



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PERIZIA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

Esecuzione Forzata

**BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A., elettivamente domiciliata
presso lo Studio dell'Avv. Giuseppe Peritore
PEC : avv.peritore@avvocatiagrigeno.it
contro**

-omissis-

LOTTO N°01

**N. Gen. Rep. 228/2016
Giudice Dr. Pipitone Vitalba**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Ing. ANTONINO MANGIONE
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 1418
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 592
C.F. MNGNNN78L04A089E- P.Iva 02496520848

con studio in Agrigento via Federico Fellini n°3, c.a.p. 92100 Agrigento
cellulare : 339/3155309
email: ing.mangioneantonino@gmail.com
PEC : antonino.mangione@ingpec.eu



**Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Rosario Tannorella n°4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Rosario Tannorella n°4.

E' possibile accedere al cespite oggetto di pignoramento dalla via Rosario Tannorella n.4. Tramite l'ingresso condominiale, dal vano scala è possibile immetterci all'appartamento censito al NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 27 particelle graffate 2740-2742 sub. 501-501 ed ubicato al piano secondo. All'atto del sopralluogo l'immobile si presenta libero (non occupato dal debitore) e privo di mobilio. Il cespite presenta all'ingresso un ampio vano (vano 5) e un corridoio/disimpegno che ci permette di immetterci alle varie stanze dell'immobile. All'interno del cespite troviamo le seguenti stanze : un piccolo vano cucina ricavato prospiciente la via Tannorella delle dimensioni di 4,85 mq circa, numero due w.c. , sul lato sud dell'appartamento abbiamo un'ampia stanza dalle dimensioni 15.15 mq (vano 1) comunicante con un'ampia stanza (vano 5) di mq. 18,89 entrambe prospicienti la piazza Vittorio Emanuele e dotate di ampio balcone di mq. 16 circa sempre prospicienti la piazza sopra menzionata. Sempre sul lato sud abbiamo due vani rispettivamente di mq 10,23 (vano 2) e 11,24 mq (vano 3), entrambi i vani con accesso all'ampio balcone prospiciente la piazza Vittorio Emanuele. All'interno del (vano 3) troviamo il (vano 4) adibito quest'ultimo a cabina armadio. L'intero appartamento è posto al piano secondo e sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq 99,71. Identificato al catasto fabbricati: intestata a : -omissis-

Proprietà per 1/1 Foglio 27 mappale 2740-2742 subalterno 501-501, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale Totale: 140 m², composto da vani 6 vani, posto al piano 2, - rendita: € 325,37, - registrata all'UTE con la scheda Codice (G282).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: supermercato (buono), scuola elementare (buono), scuola media superiore (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (ottimo), cinema (buono), biblioteca (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Licata, Canicatti.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e privo di mobilio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Fondiario del 29/12/2006 a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCARL LICATA CODICE FISCALE 00089160840**, contro

-omissis-

iscritto all' Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Agrigento - Servizio di pubblicità immobiliare in data 10/01/2007 ai nn. nn°917/223.

importo ipoteca: € 320.000,00

importo capitale: € 160.000,00

Riferito limitatamente a: L'ipoteca grava sui cespiti numero uno e due oggetto di pignoramento immobiliare. Il cespite 1) è distinto in catasto al foglio di mappa 27 particelle graffate 2740/501 e 2742/501 del Comune di Palma di Montechiaro

-omissis-

piena proprietà oggetto della suddetta procedura esecutiva. Mentre il cespite 2

-omissis-

il cespite 2) è escluso dalla

suddetta procedura esecutiva.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da costituzione di ipoteca del 16/05/2014 a favore di

-omissis-

a firma del Notaio
iscritto all'

Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Agrigento - Servizio di pubblicità immobiliare in data 18/06/2014 ai nn. nn°9858/550.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a con sede Licata codice fiscale 00089160840 contro

-omissis-

a firma di Tribunale di Agrigento in data 31/10/2016 ai nn. repertorio n°2891/2016 e trascritto all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Agrigento-Servizio di pubblicità immobiliare in data 10/11/2016 ai nn. nn°18658/16204.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dalle risposte ricevute dall'Ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro in data 08/02/2017 prot. 4684 del 12/02/2018 alla nota del C.T.U. prot. 0038141 del 19/10/2017 e in data 03/12/2019 prot. 44396 e del 15/01/2020 prot. 1599 in riferimento alla nota del C.T.U. prot. 40957 del 08/11/2019 si evince che nè l'attuale debitore nè i precedenti proprietari abbiano effettuato comunicazioni di inizio lavori (DIA, SCIA.....) oppure che l'immobile sia stato oggetto di Condono Edilizio. Considerato che la planimetria presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento presenta alcune difformità rispetto al rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente C.T.U. in data 18/12/2019, tali difformità rilevate consistenti in interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria in particolare per una diversa distribuzione degli spazi interni, necessitano di regolarizzazione mediante provvedimento autorizzativo detto C.I.L.A. in sanatoria (Certificazione di Inizio Lavori Asseverata), ai sensi dell'art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto riguarda interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, per lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, ed è dovuta una sanzione di quota fissa di € 1.000,00 ed oltre oneri per la definizione pratica.

Regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria.

Sanzione CILA in sanatoria: € 1.000,00

Oneri per diritti di segreteria e istituire la pratica della CILA in Sanatoria da parte di un tecnico abilitato: € 2.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sono state riscontrate alcune variazioni interne rispetto alla planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento del 16/11/1998. regolarizzabili mediante variazione DOCFA (diversa distribuzione degli spazi interni).

Oneri di presentazione della pratica DOCFA: € 50,00

Spese tecniche di regolarizzazione e redazione del DOCFA: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.050,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 300,00

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

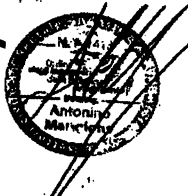
6.1 **Attuali proprietari:**

-omissis-

piena proprietà. Proprietario dal

06/07/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio -omissis- in data 29/12/2006 ai nn. repertorio n°49490 raccolta n°20765 trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Agrigento - Servizio di pubblicità immobiliare in data 10/01/2007 ai nn. ai nn°916/687.

-omissis- per averlo acquistato, in virtù dell'atto di compravendita del 29/12/2006 ai rogiti -omissis- , repertorio n°49490 raccolta n°20765, atto che risulta trascritto il 10/01/2007 ai nn°916/687 da potere dei signori -omissis-



6.2 Precedenti proprietari:

-omissis-

Proprietari dal 10/09/2008 in forza di denuncia di successione testamentaria in morte de
23/06/1935 codice fiscale

-omissis-

¹ -omissis- trascritta all' Agenzia delle Entrate di Agrigento- Uff. Prov. di Agrigento Servizio pubblicità immobiliare in data 15/02/2000 ai nn. ai nn°2591/2198. Ai predetti danti causa, l'immobile di cui trattasi, era pervenuto, per la quota di ½ ciascuno in piena proprietà, giusta successione ereditaria testamentaria, apertasi il 26/08/1997 in morte della madre

-omissis-

denuncia n°160, volume 144, la quale risulta trascritta il 15/02/2000 ai nn°2591/2198.

-omissis- Proprietaria da data antecedente il ventennio in forza di atto di compravendita a firma di Notaio -omissis- n data 22/03/1960 ai nn. repertorio n°19902 e trascritto all' Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Agrigento - Servizio di pubblicità immobiliare in data 20/04/1960 ai nn. ai nn°6612/5588. La de cuius -omissis- ne era divenuta a sua volta proprietaria, per averlo edificato in sopraelevazione, sull'area insistente su di un corpo di case al primo piano acquistato in forza dell'atto di compravendita del 22/03/1960 ai rogiti del notaio -omissis- repertorio n°19902, trascritto il 20/04/1960 ai nn°6612/5588 da potere di -omissis-

7. **PRATICHE EDILIZIE:** Dalle risposte ricevute dall'Ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro in data 08/02/2017 prot. 4684 del 12/02/2018 alla nota del C.T.U. prot. 0038141 del 19/10/2017 e in data 03/12/2019 prot. 44396 e del 15/01/2020 prot. 1599 in riferimento alla nota del C.T.U. prot. 40957 del 08/11/2019 si evince che nè l'attuale debitore nè i precedenti proprietari abbiano effettuato comunicazioni di inizio lavori (DIA, SCIA.....) oppure che l'immobile sia stato oggetto di Condono Edilizio.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Rosario Tannorella n°4.

E' possibile accedere al cespite oggetto di pignoramento dalla via Rosario Tannorella n.4. Tramite l'ingresso condominiale, dal vano scala è possibile immetterci all'appartamento censito al NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al Fg. 27 particelle graffate 2740-2742 sub. 501-501 ed ubicato al piano secondo. All'atto del sopralluogo l'immobile si presenta libero (non occupato dal debitore) e privo di mobilio. Il cespite presenta all'ingresso un ampio vano (vano 5) e un corridoio/disimpegno che ci permette di immetterci alle varie stanze dell'immobile. All'interno del cespite troviamo le seguenti stanze : un piccolo vano cucina ricavato prospiciente la via Tannorella delle dimensioni di 4,85 mq circa, numero due w.c. , sul lato sud dell'appartamento abbiamo un'ampia stanza dalle dimensioni 15.15 mq (vano 1) comunicante con un'ampia stanza (vano 5) di mq. 18,89 entrambe prospicienti la piazza Vittorio Emanuele e dotate di ampio balcone di mq. 16 circa sempre prospicienti la piazza sopra menzionata. Sempre sul lato sud abbiamo due vani rispettivamente di mq 10,23 (vano 2) e 11,24 mq (vano 3), entrambi i vani con accesso all'ampio balcone prospiciente la piazza Vittorio Emanuele. All'interno del (vano 3) troviamo il (vano 4) adibito quest'ultimo a cabina armadio. L'intero appartamento è posto al piano secondo e sviluppa una superficie reale netta equivalente di circa mq 99,71.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a :

Proprietà per 1/1 foglio 27 mappale 2740-2742 subalterno 501-501, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale Totale: 140 m², composto da vani 6 vani, posto al piano 2, - rendita: € 325,37, - registrata all'UTE con la scheda Codice (G282).

L'edificio è stato costruito ante 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 della via Rosario Tannorella di interno, ha un'altezza interna di circa 3,20 ml.



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.Dir. n.107/DRU del 08-02-2007 l'immobile è identificato nella zona zona A "(centro storico urbano) il fabbricato risulta individuato nell'isolato 84-unità edilizia n.1-categoria c2.

Norme tecniche ed indici: ved. allegato (stralcio delle Norme di attuazione del PRG) attestato urbanistico n°22 del 30/10/2017 e attestato urbanistico rilasciato allo scrivente C.T.U..

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera D.Dir. n.107/DRU del 08-02-2007 l'immobile è identificato nella zona zona A "(centro storico urbano) il fabbricato risulta individuato nell'isolato 84-unità edilizia n.1-categoria c2

Norme tecniche ed indici: ved. allegato (stralcio delle Norme di attuazione del PRG) attestato urbanistico n°22 del 30/10/2017 e attestato urbanistico n°08 del 02/12/2019 rilasciati allo scrivente C.T.U. dall'Ufficio tecnico del Comune di Palma di Montechiaro.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Disimpegno	Sup. reale netta	11,21	1,00	11,21
Vano 1	Sup. reale netta	15,15	1,00	15,15
K	Sup. reale netta	4,85	1,00	4,85
W.C. 1	Sup. reale netta	4,90	1,00	4,90
W.C.2.	Sup. reale netta	2,42	1,00	2,42
Vano 2	Sup. reale netta	10,23	1,00	10,23
Balcone 1	Sup. reale netta	16,33	0,30	4,90
Vano 3	Sup. reale netta	11,24	1,00	11,24
Vano 4	Sup. reale netta	4,68	1,00	4,68
Vano 5	Sup. reale netta	18,89	1,00	18,89
Copertura a terrazzo (si considera metà superficie come specificato nel rogito del Notaio Rosario Marsala)	Sup. reale netta	25,00	0,35	8,75
Copertura a terrazzo (si considera metà superficie come specificato nel rogito del Notaio Rosario Marsala)	Sup. reale netta	24,95	0,10	2,50
	Sup. reale netta	149,85		99,71

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Fondazioni:*

tipologia: travi continue, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:*Infissi esterni:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Idrico:

Note: Non attivato all'atto del sopralluogo alla rete elettrica.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Gas:

Note: Non attivato all'atto del sopralluogo.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Note: Non attivato all'atto del sopralluogo alla rete primaria.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO

Dai dettami dell'estimo sappiamo che ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il più probabile valore è quello attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che possa applicarsi quello analitico dato che la situazione del mercato è tale da non esservi attualmente rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente cioè vi è una forte incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato anch'esso di non facile individuazione. Pertanto per la stima dell'immobile descritto in perizia si è scelto il metodo di stima sintetico comparativo che normalmente si esplica in due fasi :

-) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
-) attribuzione del prezzo del bene da stimare in riferimento ai prezzi noti (da indagine di mercato). Tale metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie". Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazione analoghe. Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento ad un'indagine di mercato effettuata presso proprietari di immobili analoghi ed operatori del settore che operano nella zona nonché al prezzo di vendita di immobili con caratteristiche similari che viene fissato ad un prezzo medio di euro 800,00 al metro quadrato per quanto concerne l'unità ad uso residenziale. Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della destinazione d'uso dell'immobile stesso, dal quale si deduce il valore di vendita al metro quadro che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determina il valore venale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Palma di Montechiaro, sito internet : www.esecuzioneiefallimenti.com; OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ. TERRITORIO DI AGRIGENTO; mediatori locali; Quotazioni Borsino immobiliare www.borsinoimmobiliare.it e www.requot.com.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Disimpegno	11,21	€ 800,00	€ 8.968,00
Vano 1	15,15	€ 800,00	€ 12.120,00
K	4,85	€ 800,00	€ 3.880,00
W.C. 1	4,90	€ 800,00	€ 3.920,00
W.C.2.	2,42	€ 800,00	€ 1.936,00
Vano 2	10,23	€ 800,00	€ 8.184,00
Balcone 1	4,90	€ 800,00	€ 3.919,20
Vano 3	11,24	€ 800,00	€ 8.992,00
Vano 4	4,68	€ 800,00	€ 3.744,00
Vano 5	18,89	€ 800,00	€ 15.112,00
Copertura a terrazzo (si considera metà superficie come specificato nel rogito del Notaio Rosario Marsala)	8,75	€ 800,00	€ 7.000,00



Copertura a terrazzo (si considera metà superficie come specificato nel rogito del Notaio Rosario Marsala)	2,50	e 800,00	€ 1.996,00
- Valore corpo:	99,71		€ 79.771,20
- Valore complessivo intero:			€ 79.771,20
- Valore complessivo diritto e quota:		€ 79.771,20	

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.965,68

- Riduzione percentuale del 1% : Eventuali spese insolute non dichiarate.

€ 797,71

- Incremento percentuale del 7% relativamente al possesso dell'area superficiale di metà terrazza di copertura di pertinenza. (come da quota di possesso dichiarata nel rogito del Notaio R. Marsala).

€ 7.977,12

- Riduzione percentuale del 5% dovuto alla mancata manutenzione nel tempo del solaio di copertura (come da quota di possesso dichiarata nel rogito del Notaio R. Marsala).

€ 3.988,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.050,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità : non applicabile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 70.996,37

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

€ 66.946,37

Relazione lotto 001 creata in data 23/01/2021
Codice documento: E002-16-000228-001

Palma di Montechiaro, 21/01/2021

Il Tecnico
Ing. Mangione Antonino

