

Si precisa altresì che la distribuzione interna dell'abitazione risulta oggi sostanzialmente conforme alla planimetria catastale e presenta solo alcune modeste differenze interne rispetto alla planimetria oggetto della domanda di sanatoria di cui sopra.

In merito alle finiture interne ed esterne e alla possibilità di regolarizzare urbanisticamente l'immobile e si dirà meglio nel prosieguo della presente relazione, nel paragrafo dedicato alle "Caratteristiche costruttive prevalenti" e in quello denominato "Regolarità edilizia" e

Come meglio dettagliato nella tabella riportata alla pagina seguente, la superficie catastale dell'appartamento è di mq 197, mentre quella coperta è di mq 106 circa per piano.

La superficie complessiva dei balconi è pari a mq 6,40 circa. La superficie della terrazza, al netto della copertura della scala, è di circa mq 92. L'altezza utile è di mt 3,00 a P.T. e di mt 2,90 a 1° P.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Vedi certificazione notarile in atti, emessa in data 04/05/2021 dalla [REDACTED] notaio in Termini [REDACTED])

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione viene posto in vendita per la quota di: **Intera proprietà (1/1).**

Esso appartiene ai seguenti **debitori esegutati, coniugi in regime di comunione legale:**

- [REDACTED] nato a Palma di Montechiaro il 15/07/1950, ivi residente in via [REDACTED] Liguria n. 11, Cod. Fisca. [REDACTED]
- [REDACTED] nata a Palma di Montechiaro il 10/07/1951, ivi residente in via [REDACTED] Liguria n. 11, Cod. Fisca. [REDACTED]

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva confina a ovest con via Liguria, ad est con via Lazio, a nord con proprietà di [REDACTED] e Scarpello Giuseppa aventi causa e con proprietà di [REDACTED] aventi causa.

CONSISTENZA

Desinazione	Superficie coperta (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Altezza (mt)
Piano terra	106,00	1,00	106,00	3,00
Piano primo	106,00	1,00	106,00	2,90
Balconi	6,40	0,25	1,6	
Terrazza	92,00	0,05	4,60	
Superficie convenzionale complessiva			218,20	

In considerazione delle dimensioni e della sua distribuzione planimetrica l'appartamento non risulta comodamente divisibile. Comunque l'eventuale divisione sarebbe controproducente sotto l'aspetto economico

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E CONFORMITÀ IMPIANTI

Il certificato energetico dell'immobile / APE, allegato alla presente relazione di stima, è stato redatto dal sottoscritto in data 10/11/2021 e formalizzato con l'invio alla Regione.

Gli impianti elettrico, termico e idrico sono in buono stato e sostanzialmente rispondenti alla normativa tecnica vigente, anche se non sono state reperite le certificazioni di conformità.

Stampato in: PATTI MAURO ESECUCIONI IMMOBILIARI - Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento - Tel. 0922594369 - Fax 0922594369 - Pec: mauro.patti@ingpec.eu

STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato oggetto del presente **Lotto Unico** è stato determinato sulla base delle seguenti parametri variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando, sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Tutto ciò premesso, si riporta qui di seguito la stima e quindi il valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in precedenza individuato.

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.

Si ricorda che trattasi di un immobile (appartamento) a destinazione residenziale, utilizzato come prima abitazione dai debitori esegutati [REDACTED], ubicato nella periferia sud dell'abitato di Palma di Montechiaro, in una zona caratterizzata da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale, di edilizia economica, non particolarmente appetibile sotto l'aspetto del mercato immobiliare.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: ***Intera proprietà (quota 1/1)***

Criteri di stima:

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le condizioni attuali del mercato immobiliare ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico".

Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, che in questo caso coincide con la superficie convenzionale prima determinata (vedi tabella a pag. 4), per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente rivisti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, nonché lo stato di manutenzione corrente.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Palma di Montechiaro, in particolare della zona di edilizia economica e popolare della periferia sud dell'abitato in cui l'immobile de quo ricade, si è determinata, per immobili similari, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 300 ad un massimo di € 500 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: € 320 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Ing. Mauro Patti

Emissione P. PATTI MAURO C. Esecuzione n. 35/2021 R.G.Es. Tribunale di Agrigento - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tale valore va applicato alla superficie convenzionale complessiva dell'immobile in oggetto, come in precedenza determinata. Si ottiene così il valore venale dell'immobile ricadente nel **Lotto Unico** come sopra dettagliato.

Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il valore di stima determinato secondo i suddetti criteri va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi" nonché del costo complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, stimato complessivamente pari a € 1.500 (vedi pag. 7.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.	218,20 mq	320,00 €/mq	€ 69.824	100,00%	€ 69.824

Valore lordo di stima del bene: € 69.824

A dedurre:

Deprezzamento del 10,00 %: € 69.824 x 0,10 = € 6.982

Costo regolarizzazione urbanistica: € 1.500

sommano: € 8.482

Valore finale di stima:

€ 61.342

pari, in cifra tonda, a: € 61.500

In definitiva quindi, il valore di mercato del bene oggetto del Lotto Unico della presente procedura esecutiva e precisamente dell'Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo, posto in vendita per il diritto di intera proprietà (quota 1/1), in testa ai debitori esecutati ~~Scarpello Calogero, nato a Palma di Montechiaro il 16/07/1940, e Galea Crocifissa, nata a Palma di Montechiaro il 16/07/1940, in regime di comunione legale, come meglio in precedenza identificati, risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 61.500 (diconsi euro sessantunomilacinquecento).~~

Ing. Mauro Patti

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento
mail: mauropatti@gmail.com

Tel e fax: 0922594369
pec: mauro.patti@ingpec.eu

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato autonomo che si sviluppa su due elevazioni fuori terra e risulta adibito a prima abitazione dei debitori esegutati. Prospetta a ovest sulla via Liguria e ad est su via Lazio, mentre a sud e nord è adiacente ad altri fabbricati.

Ricade nella periferia sud dell'abitato di Palma di Montechiaro, in una zona caratterizzata da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale, di edilizia economica, caratterizzata da fabbricati aventi analoga destinazione residenziale con due o tre elevazioni fuori terra.

Il fabbricato è costituito da una sola unità immobiliare ed è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura a terrazzo. Presenta accesso sia dalla via Liguria, al civico 13, ma anche dalla parallela via Lazio.

La superficie catastale dell'appartamento è di mq 197, mentre quella coperta è di mq 106 circa per piano. La superficie complessiva dei balconi è pari a mq 6,40 circa. La superficie della terrazza, al netto della copertura della scala, è di circa mq 92. L'altezza utile è di mt 3,00 a P.T. e di mt 2,90 a I° P.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: ***Intera Proprietà (quota 1/1).***

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

<i>Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.</i>			
Ubicazione:	Palma di Montechiaro (AG) - Via Liguria, 13		
Diritto reale:	Intera proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione	Superficie catastale	mq 197,00
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, ubicato in zona di edilizia economica e popolare..		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in atto occupato dai debitori eseguiti S. Patti e S. Patti , che lo utilizzano come abitazione principale.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.

Iscrizione n. 22277/5482 in data 25/08/2006: Ipoteca Volontaria nascente da atto di mutuo fondiario in notar Antonio Pusateri di Agrigento in data 22/08/2006, rep. n. 117767, per un montante ipotecario di € 150.000,00. A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede in Padova. Contro Scarpello Calogero, nato a Palma di Montechiaro il 16/07/1940 (terzo datore di ipoteca) e Scarpello Calogero, nato a Palma di Montechiaro il 16/07/1940 (debitore non datore di ipoteca).

Trascrizione n. 6300/5533 del 16/04/2021 nascente da verbale di **Pignoramento immobiliare** del 18/03/2021. A favore di Siena Npi 2018 S.r.l. con sede in Roma. Contro Scarpello Calogero, nato a Palma di Montechiaro il 16/07/1940, e Gallo Rosaria Giuseppina, nata a Palma di Montechiaro il 16/07/1940.

Oneri di cancellazione

€ 2 x (59,00+35,00+168,00) = € 524,00

Emissione: P. D. PATTI MAURO Esecuzione n. 35/2021 R.G.Es. SIENA Npi 2018 s.p.a. contro Scarpello Calogero e Gallo Rosaria Giuseppina