



**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N.R.G.E. 22/2021**

***ELABORATO PERITALE***  
***Rev.01***  
***Lotto 2***

Creditore procedente  
**Siena NPL 2018 S.r.l.**

Contro  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Giudice  
***Dott. Matteo De Nes***

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](mailto:puglisisettimo@alice.it)  
PEC: [settimo.puglisi@ingpec.eu](mailto: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 2" costituito da:

Fabbricato in Palma di Montechiaro, Corso Odierna (piano terra, primo e secondo):

1. Unità immobiliare adibita ad attività commerciale Foglio 27 Part. 4757 sub. 3-5
2. Unità immobiliare adibita ad abitazione Foglio 27 Part. 4757 sub. 4



<b>Fabbricato adibito ad attività commerciale e civile abitazione</b>
<b>Palma di Montechiaro – Corso Odierna</b>
<b>LOTTO 2</b>

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

**A.** **Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di un fabbricato adibito a civile abitazione e magazzino sito in Palma di Montechiaro – corso Odierna n.479 - 481.

L'unità immobiliare oggetto della procedura si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e secondo avente la seguente superficie lorda, inclusi i muri:

- Piano terra 110,53 mq e un'altezza netta interna di 3,00 m.
- Piano primo 43,50 mq e un'altezza netta interna di 3,00 m.
- Piano secondo 43,50 mq e un'altezza netta interna di 3,00 m.

Tutti piani oggetto della procedura risultano essere rifiniti e perfettamente fruibili in quanto sono provvisti di impianto elettrico e idrico sottotraccia, con pavimentazione in gres ceramico, pareti rifinite con gesso scagliola, porte in legno, infissi in alluminio con vetrocamera e persiane ma non vi è nessun impianto di riscaldamento.

Il piano terra, adibito a negozio, è direttamente accessibile da due aperture prospicienti il corso Odierna in cui vi sono due ambienti collegati un w.c. e due angoli ripostiglio.

Il piano primo e secondo, aventi la stessa distribuzione interna, sono accessibili da una porta che si affaccia sul corso Odierna in cui vi è una scala di collegamento interna che porta a un ambiente unico e un w.c. ubicato al piano secondo.

### **IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:**

A nome di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a **XX**  
proprietà per 1000/1000

### **Unità immobiliare al piano terra**

Foglio 27, Part. 4757, Sub 3-5, categ. C/1, classe 5, superficie catastale 67 mq, P/T, rendita: € 1.605,56.

### **Unità immobiliare al piano primo e secondo**

Foglio 27, Part. 4757, Sub 4, categ. In corso di costruzione, P/1-2



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

L'unità immobiliare oggetto della procedura si trova nella zona centrale del Comune di Palma di Montechiaro lungo il Corso Odierna che risulta essere la strada principale in cui, al piano terra vi sono svariate attività commerciali e artigianali, mentre ai piani superiori vi sono unità immobiliari adibiti prevalentemente ad abitazioni.

In tale zona vi sono fabbricati realizzati prima del 1967 e in molti casi risultano essere sottoposti a vincolo da parte della soprintendenza in quanto hanno una valenza storico-architettonica.

Il corso Odierna, seppur risulta essere percorribile soltanto in un senso, è facilmente raggiungibile da tutte le aree limitrofe del paese in quanto risulta essere direttamente collegata in molti punti con le strade secondarie e traverse.

## 3. STATO DI POSSESSO

- L'unità immobiliare è attualmente in possesso dell'esecutata e titolare Sig.ra XXXXXXXX  
XXXXXXXXXX, nata XX.

## 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 provved.ti di assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **NESSUNA**

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

#### 4.2.1 Iscrizioni

Mutuo ipotecario del 27/09/2005 in Notar G.A. Traina Rep. 37321 e racc.9501 di euro 370.000,00 a Favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.a. con sede in Firenze c.f. 00816350482 e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Mutuatario) e XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX. (Fideiubente)

#### 4.2.2 Pignoramenti

1. Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 30/01/2021, rep. N. 205/2021 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede a Roma C.F. 14535321005, contro:  
**XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1000/1000 trascritto ad Agrigento in data 02/03/2021 ai numeri 3497/3126.



### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### **4.3.1 Conformità urbanistico edilizia**

Dalle indagini eseguite, dagli accertamenti effettuati, dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico settore urbanistica e sanatoria edilizia del Comune di Palma di Montechiaro, nonché dall'attestazione rilasciata dallo stesso è emerso che per l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta rilasciata un'autorizzazione edilizia n.18 del 09/04/2001 in cui venivano autorizzati dei lavori di manutenzione straordinaria e consolidamento conservativo.

Successivamente è stato rilasciato un "Permesso di agibilità e di uso n.31 del 27/11/2003" relativamente al solo piano terra autorizzando l'utilizzo come Attività commerciale.

- L'appartamento è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (APE). Regularizzabile mediante redazione del relativo documento.

**L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal CTU ed allegato alla presente perizia in forza dell'incarico ricevuto.**

***L'abitazione è risultata di Classe energetica E mentre il negozio D.***

#### **4.3.2 Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Dagli accertamenti effettuati durante il sopralluogo è emerso che negli archivi catastali risulta essere accatastato soltanto il piano terra mentre non risultano presenti le planimetrie catastali del piano primo e secondo in quanto l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione, pertanto occorre procedere con un atto di aggiornamento catastale.

### **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **5.1 Attuali proprietari:**

1. XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata xx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di ½ per successione da xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xx deceduto in data xxxxxx giusta dichiarazione di successione registrata a Licata al n.140 vol.252 trascritta il 05/02/1996 ai nn. 2340/2093.



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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la restante quota di ½, per la sola p.lla 1400/1, era pervenuta per acquisto fattone con atto del 14/11/1979 notaio G. Incardona trascritto il 27/11/1979 ai nn.19466/17781 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

### Precedenti proprietari :

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

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

### LOTTO 2

NEGOZIO				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore Equivalente mq
Piano terra	Sup. reale netta	80,70	1,00	80,70
<b>SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE</b>		<b>80,70</b>		<b>80,70</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>		<b>110,53</b>		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE</b>		<b>110,53</b>		<b>110,53</b>

Abitazione				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore Equivalente mq
Piano primo	Sup. reale netta	31,60	1,00	31,60
Piano secondo	Sup. reale netta	31,60	1,00	31,60
<b>SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE</b>		<b>63,20</b>		<b>63,20</b>
<b>SUPERFICIE LORDA</b>		<b>87,00</b>		
Balcone	Sup. reale netta	2,52	0,30	0,76
Balcone	Sup. reale netta	2,52	0,30	0,76



	Totale	<b>5,04</b>		<b>1,52</b>
SUPERFICIE EQUIVALENTE NETTA TOTALE		63,20+1,52		64,72
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		63,20+5,04		68,24
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE		87,00 + 1,52		<b>88,52</b>

**Caratteristiche strutturali :**

<i>Strutture verticali</i>	le strutture verticali dell'intero fabbricato sono realizzate con struttura muratura portante.
<i>Intonaco esterno</i>	L'intonaco esterno è eseguito con strato di squadrato di malta cementizia, strato di rasante e strato decorativo finale.
<b>Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:</b>	
<i>Infissi esterni</i>	Persiane e finestre in alluminio e vetro camera
<i>Infissi interni</i>	Porte in legno.
<i>Pavimentazione interna</i>	Gres ceramico.
<i>Rivestimenti</i>	Pareti squadrate con malta cementizia e gessate con gesso scagliola, mentre in corrispondenza di bagni le pareti sono rivestite con piastrelle in gres ceramico.
<i>Impianti</i>	Impianto elettrico, idrico, sanitario sottotraccia. Non vi è impianto di riscaldamento.

**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 della **Zona A - "Centro storico urbano"**.

Le suddette particelle secondo il Piano programma del centro storico e piani di recupero di isolati del centro storico sono individuate:

**Isolato n.128, categoria di intervento "C3, unità edilizia n.7 e categoria di intervento C2".**

**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 Lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
LOTTO 2	Piano terra	110,53	1.100,00	121.583,00
	Piano primo e secondo	88,52	600,00	53.112,00
<b>TOTALE</b>				<b>174.695,00</b>

## 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.	€. 26.204,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	NESSUNO
Spese per demolizione, conferimento a discarica, ripristino dello stato dei luoghi e sanzioni ed adempimenti tecnici ed amministrativi	NESSUNO
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	
Spese per allineamento catastale	€. 800,00

## 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. €. 148.490,75

**in C. T.** €. 148.490,00

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. €. 147.690,75

**in C. T.** €. 147.690,00

Grotte, 14/07/2023

  
Il C.T.U.  
(Ing. Settimo Puglisi)

