitano di essere regolarizzate.

A seguito di richiesta da parte del C.T.U. presentata in data 13/03/2019 all'Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro con prot. 9796 tendente ad ottenere il rilascio di un **"certificato di destinazione urbanistica"**, ai sensi del 2° comma dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985, n°47 e s.m.i.

Visto il P.R.G. vigente in questo Comune approvato con D. Dir. n° 107/DRU del 08/02/2007

si certifica: che la destinazione urbanistica di cui sopra citata, identifica e localizza l'immobile pignorato del sig. [REDACTED] all'interno delle zone omogenee comunali, nello specifico **Via Lungomare** della seguente particella risulta essere al foglio 42 particella 253 sub/2 - Zona di P.R.G. B0 (Edilizia esistente in aree di particolari caratteristiche ambientali), e all'interno della fascia di metri 500 dalla battigia (L.R. 78/1976)

Dagli atti presenti all'ufficio tecnico di Porto Empedocle è emerso che l'edificio è stato costruito intorno a gli anni 1980 e ultimato 1981 dall'allora proprietari **Gulino Giuseppe** senza Concessione Edilizia.

Per quanto attiene alla difformità sotto il profilo urbanistico edilizio, l'abuso edilizio nella fattispecie per l'immobile del sig. [REDACTED] LUNGOMARE TODARO denominata "Marina di Palma di Montechiaro", frazione del Comune di Palma di Montechiaro, censito al catasto al foglio 42 particella 253 sub/2 ricorrono i presupposti di **sanabilità ex art. 40 – comma 6** – della Legge 28 Febbraio 1985, n°47 **"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"**

comma 6.

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV 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.

> **Conformità Catastale**

La proprietà si trova nel Comune di *Marina di Palma* e risulta regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio e individuato al N.C.E.U. al foglio: 42 Particella: 253 Sub/2 categoria A/3, classe 2, consistenza 6 - rendita catastale euro 260,29, la planimetria catastale non riflette lo stato reale del bene in quanto a seguito delle modifiche effettuate non è stato fatto nessun aggiornamento della planimetria e della rendita.

La variazione catastale con il conseguente aggiornamento compreso le spese tecniche ha un costo di € 800,00 in testa all'esecutato [redacted] [redacted] [redacted] coniugato e in regime di separazione dei beni.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non si ha notizia se risultino pendenti o meno spese per la gestione e/o manutenzione del fabbricato, come spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese straordinarie di gestione immobile, già deliberato ma non ancora scadute al momento della perizia oppure spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

[redacted] nato a [redacted] (AG), il [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] Prendendo visione dell'atto di donazione si evince, sulla base delle dichiarazioni fatte dal donante, che gli appartamenti pignorati che si trovano nel Comune di Palma di Montechiaro denominata **"Marina di Palma di Montechiaro"**, (AG), N.C.E.U. Foglio n°42, Part. n°253 Sub/2

proprietario dal 26/01/1988, ad oggi in forza di atto di donazione a firma del Notaio **Monari Beatrice** Voltura in atti dal 05/01/1990 Sede: Palma di Montechiaro, Repertorio n.: 12937, raccolta n°3800, Registrazione: UR Sede: LICATA Volume: 1 n: 201 del 02/02/1988 (n. 137/1988)

ISTANZA EDILIZIA

Per quanto attiene alla **regolarità edilizia del fabbricato** ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, come si evince anche dal Titolo di donazione.

Il fabbricato nella conformazione attuale è stato costruito in diversi momenti, di seguito:

- ✚ il primo e secondo livello dell'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n. 1.077 del 30/08/1968 rilasciata dal Comune di Palma di Montechiaro protocollo n. 1455;
- ✚ il secondo livello e la realizzazione del terzo livello è stata abusiva, in seguito è stata presentata domanda di condono edilizio protocollo n. 1570 del 22/02/1995 ai sensi della legge art. 39 della Legge del 23 dicembre 1994, n. 724.

La sanatoria riguarda la terza elevazione.

In conclusione si evince che il fabbricato allo stato attuale risulta non vendibile in quanto sullo stesso ricadono opere abusive sanabili in quanto è stata presentata pratica di sanatoria da completare, attraverso il pagamento dell'oblazione e la produzione dei documenti utili e l'aggiornamento catastale, di conseguenza alla presente verrà applicato un abbattimento forfettario al valore finale di stima congruo al valore di completamento della pratica di sanatoria e il relativo aggiornamento catastale dell'immobile, utili alla commercializzazione dello stesso.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.
- Strutture verticali:** materiale: c.a.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.
- Travi:** materiale: c.a.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.
- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: c.a.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.
- Solai:** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.
- Scale:** tipologia: a rampe lineare, materiale: c.a. e marmo
ubicazione: interna, condizioni: discrete
- Balconi:** materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: buona.
Riferito limitatamente a: n.1 balconi con pavim. in
piastrelle di gres porcellanato



COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno,
protezione: persiane, materiale protezione: legno,
condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: tutte le finestre.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno tamburato,
condizioni: discrete.
Riferito limitatamente a: n. 9 porte.
- Manto di copertura:** materiale: in laterizio tegole coppo siciliano.
Riferito limitatamente a: riferito all'intera costruzione.
- Pareti esterne:** materiale: muratura di laterizi di cm 30
coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di
cemento, condizioni: scarso
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficiente.
- Portone di ingresso:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e
condizioni: scarso
- Citofonico:** tipologia: audio.
- Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di
distribuzione: tubi in rame, diffusori: condizionatore,
condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a: n. 3 unità.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, non a norma
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione con autoclave
- Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, non a norma

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

- **Criterio di Stima**

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione.

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l'ubicazione, l'esposizione solare, l'attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie.

Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (*Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.*) liberamente reperibili.

Al fine di procedere correttamente alla valutazione il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima conosciuto in dottrina come Metodo di Comparazione di Mercato (*Market Comparison Approach – M.C.A.*) che fornisce un valore unitario marginale minimo di stima del più probabile valore di mercato immobiliare.

Si ottiene così un valore che potremmo definire “ordinario” per quel dato immobile in quella determinata zona.

Successivamente vengono apportate le opportune addizioni o detrazioni in base al prevalere di pregi o difetti dell’immobile in esame.

Compiendo questa operazione si è determinato un valore “*attuale*” che rappresenta in sintesi il prezzo marginale minimo del procedimento estimativo di specie e costituisce un valore equo e congruo.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

- **L’osservatorio del mercato immobiliare**

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare è il risultato di uno studio redatto dall’Agenzia del Territorio per conto dell’Agenzia delle Entrate sull’andamento delle compravendite immobiliari.

Il sito in oggetto si trova perimetrato all’interno della zona D 3 - Suburbana/GIBILDOLCE –CAPRERIA. Qui di seguito si riportano i valori riferiti al primo semestre del 2018

Destinazione residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	840	1200	L	2,2	3,2	L

Note

- ✓ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- ✓ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ✓ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ✓ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- ✓ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- ✓ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda:

- ✓ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- ✓ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- ✓ Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo – Normale – Scadente.
- ✓ Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

La banca dati censisce per la zona solo ville e villini e non residenze in appartamenti, quindi i valori della banca dati della zona non sono congrui alla

stima dell'immobile. Il mercato immobiliare è bloccato in quanto manca la richiesta e l'offerta è tantissima anche a prezzi fuori mercato, dati dal fatto che la zona è priva di servizi e anche se zona balneare nelle vicinanze non c'è la possibilità di balneazione in quanto la battigia è poco curata e lo stato dei fondali e delle acque è pessimo a causa dell'inquinamento delle falde da parte degli scarichi degli immobili abusivi che scaricano abusivamente sul terreno, di cui la zona è fortemente gravata, le pubbliche fognature sono state realizzate in tempi recenti. La residenza anche se stagionale è solo dei locali e non può produrre profitti data lo scarso flusso turistico e la mancanza dei principali servizi utili alla residenza in zona balneare.

- **Analisi del Mercato Immobiliare Locale**

In linea con quanto riscontrabile nell'ultimo biennio, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, in particolare per gli edifici quelli residenziali, continua a mostrare un andamento negativo con un ulteriore calo di compravendite con aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica in bilico tra tiepidi segnali di ripresa, riconducibili prevalentemente ad iniziative di incentivazione, ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Inoltre la zona oggetto di perizia pur essendo zona a vocazione turistica, non è appetibile dal punto di vista immobiliare in quanto non interessata da flussi turistici per via dello scarso livello di servizi e dallo stato in cui si trova l'area, forte presenza di abusivismo, prospetti non curati, ecc.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, la zona in esame è da ricondurre al mercato di Palma di Montechiaro.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia si è fatto un attento studio attraverso le quotazioni di edifici residenziali della zona e del vicino centro urbano di Palma di Montechiaro forniti dagli operatori locali.

Quindi in base ai valori riscontrati e in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, si ritiene di applicare una i seguenti valori unitari:

Pertanto per determinare *il valore reale di mercato* del bene sono stati adottati i seguenti criteri di stima:

- ✓ LA STIMA SINTETICA IN BASE AI VALORI DI MERCATO
- ✓ STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

• **STIMA SINTETICA IN BASE AI VALORI DI MERCATO**

Tale metodo di stima di un immobile è sempre in continua evoluzione a causa delle mutevoli dinamiche economiche e di mercato, pertanto si forma per effetto della domanda e dell'offerta, cioè da una parte la richiesta di un determinato oggetto con caratteristiche ben precise e dall'altra la possibilità sul mercato di oggetti simili.

Esso è influenzato dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene relitto, quindi dall'ubicazione e dalla viabilità dalle dimensione oltre che dalla tipologia, dalla destinazione d'uso e dallo stato di manutenzione.

In pratica il cespite da stimare viene paragonato a cespiti simili il cui valore era ben noto nel periodo di riferimento.

A tale scopo è stata effettuata un'indagine di mercato nella stessa zona, i valori al metro quadrato praticate nelle ultime contrattazioni.

Sono stati interpellati mediatori immobiliari agenti finanziari ed immobiliari, operanti sul territorio di Palma di Montechiaro, inoltre si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, per acquisire notizie attinenti ai valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia, di Agrigento, visto le condizioni dell'immobile, la sua posizione, esposizione, stato di conservazione, e i valori che variano dai 1000 €/mq ai 500 €/mq si stabilisce per l'immobile un valore di 780,00 €/mq.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>PREZZO ORDINARIO RILEVATO</u> (po)
ABITAZIONE	780,00 €/mq

Essendo discreti lo stato di conservazione delle unità immobile ed il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'appartamento non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il max. e il min.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la vetustà, le dimensioni, il livello di rifiniture interne ed esterne, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'assenza di potenzialità edificatorie si ritiene che il più probabile valore unitario a metro quadrato del bene al momento della redazione della presente relazione è pari a €/mq 780,00 al metro quadrato di superficie.

VALORE UNITARIO MEDIO = 780,00 €/mq. di superficie lorda

Questo è il dato che il C.T.U. ha estrapolato dal sito dell'Osservatorio.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie del cespite:

Appartamento secondo piano sub/2

Sup. comm. equivalente = mq 95,30

Valore di mercato €/mq = €/mq 780,00

Valore complessivo intero: € 74.334,00

Spese tecniche A.P.E € - 400,00

Valore complessivo diritto e quota: € 73.934,00

Prezzo a base d'asta dell'unità abitativa **€ 73.934,00**

Appartamento terzo piano

Sup. comm. equivalente = mq 98,80

Valore di mercato €/mq = €/mq 780,00

Valore complessivo intero: € 77.064,00

Valore complessivo diritto e quota: € 77.064,00

Prezzo a base d'asta dell'unità abitativa **€ 77.064,00**

DESCRIZIONE	SUPERFICI CONVENZIONALI (Sb)	PREZZO ORD. RILEVATO (po)	VALORE DI MERCATO (Vmb)
ABITAZIONE	194,00	780,00 €/mq	
		SOMMANO	<u>151.398,00 €</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Abbattimento forfettario del **20%** per assenza di garanzia per vizi occulti e ulteriore abbattimento di **18.800,00 €** per il completamento della Sanatoria edilizia, il pagamento dell'oblazione e la variazione catastale, con piccole difformità catastali per rendere l'immobile commercializzabile.

VALORE DI MERCATO (Vmb 151.398,00 €) -20% = 30.280,00 €

= 151.398,00 € - 30.280,00 € - 18.800,00 € = 102.328,00 €, tale
valore viene arrotondato per eccesso a **102.320,00**

• STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Il metodo di stima in base alla capitalizzazione del reddito consiste nella individuazione di un reddito annuo lordo che può essere reale in base a eventuali contratti stipulati dall'utente e/o proprietari, o presunto deducibile da una indagine di mercato svolta nella zona. Successivamente si procede alla decurtazione di tale reddito di una percentuale che tiene conto delle

spese di manutenzione, affittanze e inesigibilità, amministrazione ordinaria, tasse relative al solo reddito fondiario ed altre spese generali di gestione del bene. Infine si capitalizza il reddito annuo netto ottenuto con un tasso idoneo al tipo di immobile. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Nella zona di Marina di Palma, nella tipologia di ville e villini, ad uso residenziale con sufficienti finiture e caratteristiche simili a quello in oggetto vengono locati a cifre comprese tra €/mq 2,2 e €/mq 3,2 a metro quadro di superficie commerciale in ragione di mese. Considerata le caratteristiche dell'immobile e l'ubicazione marginale rispetto al baricentro sociale della zona si ritiene di adottare valore medio la cifra di €/mq 2,7 al metro quadro di superficie commerciale per mese. Si ritiene opportuno un abbattimento del 15% per le spese di manutenzione, amministrazione, inesigibilità e tasse relative al solo reddito fondiario. E chiaro che le detrazioni così come per i valori di compravendita, vengono effettuate anche per gli affitti, che in letteratura fonte "La valutazione di un immobile urbano" di Liliana Gargagliano supplemento 12 bollettino dei lavori pubblici 1996 casa editrice Zedi Italia e usualmente è applicata al 15% al 20%

Il tasso di capitalizzazione adottato in considerazione della tipologia immobiliare è pari a 4,0%

SOURCE OF VALUATION

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Siculiana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenti e mediatori immobiliari operanti sui territori comunali di Siculiana, mediatori immobiliari, annunci di compravendita di immobili nei quotidiani regionali e nella stampa locale, banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'Agenzia del Territorio (OMI), sito ufficiale della FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, e siti di Agenzie immobiliari operanti nel territorio.

VALUTAZIONE

Appartamento secondo piano sub/2

LOCAZIONE €/mq :

Civile abitazione valore min 2,2 €/mq valore max 3,2 €/mq

valore medio 2,7 €/mq:

$$2,7 \text{ €/mq} \times 95,30 \text{ mq} = 257,31 \text{ €}$$

E' risultato un valore espresso in €/mq. 2,7 x mese per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del 15%: allo stato attuale

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare mq. 95,30

Canone annuo Totale = mq. 95,30 x 2,7 = €. 257,31 al mese x 12 = € 3.087,72

(Rtl) Calcolo Bf = Rtl – spese: Bf = € 3.087,72 – 15% = €. 2.624,56 (Beneficiario fondiario)

Bf/r = €. 2.624,56 / 0,04 = € 65.614,00

- Valore complessivo per capitalizzazione unità immobiliare € 65.614,00

Appartamento terzo piano con terrazza

LOCAZIONE €/mq :

Civile abitazione valore min 2,2 €/mq valore max 3,2 €/mq

valore medio 2,7 €/mq:

$$2,7 \text{ €/mq} \times 95,30 \text{ mq} = 257,31 \text{ €}$$

E' risultato un valore espresso in €/mq. 2,7 x mese per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del 15%: allo stato attuale

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare **mq. 98,80**

Canone annuo Totale = mq. 98,80 x 2,7 = €. 266,76 al mese x 12 = € 3.201,12

(Rtl) Calcolo Bf = Rtl – spese: Bf = € 3.201,12 – 15% = €. 2.720,95 (Beneficiario
fondiario) Bf/r = €. 2.720,95 / 0,04 = **€ 68.023,00**

- Valore complessivo per capitalizzazione unità immobiliare **€ 68.023,00**

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Quindi in base ai valori riscontrati e in relazione al giudizio di stima circa le
caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare. Sono state fatte
due stime che hanno come base la comparazione con i prezzi di mercato uno
riferita alle compravendite, e una riferita agli affitti. Valore dell'immobile al
netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche
di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

Riepilogando quindi i due risultati:

-  **VALORE COMPLESSIVO PER CAPITALIZZAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE PIANO
SECONDO SUB/2 **€ 65.614,00****
-  **VALORE COMPLESSIVO PER CAPITALIZZAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE PIANO
TERZO TERRAZZO **€ 68.023,00****

**Valore della risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i
canoni di locazione**

Spese tecniche per certificazione energetica A.P.E: **€ 400,00**

Tanto si doveva per l'incarico affidatomi.
Agrigento li

Il C.T.U.

Arch. Daniele Piazza

REPERTORIO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 1 – VIA LUNGOMARE TODARO



Foto 2 – VIA LUNGOMARE TODARO

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 36 di 80





Foto 3 – PROSPETTO PRINCIPALI SU VIA LUNGOMARE TODARO



Foto 4 – PROSPETTO PRINCIPALE PIANO SECONDO



Foto 5 – PROSPETTO SU VIA HAWAI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 38 di 80

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





Foto 6 – INTERNO DISMPEGNO PIANO SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 39 di 80

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





Foto 7 – INTERNO SCALA ACCESSO PIANO SECONDO





Foto 8 – SOGGIORNO CON APERTURA AL BALCONE



Foto 9 – SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 42 di 80

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



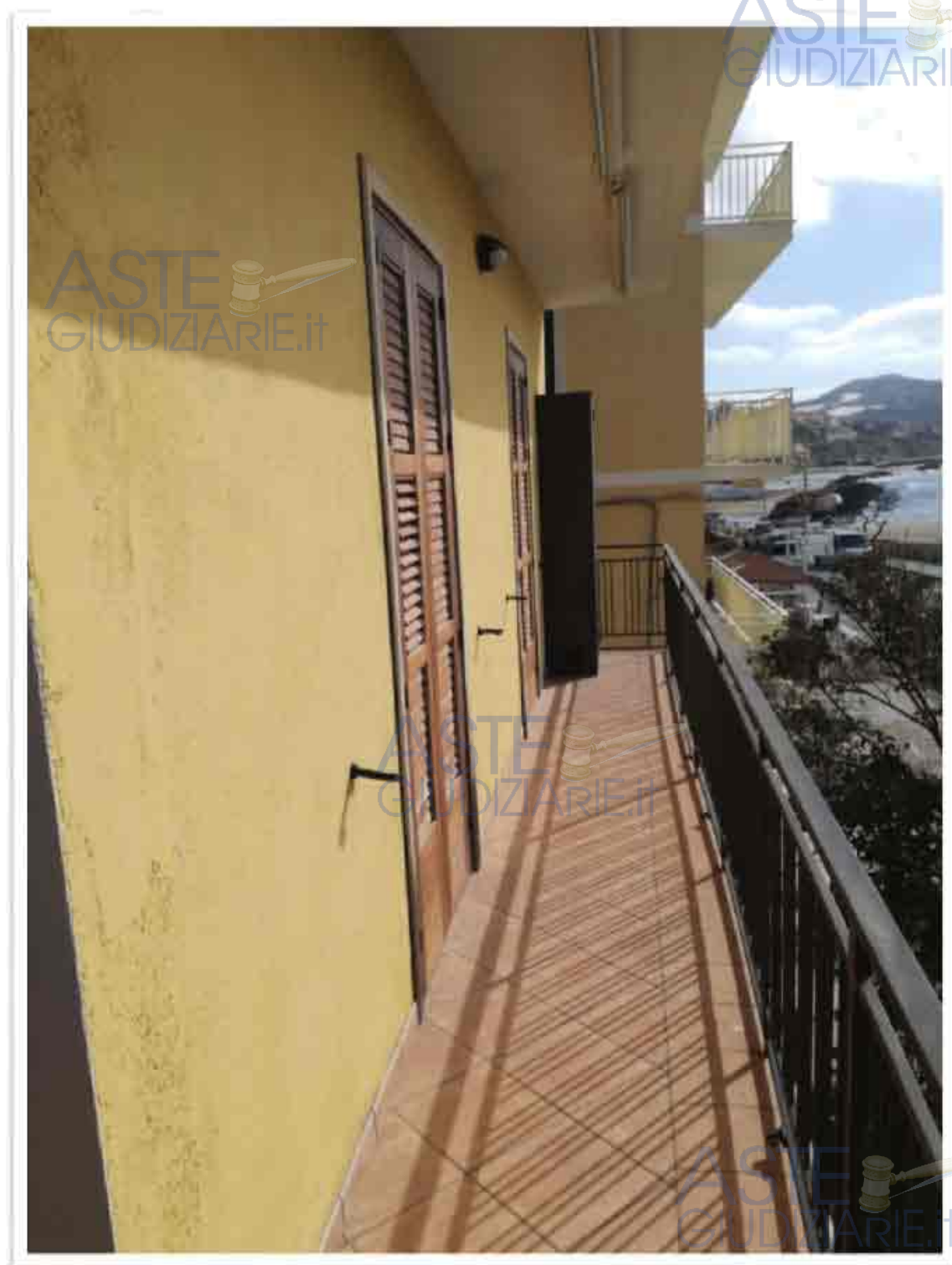


Foto 10 – BALCONE VISTA MARE





Foto 11 – VERANDA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 44 di 80

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





Foto 12 – BAGNO SECODO PIANO



Foto 13 – LETTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 46 di 80

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





Foto 14 – RIPOSTIGLIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 47 di 80

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



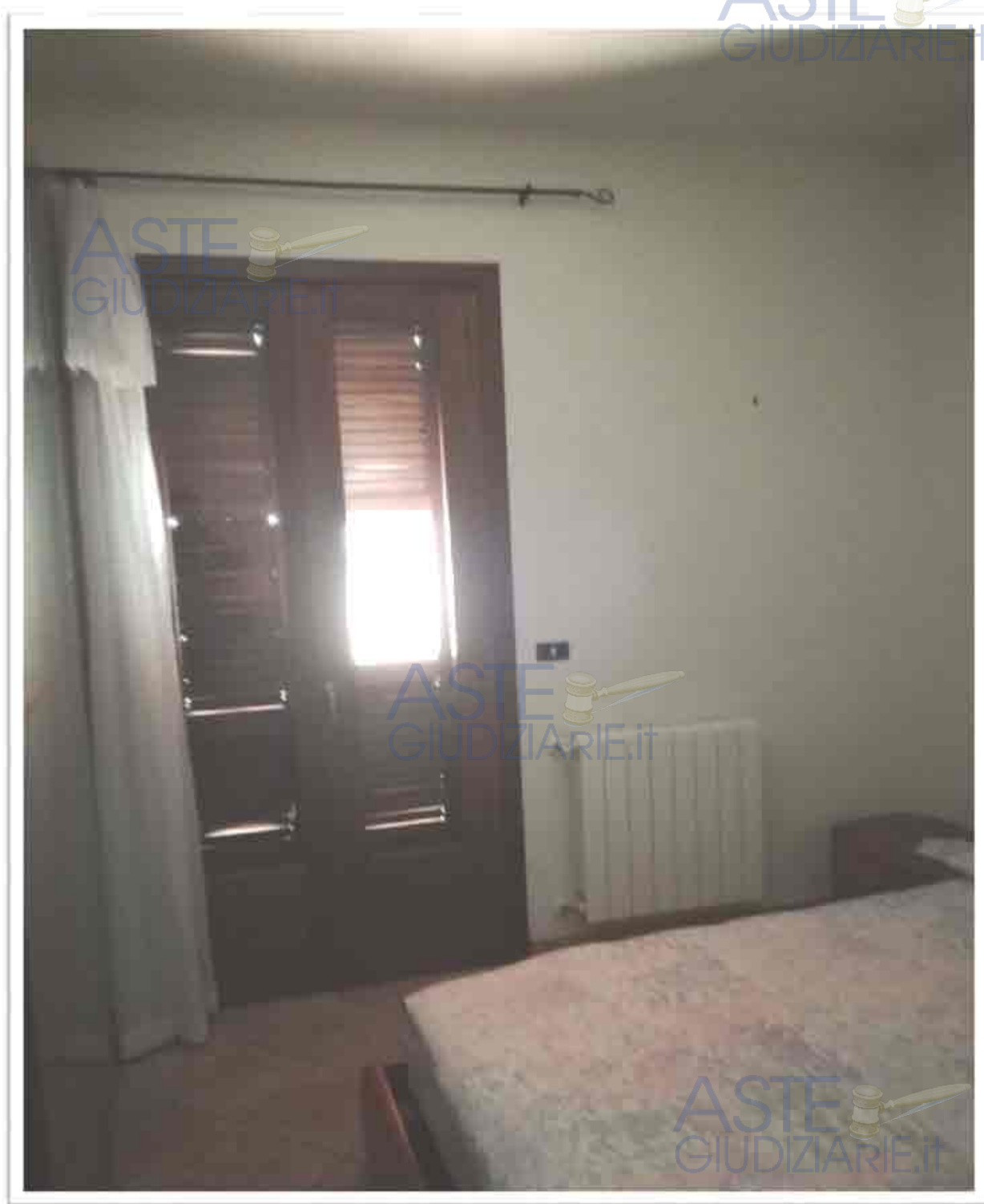


Foto 15 – LETTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 48 di 80

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





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Foto 16 – DISIMPEGNO

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 49 di 80

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





Foto 17 – LETTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 50 di 80

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





Foto 18 – scala che collega il piano secondo con la terrazza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 51 di 80

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

Foto 19 – cucina-pranzo

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 52 di 80

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





Foto 20 – letto a piano terzo



Foto 21 – bagno a piano terzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 54 di 80

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





Foto 22 – terrazza con vista mare



Foto 23 – terrazza da un angolazione diversa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 24 – barbecue

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. Successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U, quest'ultima riportate in allegato alla presente perizia di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 56 di 80



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARTELLA 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 64 di 80

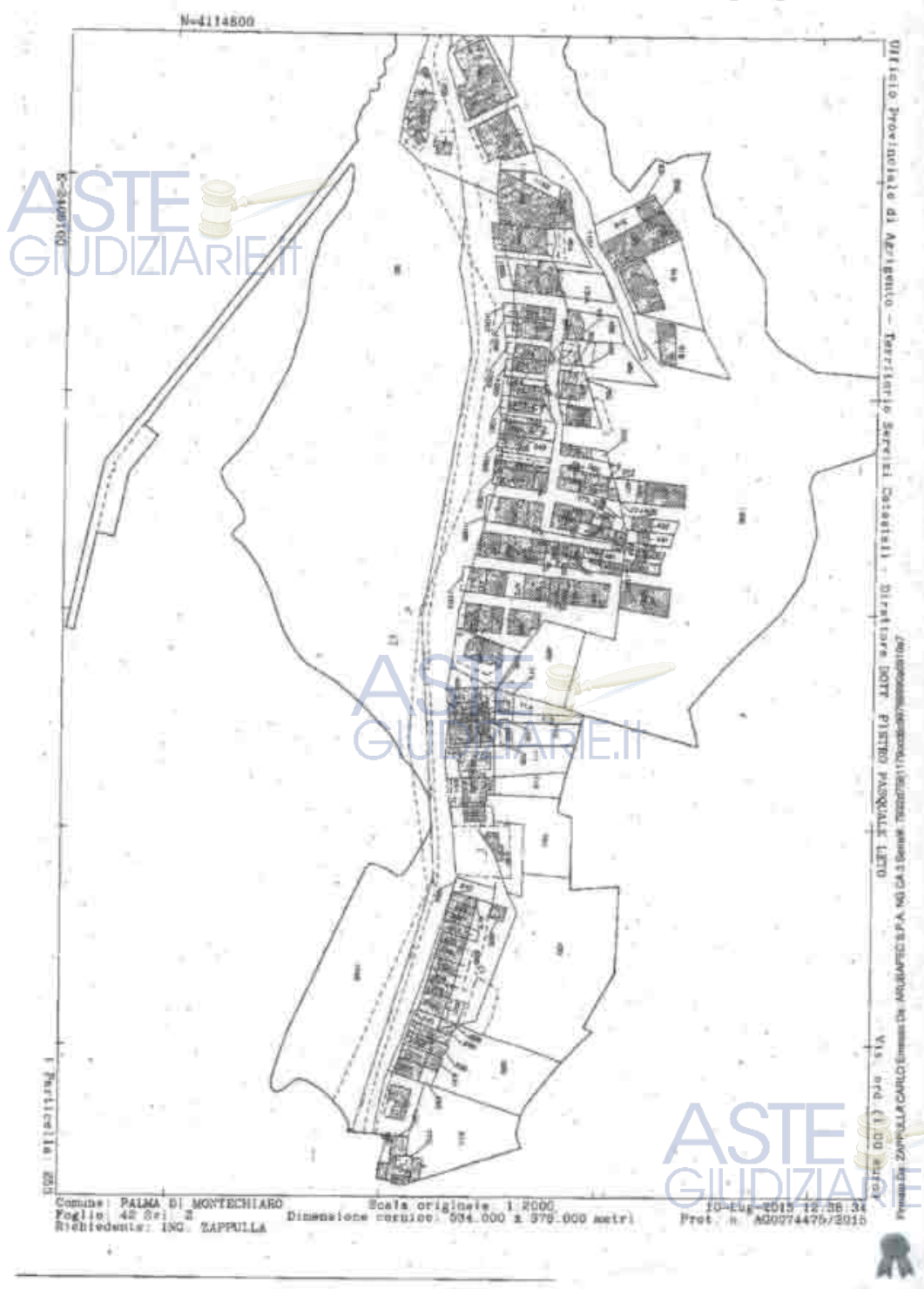
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.208/2013 – BANCA SAN
FRANCESCO CREDITO COOP. CANICATTI -**

Allegato 3: Estratto di mappa 1/2000

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 69 di 80

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

Firmato Da: PIAZZA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c93999aa1965a43 b66fb1fcc395f5500

Allegato 5: Stralcio di P.R.G.



Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 71 di 80

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.208/2013 - BANCA SAN
FRANCESCO CREDITO COOP. CANICATTI -**

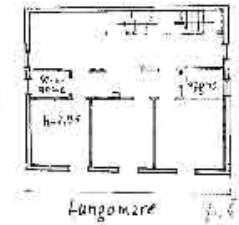
Allegato 6: Planimeria Catastale 1/2000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Prima e Seconda Circondaria di Pisa e Montecatini - Lungomare - Marina di Pisa
Allegato alla planimetria catastale dell'immobile catastale di Agnigera

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLAN PRIMO



1024268

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVINCIA DI PISA - SERVIZIO CATASTO E SERVIZI TECNICI ERARIALI

Prima e Seconda Circondaria di Pisa e Montecatini - Lungomare - Marina di Pisa

Prima e Seconda Circondaria di Pisa e Montecatini - Lungomare - Marina di Pisa

Prima e Seconda Circondaria di Pisa e Montecatini - Lungomare - Marina di Pisa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

Pag. 72 di 80

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