

Tecnico incaricato: Geom. Salvatore Domenico BUSCEMI
iscritto all'Albo della Provincia di Trapani al N. 1414
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 344
C.F. BSCSVT67T09C286B - P. Iva 02533790814
Con Studio in Agrigento VIA CALLICRATIDE n° 71
Cellulare: 3288455736
e-mail: tec.salvatore@gmail.com

TRIBUNALE DI AGRIGENTO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Tecnico incaricato: Geom. Salvatore Domenico BUSCEMI
iscritto all'Albo della Provincia di Trapani al N. 1414
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 344
C.F. BSCSVT67T09C286B - P. Iva 02533790814
Con Studio in Agrigento VIA CALLICRATIDE n° 71
Cellulare: 3288455736
e-mail: tec.salvatore@gmail.com

RAPPORTO DI STIMA

Procedura esecutiva: N° 165/2019 R.G.E.
Giudice Dr.ssa Federica Bonsangue

Tecnico incaricato: Geom. Salvatore Domenico BUSCEMI
iscritto all'Albo della Provincia di Trapani al N. 1414
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 344
C.F. BSCSVT67T09C286B - P. Iva 02533790814
Con Studio in Agrigento VIA CALLICRATIDE n° 71
Cellulare: 3288455736
e-mail: tec.salvatore@gmail.com

Esecuzione Forzata
promossa da:
Fino 2 Securitisation S.r. - doValue SpA
nei confronti di:
[Redacted]

Procedura esecutiva: N° 165/2019 R.G.E.
Giudice Dr.ssa Federica Bonsangue

Tecnico incaricato: Geom. Salvatore Domenico BUSCEMI
iscritto all'Albo della Provincia di Trapani al N. 1414
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 344
C.F. BSCSVT67T09C286B - P. Iva 02533790814
Con Studio in Agrigento VIA CALLICRATIDE n° 71
Cellulare: 3288455736
e-mail: tec.salvatore@gmail.com

Esecuzione Forzata
promossa da:
Fino 2 Securitisation S.r. - doValue SpA
nei confronti di:
[Redacted]

Firma: Geom. Salvatore Domenico Buscemi - C.F. BSCSVT67T09C286B - P. Iva 02533790814

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato:

Il fascicolo per il quale si procede è completo di documentazione ex art.567 del codice di procedura civile. Consta, infatti, del certificato notarile a firma del Notaio Dott.ssa Andrea [redacted], con studio professionale in Messina.

Il certificato notarile ricostruisce, nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, la storia del dominio e quella catastale del cespite (cfr. atti di causa).

Di seguito il sottoscritto C.T.U ha provveduto a produrre l'estratto di mappa catastale aggiornato (cfr. all. 2), la relative visure catastali aggiornate (cfr. all. 3) e la planimetria catastale dell'immobile (cfr. all. 5).

L'immobile è stato identifica nella part.22 del foglio 817 subalterno 37

Il tutto per consentire una migliore identificazione del bene nonché la sua individuazione all'interno del territorio.

Di seguito, il sottoscritto C.T.U ha inoltrato istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle (AG) per il rilascio di eventuale documentazione tecnica (domande di sanatorie, domande di concessioni edilizie e quant'altro), se presente in archivio, relativa il bene oggetto di esecuzione.

L'Ufficio Tecnico Comunale di Porto Empedocle ha rilasciato al sottoscritto C.T.U. copia della seguente documentazione tecnica:

- copia della concessione edilizia (cfr.all. 6);

**Bene in Via Eolo n.2, Comune di Porto Empedocle AG
Foglio 22 – Particella 817 sub. 37 piano primo**

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà 1000/1000 appartamento sito al piano primo

Identificato in catasto:

Comune di Porto Empedocle (AG) Via Eolo n.2

Foglio 22 – Particelle 817 sub. 37 – categoria A/2 classe 1, piano 1, - rendita: Euro 361,52 (vedi allegato 5).

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 142,00

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale in un centro abitato con traffico ordinario con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro urbano.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.
L'edificio è stato ultimato nel 1995
Costituito da quattro piani complessivi, cinque piani fuori terra.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75 m

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato da:
[REDACTED]

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 - Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.
L'edificio è stato ultimato nel 1995
Costituito da quattro piani complessivi, cinque piani fuori terra.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75 m

STATO DI POSSESSO:
Occupato da:
[REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
Altre limitazioni d'uso: Nessuna

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4. Iscrizioni:

Iscrizione N 8925/650 del 30/05/2001, nascente da ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num.rep.8621 in notar Fanara Giuseppe del 28/05/2001 favore di Banco di Sicilia S.P.A con sede a Palermo (domicilio ipotecario eletto in via Roma nn.26-28 – Porto Empedocle (AG))

Contro: [REDACTED] AGRIGENTO 11/07/1972 C.F. DFR DNL 72L11 A0892

Mutuo di lire 105.000.000 durata 10 anni ipoteca di lire 210.000.000 –

- Iscrizione N 28996/5577 del 16/11/2004, ipoteca legale derivante da ipoteca volontaria ai sensi dell'art.77 del d.p.r. 602/73 ruolo esattoriale n.6133/2002 del 28/10/2004
A favore : Montepaschi SE.RI.T Servizio Riscossioni Tributi S.p.A. con sede in Agrigento (AG) (domicilio ipotecario eletto non indicato in note)

Contro: [REDACTED] AGRIGENTO 11/07/1972 C.F. DFR DNL 72L11 A0892

Debito di euro 8.798,10 – ipoteca di euro 17.596,20 – gravante fra gli altri per 1/1 della piena proprietà sull'immobile in oggetto

- Iscrizione N. 27212/7319 del 10/10/2015 ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.p.r 602/73 ruolo esattoriale n. 7735/2005 del 27/09/2005
A favore : Montepaschi SE.RI.T Servizio Riscossioni Tributi S.p.A. con sede in Agrigento (AG) (domicilio ipotecario eletto non indicato in note)

Contro: [REDACTED] AGRIGENTO 11/07/1972 C.F. DFR DNL 72L11 A0892

Debito di euro 4.488,91 – ipoteca di euro 8.977,92 – gravante fra gli altri per 1/1 della piena proprietà sull'immobile in oggetto

4.1 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE N. 19341/16530 del 22/11/2019 nascente da pignoramento n.2391/2019 del 12/10/2019 – Ufficiale Giudiziario di Agrigento (AG) ,

A favore di Dovalue S.p.A con sede in Verona codice fiscale 00390840239

Contro: [REDACTED] AGRIGENTO 11/07/1972 C.F. DFR DNL 72L11 A0892

4. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato autorizzato con concessione edilizia n. 1533 del 26/08/1991 (vedi alleg. 6).

2. Conformità catastale:

L'appartamento e sito nel Comune di Porto Empedocle (AG) Via Eolo n.2

Foglio 22 – Particelle 817 sub. 37 – categoria A/2 classe 1, piano 1, - rendita: Euro 361,52 (vedi allegato 5).

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U, si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile, infatti come si evince dalla planimetria castale con un confronto con lo stato di fatto all'ingresso gli ambiente camera ; Soggiorno- Pranzo e cucina è sto ricavata una open-space vedi allegato n.4 (Rilievo planimetrico). Le difformità sono sanabile con CILA in sanatoria da presentare in comune e successiva presentazione nuova planimetrica al catasto Fabbricato

Spese tecniche versamento per diritti pratica sanatoria, valori bollati, oneri concessori e tassa trascrizioi : € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione ordinaria dell'immobile:	€ 312,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 400,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta di proprietà di:

[redacted]
L'appartamento è pervenuto per acquisto con atto notarile del 27/12/1998, notaio Marsala Rosario, rep. 35696, trascritto il 21/01/1999 ai nn. 1136/1042, da potere di [redacted] Antonino nato a Favara il 01/02/1925 cod-fisc. [redacted] [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato autorizzato con concessione edilizia n. 1533 del 26/08/1991 (vedi alleg. 6).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO FOGLIO 22 - PARTICELLA 817 SUB. 37

L'appartamento è costituito da : Ingresso, n.2 camere da letto, un soggiorno, una cucina, un bagno e un ripostiglio e n.3 terrazzi

La superficie lorda è di circa 142,00 mq

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale su viaEolo n.2

La facciata esterna è rifinita con intonaco civile e finitura in minerale di colore chiaro mentre l'appartamento interno risulta rifinito.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il pavimento è realizzato con piastrelle in monocottura. Sono presenti impianto idrico ed elettrico. E' presente l'impianto di riscaldamento. Le porte interne sono del tipo liscio. Gli infissi esterni sono realizzati con telai in metallo e vetro con tapparelle in PVC

Coerenze:

Dal sopralluogo e dai documenti attestante la regolarità urbanistica è emerso che gli immobili a mezzo raffronto con la documentazione catastale acquisita risultano conformi dal punto di vista catastale,

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce,
materiale: c.a., condizioni: ottime.

Strutture verticali (struttura):

tipologia: travi continue rovesce,
materiale: c.a., condizioni: ottime.

Travi (struttura):

tipologia: travi continue rovesce,
materiale: c.a., condizioni: ottime.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto in
c.a./laterizio condizioni: ottime.

Copertura (struttura):

tipologia: tetto a falde, materiale:
legno, condizioni: discrete.

Scale (struttura):

tipologia: a rampe parallele,
materiale: c.a., ubicazione: interna,
condizioni: ottime.

Balconi (struttura):

tipologia: balconi,
materiale: c.a., condizioni: discrete.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: infissi esterni in metallo,
materiale protezione: PVC,
condizioni: ottime.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale:
legno tamburato, condizioni:
ottime.

<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento rifinito con intonaco decorativo per esterni, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: ottime;
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: servizi, materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi in metallo e legno condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	inesistente nelle unita oggetto di stima.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: esistente.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottimo.
<i>Fognatura (impianto):</i>	rete di smaltimento: tubi in PVC.
<i>Idrico (impianto):</i>	recapito: esistente tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: discrete.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione la valutazione di mercato ed utilizzando il cosiddetto metodo "sintetico". Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazioni rispetto a quelli da valutare.

Si fa riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il fabbricato in questione ricade in zona D1, in cui le quotazioni per immobili con destinazione residenziali valori variabili per abitazioni civili tra € 550,00 ed € 750,00 per metro quadro di superficie lorda di pavimento, in condizioni di stato di conservazione "normale".

Per la determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un valore pari a circa 90 % del valore massimo in considerazione del buono stato di conservazione dell'immobile.

Parametro unitario € 700,00 al mq. di superficie lorda

8.2. Fonti di informazione

Valori dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) (cfr. All. n.8)

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore diritto
Immobile per civile Abitazione sito in Porto Empedocle Via Eolo n.24 Foglio 22 part. 817 sub.37	142,00	€ 700,00	€ 99.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Nessuna

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

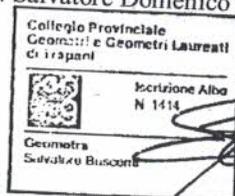
8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 97.900,00
(Novantasetemilanovecento/00)

Agrigento, 20.05.2022

Il perito
 Geom. Salvatore Domenico Buscemi



Firma: Dr. FEDERICA BONSANGUE - Perito: Geom. Salvatore Domenico Buscemi