

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

BANCA CARIGE s.p.a.

N. Gen. Rep. **260/2014**

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Vitalba Marina PIPITONE**

RELAZIONE SINTETICA
LOTTO 1

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Geom. Pasquale PALUMBO
iscritto all'Albo della Provincia di Agrigento al N. 1919
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 219
C.F. PLMPQL72M17A089T - P. Iva 01955410848*

*Con Studio in Agrigento VIA MANZONI n°167
Telefono: 092224215
Cellulare: 3386380480
Fax: 092224215
e-mail: palumbostudioimmobiliare@gmail.com*

LOTTO N°1**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Appartamento posto al piano primo oltre ad un vano posto al piano secondo della consistenza complessiva di vani 5,5, che ricade in un immobile sito in Palma di Montechiaro (AG) nella Via Civiletti n.13, piano 1 e 2.

DATI CATASTALI DEL BENE:Identificativo catastale:

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare, risulta così individuata nel Catasto Fabbricati, Comune di Palma di Montechiaro; (Vedi allegato Documenti catasto):

- **Foglio 10 _ Particella 616_ subalterno 4_ Categoria A/4 _ Classe 3_ Consistenza 4 vani _ Rendita € 185,92 _ Indirizzo via Civiletti n. 13 piano primo**

Dati derivati da:

diversa distribuzione degli spazi interni del 04.10.2019 in atti dal 07.10.2019.

Intestazione catastale dell'unità in oggetto:

omissis

- **Foglio 10 _ Particella 616_ subalterno 6_ Categoria A/4 _ Classe 2_ Consistenza 1,5 vani _ Rendita € 59,65 _ Indirizzo via Civiletti n. 13 piano 2-3**

Dati derivati da:

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione catastale dell'unità in oggetto:

omissis

Provenienza:

Il bene era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del notaiodel 08.07.1989 (rep.14144/4130) trascritto il 05.08.1989 ai nn. 14762/13177.

Coerenze Catastali:

Analizzata l'ultima planimetria in atti al catasto fabbricati del piano primo (foglio 10 particella 616 subalterno 4, allegata alla presente), riportante una data di presentazione 04.11.1985, e dopo un raffronto con lo stato di fatto, si deduce che esistono delle lievi differenze.

Nello specifico la planimetria catastale del piano primo (foglio 10 particella 616 subalterno 4) rispetto allo stato attuale presentava delle difformità legate a una diversa distribuzione degli spazi, per cui la planimetria è stata aggiornata tramite docfa (allegato alla presente), autorizzato da G.E. con istanza del 22/01/2019.

Confini catastali:

L'unità immobiliare confina a nord con via D'arezzo a sud con via Civiletti a Nord_est con la particella 3247 di proprietà e a sud est con la particella 581 di proprietà... *Per una migliore identificazione di quanto detto si rimanda a mappale fg 10 part 616 e visure confinanti allegati alla presente.*

DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione unifamiliare che si sviluppa su due livelli ed è ubicata all'interno di un fabbricato sito in Palma di Montechiaro in via Civiletti n° 13 costituito da n° 4 piani fuori terra.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima occupa il piano primo nella sua interezza e il piano secondo in parte; durante il sopralluogo avvenuto il 18.10.2018 si presentava nel modo seguente:

Il piano primo, costituisce la zona giorno ed si compone da soggiorno, cucina e servizio igienico.

Il piano secondo, costituisce invece la zona notte e si compone in camera letto con annesso servizio igienico.

Tutti gli ambienti sia del primo piano che del secondo sono finestrati prospettando direttamente su via Civiletti e via G. D'arezzo.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è realizzato in elementi portanti in muratura di conci di tufo e malta cementizia, tramezzature in laterizi forati, solai in laterizi forati e travetti prefabbricati in c.a e corpo scala a doppia rampa in c.a.

Le finiture dell'immobile sono di qualità e tipologia tipica dell'epoca di realizzazione e comprendono pavimentazioni in marmo per la zona soggiorno, piastrelle di gres ceramico per le altre zone.

I serramenti esterni sono in legno e le porte interne in legno di tipo tamburato, le dipinture sono di tipo tempera/traspirante di colori tenui.

I prospetti esterni e anche il vano scala sono allo stato grezzo infatti il fabbricato è privo di intonaco esterno lasciando a nudo la muratura.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'immobile in esame è discreto, l'unico ambiente a mostrare segni di degrado considerevoli è la camera da letto posta al piano secondo il cui soffitto presenta dei rigonfiamenti causati da infiltrazioni del terrazzo superiore, sempre nella zona notte il servizio igienico è privo di piastrellature di finitura. Quindi l'immobile è bisognoso di manutenzione straordinaria sia negli ambienti interni con sostituzione di infissi, eliminazione dei degradi riscontrati ecc. che negli esterni dove si richiede il rifacimento dei prospetti e del corpo scala.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allegato fotografico n°1.2.3

STATO OCCUPAZIONALE DEL BENE:

Sul bene oggetto di esecuzione immobiliare non grava nessun contratto di locazione parziale o totale ed è in pieno uso dei proprietari, costituendo la loro abitazione principale.

PIGNORAMENTI:

Poiché il certificato ipotecario risale al 20/02/2015, lo scrivente ha ritenuto opportuno integrarlo all'attualità, effettuando ulteriori visure ed ispezioni. In data 14/10/2019 viene effettuata un'ispezione telematica per tutte le formalità contro, con data dal 20/02/2015 (data indicata nel certificato ipotecario) al 10/10/2019 e con nominativo Il risultato di tale ispezione è negativa, non è stato reperito nessun soggetto a fronte dei dati della richiesta; non ci sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni oltre quelle riportate nella certificato ipotecario .

Per cui lo stato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei debitori esecutati è quello indicato nel certificato ipotecario allegato, che viene qui di seguito riportato:

DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Agrigento il 04.12.2013 per € 59.452,21/€ 80.000,00 iscritto il 22.07.2014 ai nn. 12539/654 a favore di Banca Carige Italia s.p.a

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 23/12/2014 ai nn.23615/17615, atto del Tribunale di Agrigento n. 6015 di rep del 14/11/2014, a favore BANCA CARIGE ITALIA spa, con sede in Genova, c.f. 02123210995, contro ..., e ... ognuno per i propri diritti di proprietà.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente CTU in data 19 Ottobre 2018 avanzava tramite pec al Comune di Palma di Montechiaro un'istanza, allegata alla presente, al fine di avere notizie riguardo lo stato della pratica di sanatoria del 05.09.1986 prot. 1593.

Il Comune in riferimento alla richiesta pervenuta, trasmette in data 28 Novembre 2018 copia della domanda in sanatoria n. 1593 del 05/09/1986 con i relativi bollettini, perizia giurata, autocertificazione anno di costruzione, elaborato grafico e relazione tecnica, trasmette inoltre attestazione del responsabile ufficio sanatoria_edilizia e l'attestato urbanistico.

Nell'attestazione, allegata alla presente, è scritto che per il suddetto fabbricato è stata presentata domanda di sanatoria prot.n.1593 del 05/09/1986 a nome del Sig., dande causa della parte esecutata; dall'istruttoria della pratica è **emerso che la stessa risulta procedibile e che la congruità delle somme versate verrà appurata solo dopo presentazione di tutta la documentazione richiesta, per maggiore dettaglio vedasi attestazione allegata alla presente.**

Nell'attestato urbanistico trasmesso il 23 Novembre 2018, *allegato alla presente*, si legge che il fabbricato sito in Via Civiletti, in catasto al foglio 10 particella 616 sub 4 e 6, ricade in zona che il vigente P.R.G. definisce "**B1**" (aree urbane esistenti).

Analizzato il progetto di sanatoria, e dopo un raffronto tra lo stato di fatto, si deduce che esistono delle lievi differenze riguardanti la distribuzione interna.

Nello specifico la planimetria in sanatoria del piano primo presenta un medio in più rispetto allo stato attuale (*per una migliore identificazione vedasi elaborato tecnico n 1 allegato*), ma tale difformità non comporta però modifiche di volumetria, sagoma e prospetto tali da giustificare una richiesta di autorizzazione comunale.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

L'immobile è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati reperimenti da informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, unitamente ai valori medi dettati dall'OMI.

Valutazione

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della ubicazione, si ritiene che a corpo il bene abbia un valore di mercato pari a 30.000 €, a cui vanno decurtate le spese per completare l'iter di sanatoria che vengono valutare in € 5.000,00.

**Si ha quindi un valore definitivo dell'immobile pari ad € 25.000,00
diconsì Euro Venticinquemila/00**

AGRIGENTO IL

IL PERITO
Geom. Pasquale PALUMBO
