



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PERIZIA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

Esecuzione Forzata

DOVALUE S.P.A. elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv.
Antonio Contrino PEC : antoniocontrino@avvocatiagrigeno.it.

c/

- Omissis -

Custode della Procedura : avv. Raimondo Curto Pelle

pec : raimondocurtopelle@avvocatiagrigeno.it

LOTTO N°01

N. Gen. Rep. 12/2019
Giudice Dr. Ragusa Beatrice

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 Naro (Agrigento) via Antonino Lucchesi n°20
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di studio sito in Naro (Agrigento) via Antonino Lucchesi n°20.

Trattasi di un immobile posto al piano terra ubicato nel Comune di Naro nella via A. Lucchesi n.20. Il cespite è censito catastalmente al Fg.64 part.2110 sub. 6 ed è utilizzato come studio/ufficio. Il cespite risulta conforme rispetto alla planimetria depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento così pure urbanisticamente come descritto nell'apposita sezione presente nell'elaborato peritale. L'immobile presenta una saracinesca d'ingresso in ferro con infisso interno in ferro a doppia anta che permette di immetterci in un grande vano d'ingresso. L'immobile presenta diversi ambienti o vani alcuni disimpegnati ed altri comunicanti dato che lo stesso cespite veniva utilizzato come studio/ufficio privato. L'immobile presenta n°1 W.C. (vano 4), un antibagno (vano 3) e un ripostiglio (vano 7). Gli altri vani (1-2-5-6-8-9) sono liberi da mobilio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **158,29**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ----- **- Omissis -**

- Omissis - Proprietà ; -----
Usufrutto per 1/2 ; -----

Usufrutto per 1/2; foglio 64 mappale 2110 subalterno 6, categoria A/10, classe 1, superficie catastale 174, composto da vani 7 vani, posto al piano T, - rendita: 658,00, - registrata all'UTE con la scheda Comune di Naro (F845).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggio buoni.

Servizi della zona: municipio (buono), farmacie (buono), scuola elementare (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Porto Empedocle, Canicatti, Palma di Montechiaro, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e sotto la custodia dell'avv. Curto Pelle Raimondo (Custode Giudiziario) nominato dal G.E. del Tribunale di Agrigento.

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 in virtù dell'atto dal Notaio Comparato Giuseppina rep. n. 24497 del 12/09/2006 gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Naro, alla via Lucchese n.20, distinta al Catasto fabbricati al Fg.64 part. 2110 natura A/4 di tre vani al piano T. a favore di **BANCA DI SICILIA S.P.A., contro**

- Omissis - **tore non datore di**
a firma di Notaio

Giuseppina Comparato in data 12/09/2006 ai nn. 24497 iscritto a presso la conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/09/2006 ai nn. Reg. Part. n. 5983 e Reg. Generale n.24366.

importo ipoteca: euro 105.000,00

importo capitale: 70.000,00

Riferito a: Gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Naro, alla via Lucchese n.20, distinta al Catasto fabbricati al Fg.64 part. 2110 natura A/4 di tre vani al piano T.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da di atto amministrativo Riscossione Sicilia Spa di Agrigento del 01/06/2017 rep. n. 37773/2016 a favore di **RISCOSSIONE SICILIA SPA CON SEDE IN AGRIGENTO CODICE FISCALE 04739330829, contro**

- Omissis -
iscritto a presso la conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 05/06/2017 ai nn. Reg. generale 8722/770.

importo ipoteca: euro 275.347,86

importo capitale: euro 137.673,93

Riferito a: Gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Naro, alla via Lucchese n.20, distinta al Catasto fabbricati al Fg.64 part. 2110 sub. 5 natura C/1.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Agrigento (PIGNORAMENTO) a favore di doBank S.p.a. con sede in Verona P.IVA 00390840239

trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI AGRIGENTO in data 23/01/2012 ai nn. NN. 1375/1212.

Riferito a: Gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Naro, alla via Lucchese n.20, distinta al Catasto fabbricati al Fg.64 part. 2110 natura A/4 di tre vani al piano T.

Pignoramento derivante da atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Agrigento (PIGNORAMENTO) del 17/12/2020 a favore di doValue S.p.a. con sede in Verona P.IVA 02659940239 (quale mandataria di Prisma SPV SRL) contro
n atto trascritto a

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI AGRIGENTO in data 28/01/2021 ai nn. NN. 1513/1376.

Riferito limitatamente a: gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Naro, alla via Lucchese n.20, distinta al Catasto fabbricati al Fg.64 part. 2110 sub.6 precedentemente Fg.64 part. 2110 sub. 5 e ancor prima Fg.64 part. 2110.

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale : Nessuna difformità (in riferimento alla planimetria in atti).*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dalla visura catastale bisogna eliminare la presenza dell'usufrutto. La certificazione notarile presente in atti nel fascicolo procedurale non presenta, in riferimento alle ispezioni ipotecarie effettuate dal custode giudiziario e relativamente al sub. 6 part. 2110 Fg.64 del Comune di Naro, una denuncia di successione con trascrizione del 28/06/2005-reg. Part. 10304-Reg. Gen. 15793-Ufficio del Registro Rep. 703/165 del 25/11/2004. Dalla relativa consultazione effettuata dal custode Giudiziario si evidenzia che di fatto le unità negoziali presenti nella trascrizione non riguardano il cespite oggetto di pignoramento e che i soggetti a favore e contro sono estranei alla suddetta procedura. (Ved. All.1-All.2-All.3-All.4-All.5-All.6 busta telematica)

Regolarizzabili mediante : Voltura (usufrutto)

spese di regolarizzazione : € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.3. Conformità energetica :

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dalla consultazione del CEFA effettuando una visura al Fg. 64 part. 2110 sub. 6 del Comune di Naro non risulta la redazione del relativo APE. Regularizzabili mediante : redazione APE.

SPESE TECNICHE PER REGOLARIZZAZIONE: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

5. 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 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- *Omissis* -

proprietario dal 06/06/2001 ad oggi in forza

di atto di donazione a firma di Notaio Filippo Giganti in data 08/11/1974 ai nn. N. 29716 trascritto a CONSERVATORIA DEI RR.II. DI AGRIGENTO in data 03/12/1974 ai nn. Reg.gen. 21831/reg.part. 20848. I coniugi (

- *Omissis* -

i quali con tale atto

ciascuno per i propri diritti, donano al

che accetta la nuda

proprietà, riservandosene l'usufrutto essi donanti con diritto di accrescimento fra loro.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica Edilizia n.18/2020 Prot. n. 6604 per lavori di cambio di destinazione d'uso con opere da attività commerciale per la vendita di indumenti ad ufficio, nel fabbricato sito in Naro nella via A. Lucchesi, in catasto Fg. 64 part. 2110 sub.5. **PERMESSO DI COSTRUIRE n°27/2020** presentata in data 20/05/2020- n. prot. 6604 rilasciata in data 20/07/2020- n. prot. 6604.

P.E. n. Istanza prot. 16716 del 24/11/2006 per lavori di cui all'istanza e precisamente: la variazione di destinazione d'uso senza opere da uso abitazione ad uso commerciale per la vendita di indumenti nel fabbricato sito in Naro in via A. Lucchesi 66. Autorizzazione Edilizia n.58/2006 presentata in data 24/11/2006- n. prot. 16716 rilasciata in data 14/03/2007. L'agibilità è stata rilasciata in data 24/06/2008- n. prot. 10226.

Descrizione studio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di studio sito in Naro (Agrigento) via Antonino Lucchesi n°20.

Trattasi di un immobile posto al piano terra è ubicato nel Comune di Naro nella via Lucchesi n.20. Il cespite è censito catastalmente al Fg.64 part.2110 sub. 6 ed è utilizzato come studio/ufficio privato. Il cespite risulta conforme rispetto alla planimetria depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento così pure urbanisticamente come descritto nell'apposita sezione presente nell'elaborato peritale. L'immobile presenta una saracinesca d'ingresso in ferro con infisso interno in ferro a doppia anta che permette di immetterci in un grande vano d'ingresso. L'immobile presenta diversi ambienti o vani alcuni disimpegnati ed altri comunicanti dato che lo stesso cespite veniva utilizzato come studio/ufficio privato. L'immobile presenta n°1 W.C. (vano 4), un antibagno (vano 3) e un ripostiglio (vano 7). Gli altri vani (1-2-5-6-8-9) sono liberi da mobilio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **158,29**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

- *Omissis* -

Proprietà ;

- *Omissis* -

Usufrutto per 1/2 ;

Usufrutto per

1/2; foglio 64 mappale 2110 subalterno 6, categoria A/10, classe 1, superficie catastale 174, composto da vani 7 vani, posto al piano T, - rendita: 658,00, - registrata all'UTE con la scheda Comune di Naro (F845).

L'edificio è stato costruito nel ante 1967, ristrutturato presumibilmente nel 2020 come risulta nel PDC n°27/2020 rilasciato dal Comune di Naro in data 20/07/2020- n. prot. 6604.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 20 di interno nella via Antonino Lucchesi ed ha un'altezza interna di circa ml 3,45.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona A "Centro storico" (Vedasi CDU in allegato all'elaborato peritale).

" Si fa presente che detto immobile ricade dentro la perimetrazione definita del centro abitato di Naro, redatta ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.P. 30/12/05 O.P.C.M. 345/05 approvata con disposizione Commissariale del 14/10/2010, "zona C" (Area con manifestazioni di fratturazione nel terreno e negli edifici, isolate e discontinue, non direttamente riconducibili all'evento del 04/05/2005) redatta ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DP 30/12/05 O.P.C.M. 345/05 ed approvato con Disp. Commissariale del 14/10/2010. (Vedasi CDU in allegato all'elaborato peritale).

Nel piano regolatore adottato: l'immobile è identificato nella zona A "Centro storico" (Vedasi CDU in allegato all'elaborato peritale).

" Si fa presente che detto immobile ricade dentro la perimetrazione definita del centro abitato di Naro, redatta ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.P. 30/12/05 O.P.C.M. 345/05 approvata con disposizione Commissariale del 14/10/2010, "zona C" (Area con manifestazioni di fratturazione nel terreno e negli edifici, isolate e discontinue, non direttamente riconducibili all'evento del 04/05/2005) redatta ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DP 30/12/05 O.P.C.M. 345/05 ed approvato con Disp. Commissariale del 14/10/2010. (Vedasi CDU in allegato all'elaborato peritale).

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| VANO 1 | Sup. reale lorda | 22,68 | 1,00 | 22,68 |
| VANO 4 (W.C.) | Sup. reale lorda | 4,38 | 1,00 | 4,38 |
| VANO 2 | Sup. reale lorda | 18,96 | 1,00 | 18,96 |
| VANO 3 (anti-W.C.) | Sup. reale lorda | 3,44 | 1,00 | 3,44 |
| VANO 5 | Sup. reale lorda | 37,56 | 1,00 | 37,56 |
| VANO 6 | Sup. reale lorda | 16,55 | 1,00 | 16,55 |
| VANO 7 (Rip.) | Sup. reale lorda | 5,07 | 1,00 | 5,07 |
| VANO 8 | Sup. reale lorda | 27,00 | 1,00 | 27,00 |
| VANO 9 | Sup. reale lorda | 22,65 | 1,00 | 22,65 |
| | Sup. reale lorda | 158,29 | | 158,29 |

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: fissi, materiale: ferro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

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

Note: All'atto del sopralluogo del 30/07/2021 avvenuta di concerto con il custode l'impianto risultava non in esercizio e disconnesso dalla rete di distribuzione primaria.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Note: All'atto del sopralluogo del 30/07/2021 avvenuta di concerto con il custode l'impianto risultava non in esercizio.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Note: All'atto del sopralluogo del 30/07/2021 avvenuta di concerto con il custode l'impianto risultava non in esercizio.

Accessori: non presenti

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 simili che viene fissato ad un prezzo medio di euro 490,00 al metro quadrato. 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 Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Naro, sito internet : www.esecuzioneicfallimenti.com; OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ. TERRITORIO DI AGRIGENTO; mediatori locali ; www.borsinoimmobiliare.it ; www.requot.com .

8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda equiv. | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | studio | mq 158,29 | € 77.562,10 | € 77.562,10 |

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:

€ 11.634,31

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.600,00

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: il cespite non risulta divisibile/frazionabile.

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:

€ 65.927,78

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:

€ 64.327,78

Relazione lotto 001 creata in data 15/01/2022
Codice documento: E002-19-000012-001

Agrigento , 15/01/2022

**Il Tecnico
Ing. Mangione Antonino**

