

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### **Esecuzione immobiliare N°131/2019 R.G.E.**

promossa da

**JULIET S.P.A. per conto di  
SIENA NPL 2018 S.R.L.**

nei confronti di

■XXXXX

Giudice: Dr.ssa DOMENICA MARIA SPANÒ

Creditore procedente: Avv. MARGHERITA DOMENEGOTTI

Custode giudiziario: Dott. ETTORE GUCCIARDO

## **PERIZIA**

## **LOTTO UNICO**

Tecnico incaricato: Arch. GIOVANNA CASALICCHIO

Inscritto all'ordine degli Architetti della provincia  
di Agrigento al n°652 dell'albo

Indirizzo: Via Mazzini 104, 92100 Agrigento

Tel 0922605091 – 3397277518

*e-mail: [giovanna.casalicchio@alice.it](mailto:giovanna.casalicchio@alice.it)  
pecmail: [giovannamcasalicchio@archiworldpec.it](mailto:giovannamcasalicchio@archiworldpec.it)*

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

Esecuzione immobiliare N.131/2019 RGE promossa da  
JULIET S.P.A. per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L.  
nei confronti di XXXX

Giudice: Dr.ssa DOMENICA MARIA SPANÒ

Creditore procedente: Avv. MARGHERITA DOMENEGOTTI

Custode giudiziario: Dott. ETTORE GUCCIARDO

Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

**Beni in  
PALMA DI  
MONTECHI  
ARO  
Via Antonio  
Gramsci n.16  
LOTTO  
UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE  
SITA AI PIANI 1°-2° MANSARDA, IN VIA ANTONIO  
GRAMSCI N.16, NEL COMUNE DI PALMA DI  
MONTECHIARO.**

**B. MAGAZZINO SITO AL PIANO TERRA, IN VIA DE  
AMICIS (ANGOLO VIA ANTONIO GRAMSCI) NEL  
COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO.**

**in ragione di:  
1000/1000 di XXXXXX**

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono un fabbricato unifamiliare composto da tre elevazioni fuori terra, sito a pochi metri dal centro del paese. Tale fabbricato ha una forma planimetrica rettangolare, è contiguo su un lato ad un altro fabbricato, mentre risulta libero sui restanti tre lati. L'unità immobiliare sita al primo e secondo piano ha l'accesso sulla via Gramsci, da cui, attraverso una rampa di scale, si raggiunge il vano cucina; all'interno dello stesso vano una porta si apre su una seconda rampa, che conduce al secondo piano composto da un vano mansarda e da un locale sottotetto non abitabile, un tempo terrazza.

Al piano terra trovasi un magazzino, sottostante al succitato appartamento e di pari superficie. Ad angolo con la suddetta via Gramsci, si trova la via De Amicis su cui si trovano i due ingressi, uno pedonale e l'altro carrabile, del magazzino.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione occupa una superficie commerciale di mq.99 e una superficie utile residenziale di circa mq 79.

Il magazzino al piano terra ha superficie commerciale di mq.63 e una superficie utile di mq54,80.

*Identificati in catasto:*

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PIANO  
1°-2°

foglio 10 del comune di PALMA DI MONTECHIARO

part.lla 323 sub 3, cat.A/4, cl.2 cons. 2,5 vani, sup. catastale mq

63, escluse aree scoperte mq 63, rendita € 107,16  
via Antonio Gramsci piano 1-2  
MAGAZZINO AL PIANO T  
foglio 10 del comune di PALMA DI MONTECHIARO  
part.lla 323 sub 2, cat.C/2, cl.3 cons. 44mq, rendita € 90,90  
via Antonio Gramsci piano 1-2  
intestato:  
IXXXX

*Coerenze:*

L'appartamento ai piani 1°-2° e il magazzino sottostante risultano liberi su tre lati; ad est si affacciano su via De Amicis, a sud su via De Gasperi e a nord su via Gramsci, mentre il quarto lato è contiguo con altro fabbricato di proprietà Alletto.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**  
Caratteristiche zona: zona semicentrale, OMI codice zona C1 residenziale  
Caratteristiche zone limitrofe: centro storico  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria  
Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, oratorio parrocchiale,
3. **STATO DI POSSESSO:**  
L'esecutato XXXX in qualità di proprietario possiede e abita l'unità immobiliare con il proprio nucleo familiare
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:*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
- 4.1.4 *Vincoli:*
- 4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*
- 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1 *Iscrizioni:*  
1) *Ipoteca volontaria nascente da atto mutuo fondiario rogato dal notaio Pusateri il 27/03/2007 rep. 119697 , iscritta presso la CC.RR.II. il 5/04/2007 ai nn.9285/2076 a favore della Banca Antoniana- Popolare Veneta Società per azioni con sede in Padova per un montante ipotecario di €70.000,00 a fronte di un capitale di € 35.000 contro XXXXXX sugli immobili oggetto della presente esecuzione.*
- 4.2.2 *Pignoramenti:*

1)Atto di pignoramento immobiliare del 20/07/2019 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 9/08/2019 ai nn.12960/10903 a favore della Società "Siena Npl 2018 s.r.l. s.p.a. con sede in Roma e contro XXXX

#### 4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

##### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. L'istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 è stata presentata in data 16/12/85 prot. 18008 a nome della precedente proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] In data 20/02/2007 il comune di Palma di Montechiaro ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n.1575 a nome del nuovo proprietario il sig.IXXXX, trascritta il 5/03/2007 ai nn.6151/4473

Il c.t.u. ha preso visione degli elaborati tecnici presso l'ufficio tecnico del comune di Palma di Montechiaro, evincendo attraverso gli stessi le seguenti difformità sullo stato attuale dei luoghi: diversa distribuzione interna del primo piano e chiusura non autorizzata della terrazza con una copertura non abitabile e realizzazione di un balcone al secondo piano.

Ai fini della regolarità edilizia sarà necessario presentare una SCIA, sanando gli abusi edilizi con il pagamento di una sanzione amministrativa di €1.000. Tale importo, oltre € 1500 per le spese tecniche, sarà detratto dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

##### 4.3.2. *Conformità catastale:* lo stato attuale delle unità immobiliari dell'intero fabbricato non è conforme alle planimetrie delle schede catastali relative, perché mancanti dei lavori edili realizzati successivamente, (v. rilievo planimetrico allegato).

Ai fini della regolarizzazione catastale dello stato dei luoghi, basterà presentare una pratica DOCFA per diversa distribuzione, il cui costo sarà detratto dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

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

Spese ordinarie  
annue di  
gestione  
dell'immobile:

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione e alla registrazione dello stesso. La classe energetica è **E** con prestazione energetica globale pari a **118,51**

kWh/m2 anno.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Il signor IXXXXX per la proprietà dell'unità immobiliare al primo e secondo piano e del magazzino al piano terra già in corso di sanatoria, giusto atto di compravendita del 01/08/1994 rogato dal notaio Antonino Pusateri repertorio n.58186, trascritto ad Agrigento alla CC.RR.II. il 25/08/1994 ai nn. 13350/11518 da potere di XXX

**6.2 Proprietari precedenti**

Le suddetteXXXX proprietarie dell'unità immobiliare al primo e secondo piano e del magazzino al piano terra per aver costruito l'intero fabbricato su terreno pervenuto alle stesse il 15/03/1966 con atto rogato dal notaio XXXX trascritto alla CC.RR.II. il 25/05/1966 ai nn. 6500/6051.

**Descrizione  
dell'unità  
immobiliare al  
primo e  
secondo piano  
di cui al punto  
A**

L'unità immobiliare al primo piano ha un'altezza utile interna di ml.2,90. E' composta da una

cucina- pranzo di mq 23,54 a cui si accede salendo una rampa di scale. Dal vano cucina si accede al wc di mq 4,56, ad una camera da letto di mq 19, all'interno della quale si trova l'accesso ad una seconda camera più piccola di mq 6,60. La superficie utile interna del primo piano è di mq 53,70. Al primo piano sono presenti inoltre due balconi rispettivamente di mq 8,30 sul prospetto est su via De Amicis , e di mq 4,80 su via De Gasperi.

Al secondo piano trovasi un vano mansarda di mq 23,76, che si affaccia per mezzo di un balcone di mq 2,4 sulla via De Amicis, e comunicante con locale sottotetto non abitabile di mq.31,44 e un ripostiglio di mq 1,47.

Complessivamente la superficie utile abitabile dell'unità immobiliare al primo e secondo piano è di circa mq 79.

**Superficie utile interna mq 79**

**Superficie lorda mq 99**

**Superficie utile non residenziale mq 46**

**Totale  
superficie  
commerciale  
mq99+mq  
46x0,50=  
mq122**

*Struttura* materiale: muratura di conci di tufo e solai in latero cemento,  
condizioni: buone.  
copertura a spioventi in travi in legno e lastre in eternit

*Infissi interni* materiale: porte in legno tamburato condizioni: scarse.

*Infissi esterni* materiale: alluminio preverniciato con persiane e vetro camera  
condizioni: buone.

*Intonaco interno* materiale: tonachina condizioni: discrete

*Intonaco esterno* condizioni: discreto ad eccezione dei sottobalconi che sono in cattivo stato di manutenzione

#### **Caratteristiche descrittive unità immobiliare al piano primo e secondo**

*Pavim. interna* materiale: graniglia di marmo vano scala in marmo, rivestimento bagno con piastrelle in ceramica condizioni: discrete

*Impiantotermico* Inesistente

*Impianto idro-sanitario* Impianto funzionante collegato a scaldino elettrico

*Impianto elettrico* funzionante, non presente dichiarazione di conformità

**Descrizione del magazzino al piano terra di cui al punto B**

Il magazzino ha una forma planimetrica rettangolare ed è costituito da due vani: un vano di mq 19,8 , un secondo vano di mq 29,76 con ingresso carrabile , un wc di mq 2,53 e un ripostiglio di mq 2,7 per una superficie utile complessiva di mq54,80.

L'altezza interna del locale è di

m3,25 e risulta  
sottostante  
all'unità  
immobiliare di  
cui al punto A.

**Superficie  
utile interna  
mq 54,80**

**Totale superficie  
commerciale mq 63**

**Caratteristiche  
descrittive del  
magazzino**

*Struttura*

*Soffitti e pareti*

*Pavim. interna*

*Infissi esterni*

*Intonaco interno*

*Intonaco esterno*

*Impianto elettrico*

*Impianto idrico*

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**  
metodo sintetico

**8.2. Fonti di informazione**  
Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato di Palma di Montechiaro.

**8.3. Valutazioni delle superfici**  
Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare, le cui rifiniture interne sono di scarsa finitura. Altresì è bene considerare il discreto grado di appetibilità che tale immobile può avere per la sua tipologia di fabbricato unifamiliare. Valutando i prezzi sul mercato di immobili simili, nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'immobile può oscillare intorno ad €450 al mq per l'unità abitativa ed € 350 al mq per il magazzino.

<b>Immobili</b>	<b>Superf.</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A. A. unità</b>	<b>mq 122</b>	<b>€ 54.900,00</b>	<b>1/1 €</b>
<b>imm. 1°-2°p.</b>	<b>mq 63</b>	<b>€22.050,00</b>	<b>54.900,00</b>
<b>B. magazzino</b>			<b>1/1 €</b>
<b>al p.t.</b>			<b>22.050,00</b>
<b>B.</b>			
			<b>Totale € 76.950,00</b>
<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
Costi per regolarizzazione urbanistica			<b>€ 2.500,00,00</b>
Costi per regolarizzazione catastale			<b>€ 600,00,00</b>
Riduzione del valore del 10% per			<b>€ 7.695,00</b>

differenza tra  
oneri tributari  
su base  
catastale e  
reale e per  
assenza di  
garanzia per  
vizi

**8.5.**

**Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore degli  
immobili al  
netto delle  
decurtazioni:

**€ 66.155,00**

Agrigento li 08 novembre 2021

IL PERITO  
Arch.G.Casalicchio