

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: 00097080840

VIA T. 100 - 1000000

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

Codice fiscale: 00097080840

VIA T. 100 - 1000000

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

Elmista D. BABIC/ICN/710 Emesso D. ADIBADEB C D A NC C A 3 Serial: 447ba2a1a011a0a735956d4d4a0c27a8b7

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

Il beni oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palma di Montechiaro (AG) - VIA ITALIA, 36, edificio 1, piano 2° (Coord. Geografiche: 37°11'14.8"N 13°46'12.4"E)

DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi, consiste in un appartamento posto al piano secondo facente parte di un edificio di sei elevazioni fuori terra.

L'edificio si sviluppa in aderenza a nord con altro edificio, ad est vi è l'ingresso principale su Via Italia al civico 36. a sud si affaccia su corte esterna di altra proprietà, mentre ad ovest è prospiciente la Via Canicatti.

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.

L'intero edificio risulta rifinito nelle sue parti ed in buone condizioni.

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:

- **Palma di Montechiaro (Proprietà 1/2)**
Codice fiscale:
VIA
92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)
Palma di Montechiaro (AG) 92020
- **Palma di Montechiaro (Proprietà 1/2)**
Codice fiscale:
VIA
92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)
Palma di Montechiaro (AG) 92020

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

- **Proprietà 1/2**
- **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, a sud con un piccolo cortile scoperto di altra pertinenza che rappresenta una traversa di Via Italia; ad est, l'edificio, si affaccia sulla Via Italia ove è presente l'ingresso principale, ad ovest con la Via Canicattì.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,57 mq	122,71 mq	1,00	122,71 mq	3,00 m	2°
Balcone scoperto	28,30 mq	28,30 mq	0,25	7,08 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				129,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,79 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	344	17	1	A3	2	5	Totale 113 mq escluse aree scoperte 104 mq	198,84	2°	

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo, è stata riscontrata una difformità riguardante, nello specifico, la chiusura di quella che avrebbe dovuto essere una veranda aperta su due lati.

Tale chiusura è stata effettuata per mezzo di mattoni forati eretti per l'intera altezza che va dal piano di calpestio al piano sottotetto e sorgono sul lato ovest e sul lato sud ove sono presenti due aperture vetrate.

Le pareti, sono rinzaffate esternamente con malta cementizia squadrata e lasciate al grezzo, mentre internamente risultano rifinite.

l'intervento di chiusura, è stato fatto in assenza di autorizzazione edilizia e dunque comporta, ad oggi un abuso edilizio.

PRECISAZIONI

Il lotto di cui trattasi, si presenta con una veranda che, negli anni passati, è stata chiusa ottenendo di fatto, un vano in più.

Alla stima finale del lotto bisogna, dunque, detrarre le spese occorrenti per la regolarizzazione della chiusura della veranda.

Quest'ultima, infatti, potrà essere regolarizzata poichè, dal calcolo della cubatura presente nella pratica di richiesta di sanatoria, si evince che la stessa cubatura comprende il locale veranda oggi chiuso perimetralmente.

Per regolarizzare definitivamente tale intervento dunque, basterà presentare una COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA(CILA) da parte di un tecnico abilitato con la specifica di intervento in corso di definizione di cui all'Art. 3 comma 5, ultimo periodo della L.R. 16/2016 tramite pagamento di sanzione ammontante ad € 333,00.

La regolarizzazione dovrà essere, quindi, inoltrata dal proprietario e dal tecnico abilitato che dovrà asseverare la suddetta richiesta.

Dunque alle spese del bollettino, bisognerà aggiungere quelle del tecnico di circa € 600,00, in tal modo avremmo un ammontare di circa € 1000,00 (333,00 + 600,00).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione sud;

altezza interna utile m 3,00;

strutture verticali miste con travi e pilastri portanti in c.a. e muri di compagno in mattoni forati(buono stato);

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

La copertura è a due falde inclinate;

Le pareti esterne risultano, oggi, rifinite tranne la porzione di veranda chiusa infra descritta (buono stato);

La pavimentazione è del tipo gress porcellanato (buono stato);

Gli infissi, sono in alluminio con vetro singolo e schermatura a serranda (discreto stato);

Sia l'impianto elettrico che quello idrico sono sottotraccia.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1996 al 25/02/2019	MONTECHIARO IL	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INCARDONA GIOVANNI	08/10/1996	39205	19333
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI AGRIGENTO	24/10/1996	18307	16487
		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° 115 DEL 2006; CONCESSIONE N° 1996 DEL 2010.

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 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palma di Montechiaro (AG) - VIA ITALIA, 36, edificio 1, piano 2°

L'immobile di cui trattasi, consiste in un appartamento posto al piano secondo facente parte di un edificio di sei elevazioni fuori terra. L'edificio si sviluppa in aderenza a nord con altro edificio, ad est vi è l'ingresso principale su Via Italia al civico 36. a sud si affaccia su corte esterna di altra proprietà, mentre ad ovest è prospiciente la Via Canicattì. 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. L'intero edificio risulta rifinito nelle sue parti ed in buone condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 344, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 97.342,50

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 800,00 e €/mq 700,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 750,00.

A tale valore bisogna infine, detrarre le spese occorrenti per la regolarizzazione della chiusura della veranda.

Quest'ultima, infatti, potrà essere regolarizzata presentando una COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA(CILA) con la specifica di intervento in corso di definizione di cui all'Art. 3 comma 5, ultimo periodo della L.R. 16/2016 tramite pagamento di sanzione ammontante ad € 333,00.

La regolarizzazione dovrà essere, inoltre, fatta dal proprietario e da un tecnico abilitato che dovrà asseverare la suddetta richiesta.

Dunque alle spese del bollettino, bisognerà aggiungere quelle del tecnico di circa € 600,00, in tal modo avremmo un ammontare di circa € 1000,00 (333,00 + 600,00).

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palma di Montechiaro (AG) - VIA ITALIA, 36, edificio 1, piano 2°

L'immobile di cui trattasi, consiste in un appartamento posto al piano secondo facente parte di un edificio di sei elevazioni fuori terra. L'edificio si sviluppa in aderenza a nord con altro edificio, ad est vi è l'ingresso principale su Via Italia al civico 36. a sud si affaccia su corte esterna di altra proprietà, mentre ad ovest è prospiciente la Via Canicattì. 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. L'intero edificio risulta rifinito nelle sue parti ed in buone condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 344, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 97.342,50

Allegati:

1. Tavola fotografica;
2. Immagine satellitare;
3. Pianta quotata da rilievo metrico
4. Concessione edilizia in sanatoria n°1996-10
5. Allegati alla concessione edilizia
6. Dati catastali: visura planimetria ed estratto di mappa;
7. Attestato di prestazione energetica (APE);
8. Aggiornamento planimetrico catastale;
9. Verbale di sopralluogo.

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

LOTTO 3 PREZZO BASE D'ASTA: € 97.342,50

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Palma di Montechiaro (AG) - VIA ITALIA, 36, edificio 1, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 344, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	129,79 mq
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi, consiste in un appartamento posto al piano secondo facente parte di un edificio di sei elevazioni fuori terra. L'edificio si sviluppa in aderenza a nord con altro edificio, ad est vi è l'ingresso principale su Via Italia al civico 36. a sud si affaccia su corte esterna di altra proprietà, mentre ad ovest è prospiciente la Via Canicattì. 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. L'intero edificio risulta rifinito nelle sue parti ed in buone condizioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		