



## INCARICO

Con provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 15/05/2021, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. il sottoscritto ing. Mauro Patti, con studio in Via Artemide, 5 - 92100 - Agrigento (AG), email: [mauropatti@gmail.com](mailto:mauropatti@gmail.com), pec: [mauro.patti@ingpec.eu](mailto:mauro.patti@ingpec.eu) Tel. 0922594369, Fax 0922594369.

In data 24/05/2021 il sottoscritto Esperto nominato accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## COMPENDIO PIGNORATO E FORMAZIONE LOTTI

Con atto del 18/03/2021, trascritto in Agrigento il 16/04/2021 ai nn. 6300/5533 a favore del creditore procedente "~~Circolo Immobiliare S.p.A.~~" è stato sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.**

L'immobile appartiene ai ~~coniugi Scarpello Calogero e Galizia Rosalia~~ in regime di comunione legale, e viene pignorato per la quota di piena proprietà (1/1).

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato autonomo che si sviluppa su due elevazioni fuori terra e risulta adibito a prima abitazione dei debitori esecutati.

Trattandosi di un fabbricato autonomo che costituisce un'unica unità abitativa, si è ritenuto formare il seguente lotto:

### **LOTTO UNICO:**

**Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.**

Essendo venuta meno la sospensione delle procedure esecutive degli immobili adibiti a abitazione principale dei debitori esecutati, congiuntamente con il custode Avv. Lorenzo Graci, in data 13/07/2021 si è proceduto alla ispezione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Esecuzione n. 35/2021 R.G.Es.: Scarpello Calogero e Galizia Rosalia, Coniussa

LOTTO UNICO

Come già detto, in considerazione della circostanza che trattasi di un fabbricato autonomo che costituisce un'unica unità abitativa, si è ritenuto formare il seguente lotto:

**Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.**

**DESCRIZIONE**

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato autonomo che si sviluppa su due elevazioni fuori terra e risulta adibito a prima abitazione dei debitori esegutati. Prospetta a ovest sulla via Liguria e ad est su via Lazio, mentre a sud e nord è adiacente ad altri fabbricati.

Ricade nella periferia sud dell'abitato di Palma di Montechiaro, in una zona caratterizzata da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale, di edilizia economica, caratterizzata da fabbricati aventi analoga destinazione residenziale con due o tre elevazioni fuori terra.

Il fabbricato [redacted] è costituito da una sola unità immobiliare ed è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura a terrazzo. Presenta accesso sia dalla via Liguria, al civico 13, ma anche dalla parallela via Lazio.

L'accesso normalmente usato dai debitori è quello su via Lazio, dotato di due infissi in alluminio preverniciato, un portoncino, da cui si accede direttamente ad un ripostiglio, e due porte finestre che immettono direttamente nel soggiorno pranzo e in una piccola cucina.

Il piano terra si articola in tre ambienti: la cucina e il soggiorno prospicienti la via Lazio e un saloncino, prospiciente la via Liguria, destinato a salotto. Alla cucina è annesso un piccolo bagno di servizio privo di areazione diretta.

Anche su via Liguria al piano terra si affacciano due aperture: un portoncino che immette direttamente sulla scala che conduce al primo piano e una porta finestra da cui si accede ad un grande ambiente adibito a salotto.

Alla scala interna che sale al primo piano si perviene direttamente dal portoncino su via Liguria, ma anche dal salotto. Il rivestimento dei gradini è in marmot.

Il primo piano è costituito da due camere, una prospiciente via Liguria e l'altra prospiciente la via Lazio. In cima alla scala si apre la porta di un disimpegno da cui si accede al bagno, dotato di finestra, e alla camera, entrambi prospicienti su via Lazio.

Le camere del primo piano sono servite da un balconcino ciascuna (più grande quello su via Lazio, di minore lunghezza quello su via Liguria, dotati di ringhiera in ferro verniciato).

Un'altra rampa, lasciata allo stato grezzo, porta alla terrazza di copertura. L'accesso alla terrazza è alquanto basso e difficoltoso. Sulla parte della terrazza prospiciente la via Lazio è stata realizzata un tettoia con struttura in profilati di acciaio zincati, imbullonati sul solaio di calpestio della terrazza e copertura in pannelli di lamiera, che si sviluppa per mq 60 circa. Al di sotto della tettoia è collocate la riserva idrica costituita da quattro serbatoi in pvc della capacità di mille litri ciascuno.

L'edificio è stato costruito abusivamente in zona B del P.R.G. adottato e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso è stata presentata al Comune di Palma di Montechiaro la domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge n. 47/85, assunta al protocollo del Comune in data 29/09/1986, con il n. 2643.

Tutto quanto sopra descritto è agevolmente riscontrabile sul rilievo dello stato di fatto e sulla documentazione fotografica allegata.

U  
 N  
 I  
 C  
 A  
 S  
 C  
 A  
 S  
 T  
 R  
 O  
 N  
 O  
 N  
 A  
 D  
 I  
 B  
 A  
 N  
 E  
 C  
 C  
 O  
 N  
 A  
 N  
 O  
 C  
 O  
 N  
 F  
 I  
 D  
 E  
 N  
 T  
 I  
 F  
 I  
 C  
 A  
 T  
 O  
 R  
 I  
 O  
 C  
 O  
 N  
 F  
 I  
 D  
 E  
 N  
 T  
 I  
 F  
 I  
 C  
 A  
 T  
 O  
 R  
 I  
 O  
 C  
 O  
 N  
 F  
 I  
 D  
 E  
 N  
 T  
 I  
 F  
 I  
 C  
 A  
 T  
 O  
 R  
 I  
 O

Si precisa altresì che la distribuzione interna dell'abitazione risulta oggi sostanzialmente conforme alla planimetria catastale e presenta solo alcune modeste differenze interne rispetto alla planimetria oggetto della domanda di sanatoria di cui sopra.

In merito alle finiture interne ed esterne e alla possibilità di regolarizzare urbanisticamente l'immobile e si dirà meglio nel prosieguo della presente relazione, nel paragrafo dedicato alle "Caratteristiche costruttive prevalenti" e in quello denominato "Regolarità edilizia" e

Come meglio dettagliato nella tabella riportata alla pagina seguente, la superficie catastale dell'appartamento è di mq 197, mentre quella coperta è di mq 106 circa per piano.

La superficie complessiva dei balconi è pari a mq 6,40 circa. La superficie della terrazza, al netto della copertura della scala, è di circa mq 92. L'altezza utile è di mt 3,00 a P.T. e di mt 2,90 a I° P.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Vedi certificazione notarile in atti, emessa in data 04/05/2021 dalla [REDACTED] notaio in Termini [REDACTED])

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione viene posto in vendita per la quota di: **Intera proprietà (1/1).**

Esso appartiene ai seguenti **debitori esegutati, coniugi in regime di comunione legale:**

- [REDACTED] stato a Palma di Montechiaro il 15/07/1950, ivi residente in via [REDACTED] Liguria n. 11, Cod. Fisca. [REDACTED]
- [REDACTED] Rosaria Crocifissa, nata a Palma di Montechiaro il 10/07/1947, ivi residente in via [REDACTED] Liguria n. 11, Cod. Fisca. [REDACTED]

### CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva confina a ovest con via Liguria, ad est con via Lazio, a nord con proprietà di [REDACTED] Scarpello Giuseppa aventi causa e con proprietà di [REDACTED] aventi causa.

### CONSISTENZA

Desinazione	Superficie coperta (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Altezza (mt)
Piano terra	106,00	1,00	106,00	3,00
Piano primo	106,00	1,00	106,00	2,90
Balconi	6,40	0,25	1,6	
Terrazza	92,00	0,05	4,60	
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>			<b>218,20</b>	

In considerazione delle dimensioni e della sua distribuzione planimetrica l'appartamento non risulta comodamente divisibile. Comunque l'eventuale divisione sarebbe controproducente sotto l'aspetto economico

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) - Palma di Montechiaro									
Appartamento									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part	Sub	Zona Cens	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piani
26	194	3	1	A/3	1	10 vani	197 mq	€ 340,86	T - 1

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata al Catasto Fabbricati, mentre si riscontrano delle differenze, seppur minime, rispetto alla planimetria allegata alla domanda di sanatoria, come meglio si dirà in seguito.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2011 ad oggi	<b>[Redacted]</b> <b>[Redacted]</b> <b>[Redacted]</b>	Catasto Fabbricati: Fg.26, Particella 194, Sub 3, Categoria A/3, Cl.1, Cons. Vani 10, Sup. catast. Mq 197, Rendita € 340,86, piani T-1.
Dal 27/06/2008 al 22/06/2011	<b>[Redacted]</b> <b>[Redacted]</b> <b>[Redacted]</b>	Catasto Fabbricati: Fg. 26, Particella 194, sub 1 (P.T., vani 4,5) e sub 2 (P.I°, vani 4).
Dal 21/07/1984 al 27/06/2008	<b>[Redacted]</b> <b>[Redacted]</b> <b>[Redacted]</b>	Catasto Terreni: Fg 26, Particella 194

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

### PRECISAZIONI

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è stato costruito dal Sig. **[Redacted]** debitore esecutato, come meglio in precedenza identificato, su terreno dallo stesso acquistato con atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Maniscalco in data 12/08/1964, trascritto il 10/09/1964 ai nn. 17264/16014, da potere di **[Redacted]** **[Redacted]** Palma di Montechiaro in data **[Redacted]** **[Redacted]** **[Redacted]**.

### PATTI

Non risultano sussistere patti di alcun genere.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione, stante che i debitori esecutati lo utilizzano come propria abitazione principale.

### PARTI COMUNI

L'immobile è adiacente, sui lati, nord e sud, ad altri fabbricati, ma non sussistono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già precisato, il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva ricade nella periferia sud dell'abitato di Palma di Montechiaro, in una zona caratterizzata da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale, di edilizia economica, con due elevazioni fuori terra (piani terra e primo). E' stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura a terrazzo.

I prospetti, sia quello su via Liguria che quello su via Lazio, sono stati lasciati allo stato grezzo, con l'intonaco esterno privo dello strato di finitura.

All'interno l'immobile si presenta rifinito in ogni sua parte.

La qualità delle rifiniture può nel complesso essere considerata ordinaria: pareti interne intonacate con finitura in idropittura lavabile; pavimenti in ceramica di varia pezzatura, di migliore qualità quella del primo piano; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane; rivestimenti dei bagni in ceramica fino all'altezza di circa due metri; sanitari in vetrochina e rubinetteria in acciaio; nel bagno del primo piano c'è la vasca, nel wc a piano terra il piatto doccia con cabina; al primo piano il soffitto è realizzato in quadroni di gesso.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognante) sono sottotraccia e in condizioni di efficienza.

Sulla terrazza, cui si accede con difficoltà, è collocata una tettoia con struttura portante in profilati di acciaio scatolari e copertura in lamiera sagomata.

La tettoia occupa la parte prospiciente la via Lazio. Al di sotto è stata collocata la riserva idrica costituita da quattro serbatoi in pvc della capacità di mille litri ciascuno.

Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta in atto occupato dai debitori esecutati [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, lo utilizzano come abitazione principale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi relazione notarile):

**Iscrizione n. 22277/5482 in data 25/08/2006: Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo fondiario in nota [REDACTED] di Agrigento in data 22/08/2006, rep. n. 117767, per un montante ipotecario di € 150.000,00. A favore di Banca Antoniana - Popolare Veneta spa con sede in Padova.

Contro: [REDACTED] nato a Palma di Montechiaro in data 16/07/1940 (terzo datore di ipoteca) e Scarpello Croce, nato a Palma di Montechiaro in data 11/12/1972 (debitore non datore di ipoteca).

**Trascrizione n. 6300/5533 del 16/04/2021** nascente da verbale di Pignoramento immobiliare del 18/03/2021. A favore di [REDACTED] con sede in Roma, contro Scarpello Calogero, [REDACTED]

Ing. Mauro Patti

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento  
mail: mauropatti@gmail.com

Tel e fax: 0922594369  
pec: mauro.patti@ingpec.eu

**Oneri di cancellazione**

€ 2 x (59,00+35,00+168,00) = € 524,00

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta abitabile.

In merito alla regolarità edilizia dell'immobile pignorato si è già detto che l'edificio è stato costruito abusivamente in zona B del P.R.G. adottato e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso è stata presentata al Comune di Palma di Montechiaro la domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge n. 47/85, assunta al protocollo del Comune in data 29/09/1986, con il n. 2643.

L'U.T.C. di Palma di Montechiaro, su richiesta del sottoscritto Esperto ha trasmesso copia della domanda di sanatoria completa degli allegati agli atti di quell'ufficio.

La documentazione acquisita è costituita da: Modello R n. 073587921, Mod. A, Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sull'epoca di costruzione del fabbricato, Perizia giurata, Certificato di idoneità statica, Dichiarazione stato dei lavori e degli scarichi, N. 4 fotografie, Elaborati grafici.

Alla documentazione suddetta risulta altresì allegata la Determina Dirigenziale relativa alla pratica de quo su cui si precisa il favorevole esito dell'istruttoria e che nessun ulteriore importo è dovuto oltre quanto già versato e che per il rilascio della concessione in sanatoria occorre soltanto il Nulla Osta della Soprintendenza e la Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sui procedimenti penali.

L'U.T.C. ha trasmesso anche copia di una nota in data 4 agosto 2008 con la quale il Responsabile dell'Ufficio Sanatoria Edilizia attesta che la domanda di sanatoria è procedibile, previo N.O. della Soprintendenza e che le somme versate sono congrue.

Dunque, dalla documentazione rilasciata dall'U.T.C. si desume che è certamente possibile regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto urbanistico e che nessun altro onere è dovuto.

Sulla scorta di quanto rilevato in sede di sopralluogo si è riscontrata la conformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati.

Si riscontrano invece delle differenze, seppur minime, rispetto alla planimetria allegata alla domanda di sanatoria,

Tali differenze interessano il piano terra e consistono nella realizzazione di un tramezzo per realizzare il WC e con l'eliminazione di un piccolo tramezzo nell'originario cucinino.

Le modifiche apportate sono state evidenziate in rosso nella planimetria allegata, redatta sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto sui luoghi.

Trattasi di opere interne assentibili, anche nell'ambito del rilascio della concessione in sanatoria, con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA).

Una ulteriore difformità è costituita dalla tettoia realizzata sulla terrazza non riportata sui disegni allegati alla domanda di sanatoria di cui sopra.

Trattandosi di una struttura precaria amovibile, si ritiene che anch'essa possa essere regolarizzata o, in alternativa, possa agevolmente venire smontata.

Il costo della regolarizzazione urbanistica di tali difformità, anche nel caso dello smontaggio della tettoia recuperando il valore del materiale da cui è costituita (profilati e lamiera di acciaio), può essere stimato pari a € 1.500, comprensivi della sanzione, di bolli, oneri vari e dell'onorario del tecnico incaricato.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E CONFORMITÀ IMPIANTI**

Il certificato energetico dell'immobile / APE, allegato alla presente relazione di stima, è stato redatto dal sottoscritto in data 10/11/2021 e formalizzato con l'invio alla Regione.

Gli impianti elettrico, termico e idrico sono in buono stato e sostanzialmente rispondenti alla normativa tecnica vigente, anche se non sono state reperite le certificazioni di conformità.

Stampato in: PATTI MAURO ESECUCIONI IMMOBILIARI - Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento - Tel. 0922594369 - Fax 0922594369 - Pec: mauro.patti@ingpec.eu



**STIMA**

Il valore commerciale del bene pignorato oggetto del presente **Lotto Unico** è stato determinato sulla base delle seguenti parametri variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando, sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Tutto ciò premesso, si riporta qui di seguito la stima e quindi il valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in precedenza individuato.

**LOTTO UNICO**

***Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.***

Si ricorda che trattasi di un immobile (appartamento) a destinazione residenziale, utilizzato come prima abitazione dai debitori esegutati [REDACTED], ubicato nella periferia sud dell'abitato di Palma di Montechiaro, in una zona caratterizzata da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale, di edilizia economica, non particolarmente appetibile sotto l'aspetto del mercato immobiliare.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: ***Intera proprietà (quota 1/1)***

**Criteri di stima:**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le condizioni attuali del mercato immobiliare ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico".

Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, che in questo caso coincide con la superficie convenzionale prima determinata (vedi tabella a pag. 4), per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente rivisti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, nonché lo stato di manutenzione corrente.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Palma di Montechiaro, in particolare della zona di edilizia economica e popolare della periferia sud dell'abitato in cui l'immobile de quo ricade, si è determinata, per immobili similari, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 300 ad un massimo di € 500 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: € 320 per metro quadrato di superficie convenzionale.

*Ing. Mauro Patti*

Emissione P. PATTI MAURO C. Esecuzione n. 35/2021 R.G.Es. Tribunale di Agrigento - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tale valore va applicato alla superficie convenzionale complessiva dell'immobile in oggetto, come in precedenza determinata. Si ottiene così il valore venale dell'immobile ricadente nel **Lotto Unico** come sopra dettagliato.

*Fonti di informazione:* Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Il valore di stima determinato secondo i suddetti criteri va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi" nonché del costo complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, stimato complessivamente pari a € 1.500 (vedi pag. 7.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.	218,20 mq	320,00 €/mq	€ 69.824	100,00%	€ 69.824

**Valore lordo di stima del bene:** € 69.824

A dedurre:

Deprezzamento del 10,00 %: € 69.824 x 0,10 = € 6.982

Costo regolarizzazione urbanistica: € 1.500

sommano: € 8.482

**Valore finale di stima:**

€ 61.342

pari, in cifra tonda, a: € 61.500

**In definitiva quindi, il valore di mercato del bene oggetto del Lotto Unico della presente procedura esecutiva e precisamente dell'Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo, posto in vendita per il diritto di intera proprietà (quota 1/1), in testa ai debitori esecutati ~~Scarpello Calogero, nato a Palma di Montechiaro il 16/07/1940, e Galea Crocifissa, nata a Palma di Montechiaro il 16/07/1940, in regime di comunione legale~~, come meglio in precedenza identificati, risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 61.500 (diconsi euro sessantunomilacinquecento).**

Ing. Mauro Patti

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento  
mail: mauropatti@gmail.com

Tel e fax: 0922594369  
pec: mauro.patti@ingpec.eu

## CONCLUSIONI

A questo punto, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., ritiene di avere assolto compiutamente il proprio mandato. Pertanto deposita la presente "Perizia estimativa", in assolvimento totale dell'incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma, e resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti che fossero ritenuti necessari.

### ALLEGATI:

- ✓ Copia domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 2643 in data 29/09/1986;
- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Rilievo stato di fatto;
- ✓ Stralcio foglio di mappa;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Visura storica catastale;
- ✓ Certificato energetico / APE.

Agrigento, 11/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mauro Patti

Cassa di Risparmio di Agrigento - Sede e Direzione Generale - Via S. Maria, 1 - 92100 Agrigento - Tel. 0922/594369 - Fax 0922/594369

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO UNICO

---

***Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.***

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato autonomo che si sviluppa su due elevazioni fuori terra e risulta adibito a prima abitazione dei debitori esegutati. Prospetta a ovest sulla via Liguria e ad est su via Lazio, mentre a sud e nord è adiacente ad altri fabbricati.

Ricade nella periferia sud dell'abitato di Palma di Montechiaro, in una zona caratterizzata da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale, di edilizia economica, caratterizzata da fabbricati aventi analoga destinazione residenziale con due o tre elevazioni fuori terra.

Il fabbricato è costituito da una sola unità immobiliare ed è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura a terrazzo. Presenta accesso sia dalla via Liguria, al civico 13, ma anche dalla parallela via Lazio.

La superficie catastale dell'appartamento è di mq 197, mentre quella coperta è di mq 106 circa per piano. La superficie complessiva dei balconi è pari a mq 6,40 circa. La superficie della terrazza, al netto della copertura della scala, è di circa mq 92. L'altezza utile è di mt 3,00 a P.T. e di mt 2,90 a I° P.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: ***Intera Proprietà (quota 1/1).***

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<i>Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.</i>			
Ubicazione:	Palma di Montechiaro (AG) - Via Liguria, 13		
Diritto reale:	Intera proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione	Superficie catastale	mq 197,00
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, ubicato in zona di edilizia economica e popolare..		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in atto occupato dai debitori eseguiti <b>S. Patti</b> e <b>S. Patti</b> , che lo utilizzano come abitazione principale.		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**Abitazione di tipo economico ubicata in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 13, censito al Catasto Fabbricati al fg. 26, particella 194, sub 3, categoria A/3, vani 10, piani terra e primo.**

**Iscrizione n. 22277/5482 in data 25/08/2006: Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo fondiario in notar Antonio Pusateri di Agrigento in data 22/08/2006, rep. n. 117767, per un montante ipotecario di € 150.000,00. A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede in Padova. Contro Scarpello Calogero, nato a Palma di Montechiaro il 16/07/1940 (terzo datore di ipoteca) e Scarpello Rosaria, nata a Palma di Montechiaro il 11/12/1972 (debitore non datore di ipoteca).

**Trascrizione n. 6300/5533 del 16/04/2021** nascente da verbale di **Pignoramento immobiliare** del 18/03/2021. A favore di Siena Npi 2018 S.r.l. con sede in Roma. Contro Scarpello Calogero, nato a Palma di Montechiaro il 16/07/1940, e Gallo Rosaria Giuseppina, nata a Palma di Montechiaro il 11/12/1972.

**Oneri di cancellazione**

€ 2 x (59,00+35,00+168,00) = € 524,00

Emissione: P. D. PATTI MAURO ESECUCIONE N. 35/2021 R.G.E. S. N. P. A. N. C. C. A. 2. C. D. I. H. 08/04/2021 10:00:00