



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E. 22/2021

ELABORATO PERITALE
REV.01

Lotto 3

Creditore procedente
Siena NPL 2018 S.r.l.

Contro
Xxxxxxx Xxxxxxxxxx

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
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 3" costituito da:

1. Fabbricato in Palma di Montechiaro, via Galileo Galilei (piano terra)
Foglio 9 Part. 1933



Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Ing. Settimo Puglisi



Fabbricato in corso di costruzione
Palma di Montechiaro – via Galileo Galilei
LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

A. **Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di un fabbricato in corso di costruzione sito in Palma di Montechiaro – via E. Fermi.

Il fabbricato oggetto della procedura si sviluppa su un solo piano terra avente la seguente superficie lorda, inclusi i muri pari a 49,55 mq e un'altezza interna variabile di 3,00/3,90 m.

Allo stato attuale il fabbricato si trova allo stato grezzo, è costituito da un unico ambiente avente altezza variabile ed è accessibile da due portoni prospicienti via E.Fermi.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante in conci di tufo.

All'interno non vi è nessun impianto tecnologico (elettrico, idrico e sanitario)

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

A nome di:

- **XXXXXXX XXXXXXXXX**, nata XXX
Nudaproprietà per 1000/1000

- **XXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Usufrutto per 1000/1000

Foglio 9, Part. 1933, Mandorleto, classe 1, superficie 67 mq, R.D. €0,50

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Il fabbricato è ubicato tra la via Galileo Galilei e la via Enrico Fermi si trova vicino la zona centrale del Comune di Palma di Montechiaro consentendo di raggiungere in poco tempo il centro oppure di immettersi in pochi minuti sulla strada provinciale che consente di raggiungere le città limitrofe.

Pertanto, la zona anche se un po' decentrata consente di raggiungere in poco tempo uffici pubblici o privati, scuole, chiese, negozi, supermercati, farmacie, negozi, oppure di immettersi facilmente sulle strade di uscita del paese.

Inoltre la zona risulta totalmente urbanizzata con la presenza di numerosi fabbricati adibiti a civile abitazione, infatti in tale zona del territorio comunale negli anni si è verificato una notevole espansione con la costruzione di nuovi fabbricati.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata dall'esecutata e titolare Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

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 XXXXXXXXXX, nato xx xxxxxxxxxxxxxxxx(Mutuatario) e XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. (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 XXXXXXXXXX, nata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 non risulta presentata nessuna domanda di concessione edilizia né di sanatoria edilizia.

Dallo studio dello strumento urbanistico vigente del Comune di Palma di Montechiaro si evince che il lotto di terreno ricade in **"Zona B1 – Aree urbane esistenti in cui è**

Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Ing. Settimo Puglisi

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

LOTTO 3 – Fabbricato in corso di costruzione

Superficie reale netta = 41,20 mq

Caratteristiche strutturali :

Strutture verticali le strutture verticali del fabbricato sono realizzate con struttura in muratura di conci di tufo.

Copertura la copertura in legno e policarbonato.

Intonaco esterno Stato grezzo

Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:

Infissi esterni Portone in ferro

Infissi interni Assenti

Pavimentazione interna Conglomerato cementizio

Impianti Assenti.

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 B1 - "Aree urbane esistenti"**.

Tale particella ricade all'interno del vincolo idrogeologico ex R.D.L. 3267/23 giusta nota Corpo Forestale Regionale n.396/94.

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.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Ing. Settimo Puglisi

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 netta mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
LOTTO 5	Fabbricato in corso di costruzione	41,20	250,00	10.300,00

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.

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese per sanatoria edilizia

Spese per procedura Pregeo e Docfa

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

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

€. 1.545,00

NESSUNO

€. 5.000,00

€. 2.000,00

NESSUNA



a carico della procedura.



€. 8.755,00

in C. T.

€. 8.755,00

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.

€. 1.755,00

Grotte, 14/07/2023



in C. T.

€. 1.755,00



Il CTU
(Ing. Settimo Puglisi)



Giudice Dr. Matteo De Nes

Perito: Ing. Settimo Puglisi

