



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E. 22/2021

ELABORATO PERITALE

REV.01

Lotto 4

Creditore procedente
Siena NPL 2018 S.r.l.

Contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice
Dott. Matteo De Nes

Tecnico Incaricato
Ing. Puglisi Settimo
C.F.: PGLSTM87T22A089E P.I. 02800150845
Iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Agrigento n. A1949
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Agrigento n.913

Con studio in Grotte (AG) via Orsini, 10
Tel/fax: 0922 945580
Cell: 3895871898
Email: puglisisettimo@alice.it
PEC: settimo.puglisi@ingpec.eu



PREMESSA

Con decreto del 8/08/2021 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Ragusa Beatrice consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n.22/2021 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima degli immobili pignorati siti nel Comune di Palma di Montechiaro.

Il giorno 06/06/2022 veniva notificato dalla cancelleria del Tribunale di Agrigento il rinvio dell'udienza al 19/09/2022 e la conseguente nomina del nuovo giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone.

Esaminati gli atti del fascicolo, è stato effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per poter rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che gli immobili pignorati riguardano tre unità immobiliari:

Lotto 1 = Terreno agricolo sito nel Comune di Palma di Montechiaro contrada Gaffe

Lotto 2 = Fabbricato adibito ad attività commerciale e civile abitazione sito nel Comune di Palma di Montechiaro corso Odierna

Lotto 3 = Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Palma di Montechiaro in via E. Fermi

Lotto 4 = Fabbricato adibito a civile abitazione sito nel Comune di Palma di Montechiaro in via Galileo Galilei

Lotto 5 = Fabbricato civile abitazione sito nel Comune di Palma di Montechiaro contrada Gaffe

Lotto 6 = Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Palma di Montechiaro corso Odierna

Pertanto nel presente elaborato peritale verrà analizzata l'unità immobiliare "Lotto 4" costituito da:

1. Fabbricato in Palma di Montechiaro, via Galileo Galilei (piano terra, primo e secondo)
Foglio 9 Part. 856

Fabbricato civile abitazione
Palma di Montechiaro – via Galileo Galilei
LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in Palma di Montechiaro – via Galileo Galilei.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e secondo avente la seguente superficie lorda, inclusi i muri:

- Piano terra 115,65 mq e un'altezza netta interna di 3,00 m.
- Piano primo 117,35 mq e un'altezza netta interna di 3,00 m.
- Piano Secondo 118,40 mq e un'altezza interna variabile di 2,80/3,40 m.

Ad esclusione del garage al piano terra e un ambiente adibito a deposito al piano secondo, che risultano essere allo stato grezzo, tutti i piani risultano rifiniti e perfettamente abitabili.

Il fabbricato, realizzato con struttura in muratura portante in conci di tufo, è accessibile da due ingressi che danno rispettivamente su via Galileo Galilei e su via Enrico Fermi.

Il piano primo e secondo sono raggiungibili da una scala interna

Il fabbricato, ad eccezione dei due locali su indicati, risulta rifinito, con pavimentazione in gres ceramico, pareti rifinite con gesso scagliola, porte in legno, infissi in legno con vetro semplice con persiane o scuretti.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico con tubazioni sottotraccia; l'acqua calda sanitaria viene garantita da uno scaldacqua elettrico.

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

A nome di:

- **XXXXXXX XXXXXXXXXXXX**, nata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1000/1000

Foglio 9 Part. 856, Sub 2, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 384 mq, P/T-1-2, rendita: €.701,35.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Il fabbricato è ubicato nella via Galileo Galilei vicino alla zona centrale del Comune di Palma di Montechiaro e che consente di raggiungere in poco tempo il centro oppure di immettersi in pochi minuti sulla strada provinciale che consente di raggiungere le città limitrofe.

Pertanto, la zona anche se un po' decentrata consente di raggiungere in poco tempo uffici pubblici o privati, scuole, chiese, negozi, supermercati, farmacie, negozi, oppure di immettersi facilmente sulle strade di uscita del paese.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Ing. Settimo Puglisi

Inoltre la zona risulta totalmente urbanizzata con la presenza di numerosi fabbricati adibiti a civile abitazione, infatti in tale zona del territorio comunale negli anni si è verificata una notevole espansione con la costruzione di nuovi fabbricati.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata dall'esecutata e titolare Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **NESSUNA**

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

4.2.1 Iscrizioni

Mutuo ipotecario del 27/09/2005 in Notar G.A. Traina Rep. 37321 e racc.9501 di euro 370.000,00 a Favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.a. con sede in Firenze c.f. 00816350482 e contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXXXXXX (Mutuatario) e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXXXXXX. (Fideiubente)

4.2.2 Pignoramenti

1. Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 30/01/2021, rep. N. 205/2021 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede a Roma C.F. 14535321005, contro:
XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1000/1000 trascritto ad Agrigento in data 02/03/2021 ai numeri 3497/3126.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Dalle indagini eseguite, dagli accertamenti effettuati, dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico settore urbanistica e sanatoria edilizia del Comune di Palma di Montechiaro, nonché dall'attestazione rilasciata dallo stesso è emerso che per l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta essere presentata Domanda di Sanatoria Edilizia prot. 5148 del 31-10-1986.

Dall'esame del fascicolo presente presso il comune di Palma di Montechiaro e dalla documentazione rilasciata dallo stesso la domanda di sanatoria risulta incompleta in quanto è stata pagata soltanto la prima rata e occorre procedere con il pagamento della seconda e terza rata.

Pertanto l'importo necessario per ottenere la sanatoria edilizia ammonta a € 3.000,00.

L'appartamento è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (APE).
Regolarizzabile mediante redazione del relativo documento.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal CTU ed allegato alla presente perizia in forza dell'incarico ricevuto. L'abitazione è risultata di Classe energetica E.

4.3.2

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

1. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in ragione di $\frac{1}{2}$ per successione da XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data XXXXXXXXXXXX giusta dichiarazione di successione registrata a Licata al n.136/141 trascritta il 18/09/1997 ai nn. 14947/13464

Precedenti proprietari :

Nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento non si sono riscontrate ulteriori provenienze.

6. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E TECNICO-COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE.

LOTTO 4 – Fabbricato civile abitazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore Equivalente mq
Ingresso	Sup. reale netta	10,25	1,00	10,25
Lavanderia	Sup. reale netta	3,30	1,00	3,30
WC	Sup. reale netta	3,25	1,00	3,25
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,45	1,00	1,45
Soggiorno	Sup. reale netta	23,74	1,00	23,74
Cucina	Sup. reale netta	10,85	1,00	10,85

Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Ing. Settimo Puglisi

Garage	Sup. reale netta	37,00	0,50	18,50
Scala	Sup. reale netta	4,25	1,00	4,25
Soggiorno	Sup. reale netta	17,35	1,00	17,35
Camera	Sup. reale netta	21,75	1,00	21,75
Corridoio	Sup. reale netta	5,10	1,00	5,10
Ripostiglio	Sup. reale netta	4,50	1,00	4,50
Salotto	Sup. reale netta	43,25	1,00	43,25
Studio	Sup. reale netta	17,35	1,00	17,35
Camera	Sup. reale netta	23,70	1,00	23,70
Locale deposito	Sup. reale netta	51,90	0,50	25,95
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		278,99		234,54
SUPERFICIE LORDA		351,40		
Balcone	Sup. reale netta	2,90	0,30	0,87
Balcone	Sup. reale netta	2,90	0,30	0,87
Balcone	Sup. reale netta	2,90	0,30	0,87
Balcone	Sup. reale netta	2,90	0,30	0,87
Balcone	Sup. reale netta	3,90	0,30	1,17
Balcone	Sup. reale netta	3,90	0,30	1,17
	Totale	19,40		5,82
SUPERFICIE EQUIVALENTE NETTA TOTALE		278,99+5,82		284,81
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		278,99+19,40		298,39
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE		351,40+5,82		357,22

Caratteristiche strutturali :*Strutture verticali*

le strutture verticali dell'intero fabbricato sono realizzate con struttura in muratura di conci di tufo e solaio in latero cemento.

la copertura del fabbricato è con tetto a falde.

*Copertura**Intonaco esterno*

L'intonaco esterno è eseguito con strato di squadrate di malta cementizia, strato di rasante e strato decorativo finale.

Componenti edilizie e costruttive

Giudice Dr. Matteo De Nes

Perito: Ing. Settimo Puglisi

dell'unità immobiliare:

Infissi esterni

Persiane con finestre in alluminio e vetro camera, scuretti con finestre in legno con vetro semplice.

Infissi interni

Porte in legno.

Pavimentazione interna

Pavimentazione in gres ceramico.

Rivestimenti

Pareti squadrate con malta cementizia e gessate con gesso scagliola, mentre in corrispondenza di bagni e cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in gres ceramico.

Impianti

Impianto elettrico, idrico, sanitario.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore generale del Comune di Palma di Montechiaro, D.Dir. n.107/DRU del 08/02/2007, il fabbricato è ubicato all'interno della **Zona B1 - "Aree urbane esistenti"**.

Tale particella ricade all'interno del vincolo idrogeologico ex R.D.L. 3267/23 giusta nota Corpo Forestale Regionale n.396/94.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il più probabile valore di mercato del bene destinato alla vendita viene determinato con il metodo *sintetico comparativo parametrico* in cui il parametro è costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale lorda. Il metodo adottato è un metodo diretto che consente di determinare il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha la stessa ubicazione o comunque assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato.

La valutazione del bene da stimare viene espressa tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare che registra continuamente una significativa flessione attribuibile alla ormai nota crisi economica e finanziaria che scoraggia i potenziali acquirenti e pone i venditori in una posizione altalenante ed incerta tendente all'abbassamento dei prezzi di vendita.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicate

Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Ing. Settimo Puglisi

8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
LOTTO 4	Fabbricato civile abitazione	357,22	450,00	160.749,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. € 24.112,35

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente NESSUNO

Spese per perfezionamento sanatoria edilizia. € 3.000,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura. € 136.636,65

in C. T. € 136.636,00

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente. € 133.636,65

in C. T. € 133.636,00

Grotte, 14/07/2023

Il CTU
(Ing. Settimo Puglisi)

Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Ing. Settimo Puglisi