
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI



N. Gen. Rep. **32/2019**

Giudice Dott.ssa Beatrice Ragusa

PERIZIA DI STIMA

Lotto 1

*Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1090
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 511
C.F. LNGFNC73R08A089G- P. Iva 002332720842
con studio in Agrigento Via Polibio n°7
cellulare: 331 3935020
email: francescoalongi@libero.it*

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento lo scrivente arch. Francesco Alongi rassegna la propria relazione di stima:

Appartamento con Magazzino e Lastrico Solare siti in Realmonte (AG), Via Delle Palme n.1 (appartamento e Lastrico solare) e Via dei Pini nn.25 e 27 (Magazzino).

1 IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A Oggetto: Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di Appartamento.**

Ubicazione: Realmonte (AG), Via Delle Palme n.1. Piano 1°

Consistenza: composto da soggiorno, cucina/pranzo, corridoio, una camera da letto, due camere, due bagni, ripostiglio, oltre a un balcone. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 117,72 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 2,70 m.

Dati Catastali: Comune di Realmonte (AG), NCEU, **Foglio 14 Particella 1131 Sub. 3.**
Classamento: Rendita: Euro 352,48, Zona censuaria 1, Categoria A/3a), Classe 4,
Consistenza 6,5 vani, Indirizzo: VIA DELLE PALME n. 1 Piano T, Dati di superficie:
Totale: 123 m2 Totale escluse aree scoperte b): 121 m2

Intestati:

B Oggetto: Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di Magazzino**

Ubicazione: Realmonte (AG), Via Dei Pini nn.25 e 27 Piano Terra-Seminterrato.

Consistenza: composto da unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 108,43 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 4,00 m.

Dati Catastali: Comune di Realmonte (AG), NCEU, **Foglio 14 Particella 1131 Sub. 2**
Classamento: Rendita: Euro 140,79, Zona censuaria 1, Categoria C/2a), Classe 3,
Consistenza 94 m2, Indirizzo: VIA DEI PINI n. 25-27 Piano T, Dati di superficie:
Totale: 105 m2

Intestati:

C Oggetto: Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di Lastrico Solare**

Ubicazione: Realmonte (AG), Via Delle Palme n.1. Piano Terrazzo.

Consistenza: composto da terrazzo aperto.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125,02.

Dati Catastali: Comune di Realmonte (AG), NCEU, **Foglio 14 Particella 1131 Sub. 4.**
Classamento: Categoria F/5a), Consistenza 105 m2, Indirizzo: VIA DELLE PALME n.
1 Piano 1

Intestati:

Accessori:

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

D Oggetto: Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
Dati Catastali: Comune di Realmonte (AG), NCEU, **Foglio 14 Particella 1131 Sub. 1.**

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)
(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Contesto: semi urbano.

Caratteristiche zona: residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: centro - zona agricola.

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

A Occupato da: DEBITORI, in qualità di proprietari del bene.

B Titolo in base al quale la piena proprietà è pervenuta agli esecutati:



(Cfr. All. – Titoli di Proprietà)

4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4 A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

*A.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

A.2



*A.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***

*A.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno***

*A.5 Vincoli storico-artistici e di altro tipo : **Nessuno***

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

4 B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE N.20770/2687 del 11/08/2009** nascente da concessione a



B.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento n.2465 del Tribunale di Agrigento del 22/09/2017**, trascritto il



- gravante sui seguenti immobili siti in in Realmonte (AG):

- * immobile n. 1 - Abitazione di tipo economico - Via delle Palme n.1, Piano T, in Catasto Foglio 14 particella 1131 subalterno 2;
- * immobile n. 2 - Abitazione di tipo economico - Via delle Palme n.1, Piano T, in Catasto Foglio 14 particella 1131 subalterno 3;
- * immobile n. 3 - Abitazione di tipo economico - Via delle Palme n.1, Piano 1°, in Catasto Foglio 14 particella 1131 subalterno 4.

- **Pignoramento n.381/2019 del Tribunale di Agrigento del 15/02/2019**,



immobile n. 1 - FABBRICATO - Via delle Palme n.1, Piano T, in Catasto Foglio 14 particella 1131 subalterno 2;

- * immobile n. 2 - FABBRICATO - Via delle Palme n.1, Piano T, in Catasto Foglio 14 particella 1131 subalterno 3;
- * immobile n. 3 - FABBRICATO - Via delle Palme n.1, Piano 1°, in Catasto Foglio 14 particella 1131 subalterno 4.

B.3 Difformità Urbanistico-Edilizie:

Dalle verifiche effettuate sull'immobile di cui al superiore quesito n.1 (IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO) ed il

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

raffronto con il progetto approvato, sono state accertate le seguenti difformità Urbanistico-Edilizie:

Al Piano terra (Magazzino Foglio 14 Particella 1131 Sub. 2) sono stati realizzati un bagno, un precario soppalco in ferro, tavelloni e cemento e la divisione degli ambienti con alcuni tramezzi;

Al Piano Primo (Appartamento Foglio 14 Particella 1131 Sub. 3) risulta una diversa distribuzione interna degli ambienti oltre a una diversa collocazione/dimensione degli infissi;

Sulla copertura (Lastrico Solare Foglio 14 Particella 1131 Sub. 4) non risulta collocato il parapetto di coronamento.

Per quanto riguarda le difformità al piano terra è necessario il ripristino dei luoghi, per tutto il resto (diversa distribuzione interna dell'appartamento e le modifiche esterne al fabbricato dovute a una diversa collocazione/dimensione degli infissi e all'assenza del parapetto di coronamento) è possibile definire le difformità attraverso la presentazione di una segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.) tardiva (opere realizzate), ai sensi dell'art.10 comma 2 della Legge Regionale 6 agosto 2021, n. 23.

Si quantificano i seguenti costi da sostenere:

- per il ripristino dei luoghi al piano terra si considera forfettariamente una spesa pari a € 3000,00

- per la presentazione della S.C.I.A. Tardiva opere realizzate si considerano € 2000,00 per Spese tecniche e documentazione integrativa, € 1.000,00 per sanzione pecuniaria.

Si può determinare che per regolarizzare l'immobile oggetto di stima è necessario sostenere una spesa di complessivi € 6.000,00.

B.4 *Difformità Catastali:*

Nessuna

5 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:

A Epoca di realizzazione dell'immobile

1998

B Estremi del provvedimento autorizzativo:

Concessione Edilizia N. 7/1998, rilasciata dal Sindaco del Comune di Realmonte in data 3 luglio 1998

C Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto:

Al Piano terra, considerate le opere realizzate in difformità al progetto approvato, è necessario il ripristino dei luoghi per le ulteriori difformità quali la diversa distribuzione interna dell'appartamento e le modifiche esterne al fabbricato dovute a una diversa collocazione/dimensione degli infissi e all'assenza del parapetto di coronamento sulla copertura, è possibile presentare una segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.) tardiva (opere realizzate), ai sensi dell'art.10 comma 2 della Legge Regionale 6 agosto 2021, n. 23.

Per le regolarizzazioni è necessario sostenere una spesa di complessivi € 6.000,00.

(Cfr. All. – Documentazione Urbanistico - Edilizia)

6 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO:

Il bene pignorato non è gravato da Censo, livello o uso civico, il diritto del debitore

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

sullo stesso è di piena proprietà indivisa.

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Descrizione di:

Appartamento con Magazzino e Lastrico Solare siti in Realmonte (AG), Via Delle Palme n.1 (appartamento e Lastrico solare) e Via dei Pini nn.25 e 27 (Magazzino).

A Oggetto: Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di Appartamento.**

Ubicazione: Realmonte (AG), Via Delle Palme n.1. Piano 1°

Consistenza: composto da soggiorno, cucina/pranzo, corridoio, una camera da letto, due camere, due bagni, ripostiglio, oltre a un balcone. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 117,72 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 2,70 m.

Dati Catastali: Comune di Realmonte (AG), NCEU, **Foglio 14 Particella 1131 Sub. 3.**

Classamento: Rendita: Euro 352,48, Zona censuaria 1, Categoria A/3a), Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo: VIA DELLE PALME n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 123 m2 Totale escluse aree scoperte b): 121 m2

Intestati:

B Oggetto: Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di Magazzino**

Ubicazione: Realmonte (AG), Via Dei Pini nn.25 e 27 Piano Terra-Seminterrato.

Consistenza: composto da unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 108,43 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 4,00 m.

Dati Catastali: Comune di Realmonte (AG), NCEU, **Foglio 14 Particella 1131 Sub. 2**

Classamento: Rendita: Euro 140,79, Zona censuaria 1, Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 94 m2, Indirizzo: VIA DEI PINI n. 25-27 Piano T, Dati di superficie: Totale: 105 m2

Intestati:

C

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Accessori:

D Oggetto: Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) SCALA COMUNE A TUTTI I SUB.
Dati Catastali: Comune di Realmonte (AG), NCEU, **Foglio 14 Particella 1131 Sub. 1.**

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

**dettaglio delle superfici dell'Appartamento
N.C.E.U. Foglio 14 Particella 1131 sub 3**

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Condizioni
Superficie Lorda: calpestabile, pareti esterne e pareti divisorie interne.	108,43	100,00%	108,43	Buone
Balcone 1	9,29	30,00%	2,79	Buone
Superficie Lorda TOTALE mq	117,72	Superficie Commerciale TOTALE mq	111,22	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
<i>Travi</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale c.a., ubicazione: vano scala esterno all'unita' immobiliare, condizioni: al rustico.
<i>Solai</i>	tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Balconi</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Scale</i>	posizione: interna, rivestimento: assente, condizioni: al rustico.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione. Interna</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Soffitto</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Pareti</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Rivestimento cucina</i>	materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento bagno</i>	materiale: mattone paramano, condizioni: buone.

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Impianti:

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.
Citofonico	tipologia: audio, condizioni: buone.

**dettaglio delle superfici del Magazzino
N.C.E.U. Foglio 14 Particella 1131 sub 2**

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Condizioni
Superficie Lorda	108,43	100,00%	108,43	Buone
Superficie Lorda TOTALE mq	108,43	Totale Superficie Commerciale mq	108,43	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni</i>	Caratteristiche strutturali: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
<i>Travi</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
<i>Solai</i>	tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pareti esterne</i>	Componenti edilizie e costruttive: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Portoni di ingresso</i>	tipologia: serranda avvolgibile in acciaio verniciato, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione. Interna</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Soffitto</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Pareti</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
Impianti:	Impianti:
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

**dettaglio delle superfici del Lastrico Solare
N.C.E.U. Foglio 14 Particella 1131 sub 4**

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Condizioni
Superficie Lorda	108,43	30,00%	32,53	Buone
Superficie Lorda TOTALE mq	108,43	Totale Superficie Commerciale mq	32,53	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Copertura</i>	Caratteristiche strutturali: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
------------------	---

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Copertura rivestimento</i>	Componenti edilizie e costruttive: materiale: guaina bituminosa, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
-------------------------------	---

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è il “valore di mercato”.

Il concetto di “valore di mercato” inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato che nel caso specifico di compravendita immobiliare rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l’immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.

il “valore di mercato” è quindi ottenuto attraverso la formula: Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito.

La “Superficie commerciale” dell’immobile oggetto di stima è stata determinata grazie all’ausilio, delle planimetrie catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente, e l’applicazione dei criteri di computo stabiliti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.

La “Quotazione al mq” da attribuire all’immobile oggetto di stima, è stata estratta dai valori forniti semestralmente dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio che individua, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto infine concerne i “Coefficienti merito” sono stati presi in considerazione: il piano, lo stato di conservazione, la luminosità, l’esposizione e la vista, la vetustà dell’edificio e la presenza di riscaldamento.

(Cfr. All. – OMI - Anno 2021 – semestre 1)

8.2. Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Realmonte, Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Conoscenza Personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero 1000/1000	Valore di diritto e quota 1000/1000
A	Appartamento	mq 111,22	€ 77.854,00	€ 77.854,00
B	Magazzino	mq 108,43	€ 36.866,20	€ 36.866,20
C	Lastrico Solare	mq 32,53	€ 22.771,00	€ 22.771,00
TOTALE Valore di diritto e quota				€ 137.491,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

-€ 13.749,12

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell’acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Spese per regolarizzazione :

Urbanistica

-€ 6.000,00

PERIZIA DI STIMA Lotto 1

Catastale

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:

€ 123.742,08

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:

€ 117.742,08

Sabato, 13 Novembre 2021

il perito
Arch. Francesco Alongi



segue elenco allegati.