



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E. 22/2021

ELABORATO PERITALE
Lotto 1

Creditore procedente
Siena NPL 2018 S.r.l.

Contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice
Dott.ssa Vitalba Pipitone

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 per 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 1" costituito da:

- Lotto di terreno in Palma di Montechiaro, Contrada Gaffe
 - Foglio 81 Part. 283 – 284

dichiarazione di successione registrata a Licata al n.136/141 trascritta il 18/09/1997 ai nn. 14947/13464.

Risulta trascritta in data 14/06/2021 ai nn.10223/8906 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notar G. Incardona del 01/04/1996 rep.n. 38117 in ragione di ½ unitamente al de cuius xxxxxxxx xxxxxxxx per la rstante quota di ½, per atto di divisione del 20/02/1981 notaio G. Incardona di Palma di Montechiaro trascritto il 20/03/1981 ai nn. 5166/4581 (avente per oggetto tra l'altro la p.lla 178).

Precedenti proprietari:

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

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

LOTTO 1

Terreno - Superficie del terreno = 5.796 mq

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 "**Zona E1 – Aree agricole**".

Inoltre ricadono all'interno del Paesaggio Locale "31f" Paesaggio agrario delle colline gessose di c.da Facciomare, livello di tutela 2, di cui al Piano Paesaggistico Provinciale approvato con D.A. n.64/GAB del 30 settembre 2021.

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

8.3 Valutazioni degli immobili

| Identificativo | Immobile | Superficie lotto mq. | Valore Unitario €/mq | Valore intero €. |
|----------------|----------|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| LOTTO 1 | Terreno | 5.796,00 | 12,00 | 69.552,00 |

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. €. 10.432,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente NESSUNO

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. €. 59.119,20

in C. T. €. 59.119,00

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. €. 59.119,20

in C. T. €. 59.119,00

Grotte, 04/11/2022


Il CTU
(Ing. Settimo Puglisi)