

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2015 del R.G.E.

promossa da

Banca San Francesco Credito Cooperativo - Società Cooperativa

Codice fiscale: 00097080840

Viale Regina Margherita, 63

92025 - Canicattì (AG)

contro

Codice fiscale:

VIA TEL. 02. 20.00.00.00

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

Codice fiscale:

VIA

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Regolarità edilizia	7
Stima e formazione dei lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Schema riassuntivo.....	11

INCARICO

All'udienza del 20/12/2018, il sottoscritto Arch. Parisi Ignazio, con studio in Via Giorgio Morandi, 20 - 92100 - Agrigento (AG), email ignaparis@hotmail.it, PEC ignazio.parisi@archiworldpec.it, Tel. 380 4206549, Fax 0922 416524, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma di Montechiaro (AG) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO, 6-8 (EX PIAZZALE EUROPA), edificio 1, piano 1°, 2° (Coord. Geografiche: 37°11'21.0"N 13°46'10.2"E)

DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi, consiste in un edificio di tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo e terrazzo di copertura piano (lastrico solare).

L'edificio si sviluppa in aderenza a nord ed a ovest con altri edifici, a sud vi è un piccolo cortile di pertinenza della stessa ditta attraverso il quale si accede all'ingresso principale mentre ad est vi è la presenza di una piccola piazzetta attrezzata (P.zza Borsellino ex piazzale Europa) con panchine ed alberi.

Al piano terra di detto stabile è presente una rosticceria gestita e di proprietà dello stesso esecutato, mentre il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione dello stesso.

La zona nella quale sorge lo stabile, è in posizione centrale e può usufruire, nelle vicinanze, di alcuni servizi quali: Banca Carige, Ufficio Postale, Scuola Media, Liceo Scientifico Statale, Caserma dei Carabinieri, Sanitaria oltre a molti bar.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [Redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [Redacted]
VIA [Redacted]
92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)
- [Redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [Redacted]
VIA [Redacted]
92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [Redacted] (Proprietà 1/2)
- [Redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'edificio confina, a nord con altro edificio posto in aderenza di altra proprietà (part. 184), a sud con un piccolo cortile pertinenziale esterno dal quale si accede all'ingresso principale dell'immobile, a sua volta confinante con altra proprietà (part. 381); ad est confina con il piazzale Europa (oggi piazza Borsellino) ed a ovest con altro edificio posto in aderenza di altra proprietà (part. 274).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,50 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	3,00 m	1°, 2°
Balcone scoperto	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	1° e 2°
Terrazza	44,50 mq	44,50 mq	0,15	6,67 mq	0,00 m	terrazzo piano 3°
Totale superficie convenzionale:				124,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1152	3	1	A3	3	5,5	Totale 108 mq escluse aree scoperte 102 mq	255,65	1°, 2°	
	30	1152			L		40 mq			3	

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il lotto di cui trattasi, si presenta al piano secondo (sotto terrazza), con evidenti infiltrazioni d'acqua presenti sul soffitto in prossimità dell'angolo sud est.

Tali infiltrazioni, sono probabilmente dovute ad una mancata manutenzione del lastrico solare posto a copertura degli ambienti sottostanti, per tale motivo, risulta necessario intervenire con l'applicazione di manto impermeabilizzante per tutta la superficie terrazzata, da applicare con opportuni materiali e tecniche isolanti, copri muretto perimetrale ed infine, isolamento della copertura del corpo scala.

Tali spese, incidono sulla stima per circa il 3%.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione est;

altezza interna utile m 3,00;

strutture verticali in muratura (buono stato);

I solai compreso la copertura sono costituiti da travetti in c.a.(buono stato);

Le pareti esterne risultano, oggi, al grezzo (squadrate con malta cementizia ma senza pittura) (buono stato);

Le solette che costituiscono i balconi esterni, sono da ripristinare con intervento sui ferri d'armatura per mezzo di spazzolatura, convertitore di ruggine e rinzafo della malta coprente (stato mediocre);

La pavimentazione è in marmo per ciò che concerne il piano primo ed in piastrelle del tipo gress porcellanato al piano secondo (buono stato);

Gli infissi, sono in legno con vetro singolo e schermatura a persiana anch'essa in legno (discreto stato);

La scala di collegamento ai due piani, è in marmo nel primo tratto di collegamento che va dal piano terra al piano secondo, mentre, l'ultima rampa discale di accesso al piano copertura, risulta allo stato grezzo. (buono stato);

Sia l'impianto elettrico che quello idrico sono sottotraccia.

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1989 al 12/04/2004	PALMA DI MONTECHIARO IL	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/09/2005 al 04/06/2007	NATA A PALMA DI MONTECHIARO IL	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2007 al 25/02/2019	PALMA DI MONTECHIARO IL NATA AD AGRIGENTO IL			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUSATERI ANTONINO	10/10/2005	113673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI AGRIGENTO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PRATICA N° 117 DEL 2005; CONCESSIONE N° 1486 DEL 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma di Montechiaro (AG) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO, 6-8 (EX PIAZZALE EUROPA), edificio 1, piano 1°, 2°

L'immobile di cui trattasi, consiste in un edificio di tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo e terrazzo di copertura piano (lastrico solare). L'edificio si sviluppa in aderenza a nord ed a ovest con altri edifici, a sud vi è un piccolo cortile di pertinenza della stessa ditta attraverso il quale si accede all'ingresso principale mentre ad est vi è la presenza di una piccola piazzetta attrezzata (p.zza Borsellino ex piazzale Europa) con panchine ed alberi.

Al piano terra di detto stabile è presente una rosticceria gestita e di proprietà dello stesso esecutato, mentre il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione dello stesso. La zona nella quale sorge lo stabile, è in posizione centrale e può usufruire, nelle vicinanze, di alcuni servizi quali: Banca Carige, Ufficio Postale, Scuola Media, Liceo Scientifico Statale, Caserma dei Carabinieri, Sanitaria oltre a molti bar.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1152, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 30, Part. 1152, Categoria L

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 74.952,00

la stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie netta vendibile, essendo questo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati.

A detta superficie, viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi e, a loro volta, acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla "stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato", comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona di cui si conosce il recente valore di compravendita, ciò nella considerazione che:

- si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;
- i beni presi in esame per la comparazione e il bene da stimare sono ubicati nella stessa zona;
- i prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare per manufatti aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto di stima, un valore unitario di mercato oscillante tra €/mq 700,00 e €/mq 500,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 600,00.

A tale valore bisogna infine, detrarre le spese occorrenti per la manutenzione del terrazzo infra descritta incidenti sul suddetto valore per circa il 3% (circa € 2300).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palma di Montechiaro (AG) -	124,92 mq	600,00 €/mq	€ 74.952,00	100,00	€ 74.952,00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma di Montechiaro (AG) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO, 6-8 (EX PIAZZALE EUROPA), edificio 1, piano 1°, 2°

L'immobile di cui trattasi, consiste in un edificio di tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo e terrazzo di copertura piano (lastrico solare). L'edificio si sviluppa in aderenza a nord ed a ovest con altri edifici, a sud vi è un piccolo cortile di pertinenza della stessa ditta attraverso il quale si accede all'ingresso principale mentre ad est vi è la presenza di una piccola piazzetta attrezzata (p.zza Borsellino ex piazzale Europa) con panchine ed alberi. Al piano terra di detto stabile è presente una rosticceria gestita e di proprietà dello stesso esecutato, mentre il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione dello stesso. La zona nella quale sorge lo stabile, è in posizione centrale e può usufruire, nelle vicinanze, di alcuni servizi quali: Banca Carige, Ufficio Postale, Scuola Media, Liceo Scientifico Statale, Caserma dei Carabinieri, Sanitaria oltre a molti bar. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1152, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 30, Part. 1152, Categoria

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 74.952,00

LASTRICO

Allegati:

1. Tavola fotografica;
2. Immagine satellitare;
3. Concessione edilizia in sanatoria n°1486
4. Allegati alla concessione edilizia
5. Dati catastali: visura planimetria ed estratto di mappa;
6. Attestato di prestazione energetica (APE);
7. Verbale di sopralluogo

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2015 DEL R.G.E.

LOTTO 1 PREZZO BASE D'ASTA: € 74.952,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palma di Montechiaro (AG) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO, 6-8 (EX PIAZZALE EUROPA), edificio 1, piano 1°, 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1152, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 30, Part. 1152, Categoria L	Superficie	124,92 mq
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi, consiste in un edificio di tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo e terrazzo di copertura piano (lastrico solare). L'edificio si sviluppa in aderenza a nord ed a ovest con altri edifici, a sud vi è un piccolo cortile di pertinenza della stessa ditta attraverso il quale si accede all'ingresso principale mentre ad est vi è la presenza di una piccola piazzetta attrezzata (p.zza Borsellino ex piazzale Europa) con panchine ed alberi. Al piano terra di detto stabile è presente una rosticceria gestita e di proprietà dello stesso esecutato, mentre il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione dello stesso. La zona nella quale sorge lo stabile, è in posizione centrale e può usufruire, nelle vicinanze, di alcuni servizi quali: Banca Carige, Ufficio Postale, Scuola Media, Liceo Scientifico Statale, Caserma dei Carabinieri, Sanitaria oltre a molti bar.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		