

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2015 del R.G.E.

promossa da

**Banca San Francesco Credito Cooperativo - Società Cooperativa**

Codice fiscale: 00097080840

Viale Regina Margherita, 63

92025 - Canicattì (AG)

contro

**Codice fiscale:** *[Redacted]*

VIA *[Redacted]*

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

Nato a *[Redacted]*

**Codice fiscale:** *[Redacted]*

VIA *[Redacted]*

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

Nato a *[Redacted]*

## SOMMARIO

---

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....                                | 3  |
| Premessa.....                                | 3  |
| Descrizione .....                            | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 4  |
| Titolarità .....                             | 4  |
| Confini.....                                 | 5  |
| Consistenza.....                             | 5  |
| Dati Catastali .....                         | 5  |
| Precisazioni.....                            | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 5  |
| Stato di occupazione .....                   | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                  | 6  |
| Regolarità edilizia .....                    | 7  |
| Stima e formazione dei lotti.....            | 8  |
| Riepilogo bando d'asta.....                  | 10 |
| Schema riassuntivo.....                      | 11 |

## INCARICO

All'udienza del 20/12/2018, il sottoscritto Arch. Parisi Ignazio, con studio in Via Giorgio Morandi, 20 - 92100 - Agrigento (AG), email ignaparis@hotmail.it, PEC ignazio.parisi@archiworldpec.it, Tel. 380 4206549, Fax 0922 416524, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 2 - Rosticceria ubicata a Palma di Montechiaro (AG) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO, 6-8 (EX PIAZZALE EUROPA), edificio 1, piano T., (Coord. Geografiche: 37°11'21.0"N

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Rosticceria ubicata a Palma di Montechiaro (AG) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO, 6-8 (EX PIAZZALE EUROPA), edificio 1, piano T.,

## DESCRIZIONE

L'immobile di cui trattasi, consiste in un edificio di tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo e terrazzo di copertura piano (lastrico solare).

L'edificio si sviluppa in aderenza a nord ed a ovest con altri edifici, a sud vi è un piccolo cortile di pertinenza della stessa ditta attraverso il quale si accede all'ingresso principale mentre ad est vi è la presenza di una piccola piazzetta attrezzata (p.zza Borsellino ex piazzale Europa) con panchine ed alberi.

Al piano terra di detto stabile è presente una rosticceria cui si riferisce il lotto de quo gestita e di proprietà dello stesso eseguito, mentre il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione dello stesso.

La zona nella quale sorge lo stabile, è in posizione centrale e può usufruire, nelle vicinanze, di alcuni servizi quali: Banca Carige, Ufficio Postale, Scuola Media, Liceo Scientifico Statale, Caserma dei Carabinieri, Sanitaria oltre a molti bar.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sì attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: ~~ASOCAME~~  
92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)
  - (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: ~~ASOCAME~~  
VIA ~~ASOCAME~~  
92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- $\vdash \neg A \rightarrow B$  (Proprietà 1/2)
  - $\vdash A \rightarrow \neg B$  (Proprietà 1/2)

## Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

L'edificio confina, a nord con altro edificio posto in aderenza di altra proprietà (part. 184), a sud con un piccolo cortile pertinenziale esterno dal quale si accede all'ingresso principale dell'immobile, a sua volta confinante con altra proprietà (part. 381); ad est confina con il piazzale Europa (oggi piazza Borsellino) ed a ovest con altro edificio posto in aderenza di altra proprietà (part. 274).

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano    |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|----------|
| rosticceria                           | 43,00 mq         | 47,00 mq         | 1,00         | 47,00 mq                 | 3,15 m  | terra    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              |                          |         | 47,00 mq |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              |                          |         | 0,00 %   |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              |                          |         | 47,00 mq |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 30     | 1152  | 2    | 1                   | C1        | 5      | 40 mq       | 48 mq                | 958,54  | T     |          |  |

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile di cui trattasi risulta in buono stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione est;

altezza interna utile m 3,15;

strutture verticali in muratura (buono stato);

Il solaio è costituito da travetti in c.a.(buono stato);

Le pareti esterne risultano, oggi, al grezzo (squadrate con malta cementizia ma senza pittura) (buono stato);

La pavimentazione è in gress porcellanato (buono stato);

Gli infissi, sono costituiti da una apertura grande frontale in alluminio protetta da saracinesca in ferro, una piccola finestrella posta a fianco della stessa ed anch'essa in alluminio e saracinesca in ferro

prospicienti sulla piazza Borsellino, ed infine, una apertura laterale di accesso all'area di pertinenza in ferro (buono stato);

Sia l'impianto elettrico che quello idrico sono sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Registrazione |                   |      |         |         |
|---------------|-------------------|------|---------|---------|
|               | Presso            | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|               | DA ELENCO DI PESO |      |         |         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PRATICA N° 117 DEL 2005; CONCESSIONE N° 1486 DEL 2006.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
  - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

### LOTTO 2

- Bene N° 2 - Rosticceria ubicata a Palma di Montechiaro (AG) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO, 6-8 (EX PIAZZALE EUROPA), edificio 1, piano T.**

L'immobile di cui trattasi, consiste in un edificio di tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo e terrazzo di copertura piano (lastrico solare). L'edificio si sviluppa in aderenza a nord ed a ovest con altri edifici, a sud vi è un piccolo cortile di pertinenza della stessa ditta attraverso il quale si accede all'ingresso principale mentre ad est vi è la presenza di una piccola piazzetta attrezzata (p.zza Borsellino ex piazzale Europa) con panchine ed alberi.

Al piano terra di detto stabile è presente una rosticceria cui si riferisce il lotto de quo gestita e di proprietà dello stesso esecutato, mentre il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione dello stesso. La zona nella quale sorge lo stabile, è in posizione centrale e può usufruire, nelle vicinanze, di alcuni sevizi quali: Banca Carige, Ufficio Postale, Scuola Media, Liceo Scientifico Statale, Caserma dei Carabinieri, Sanitaria oltre a molti bar.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1152, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 44.650,00

la stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie netta vendibile, essendo questo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati.

A detta superficie, viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi e, a loro volta, acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla "stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato", comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona di cui si conosce il recente valore di compravendita, ciò nella considerazione che:

- si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;
- i beni presi in esame per la comparazione e il bene da stimare sono ubicati nella stessa zona;
- i prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare per manufatti aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto di stima, un valore unitario di mercato oscillante tra €/mq 1000,00 e €/mq 900,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 950,00.

| Identificativo<br>corpo   | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale      |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| Bene N° 2 -<br>Rosticceria<br>Palma di<br>Montechiaro (AG) -<br>PIAZZA PAOLO<br>BORSELLINO, 6-8 | 47,00 mq                    | 950,00 €/mq     | € 44.650,00           | 100,00              | € 44.650,00 |

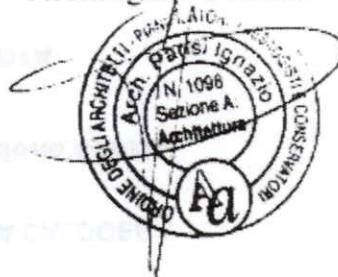
|   |  |  |  |  |                  |             |
|---|--|--|--|--|------------------|-------------|
| (EX PIAZZALE<br>EUROPA), edificio 1,<br>piano T., |  |  |  |  | Valore di stima: | € 44.650,00 |
|---|--|--|--|--|------------------|-------------|

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Agrigento, li 05/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Parisi Ignazio

II C.T.U.  
Arch. Ignazio Parisi



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Rosticceria ubicata a Palma di Montechiaro (AG) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO, 6-8 (EX PIAZZALE EUROPA), edificio 1, piano T.,

L'immobile di cui trattasi, consiste in un edificio di tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo e terrazzo di copertura piano (lastrico solare). L'edificio si sviluppa in aderenza a nord ed a ovest con altri edifici, a sud vi è un piccolo cortile di pertinenza della stessa ditta attraverso il quale si accede all'ingresso principale mentre ad est vi è la presenza di una piccola piazzetta attrezzata (p.zza Borsellino ex piazzale Europa) con panchine ed alberi. Al piano terra di detto stabile è presente una rosticceria cui si riferisce il lotto de quo gestita e di proprietà dello stesso esegutato, mentre il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazione dello stesso. La zona nella quale sorge lo stabile, è in posizione centrale e può usufruire, nelle vicinanze, di alcuni servizi quali: Banca Carige, Ufficio Postale, Scuola Media, Liceo Scientifico Statale, Caserma dei Carabinieri, Sanitaria oltre a molti bar. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1152, Sub. 2, Zc. 1, CATEGORIA C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore finale di stima: € 44.650,00**

**Allegati:** [Visualizza tutti](#) | [Cancella tutti](#)

1. Tavola fotografica;
  2. Immagine satellitare;
  3. Concessione edilizia in sanatoria n°1486
  4. Allegati alla concessione edilizia
  5. Dati catastali: visura planimetria ed estratto di mappa;
  6. Attestato di prestazione energetica (APE);
  7. Verbale di sopralluogo

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO 2 PREZZO BASE D'ASTA: € 44.650,00**

| Bene N° 2 - Rosticceria |  |            |          |
|-------------------------|--|------------|----------|
| Ubicazione:             | Palma di Montechiaro (AG) - PIAZZA PAOLO BORSELLINO, 6-8 (EX PIAZZALE EUROPA), edificio 1, piano T.  |            |          |
| Diritto reale:          | Proprietà  | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:     | Rosticceria<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1152, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1  | Superficie | 47,00 mq |
| Stato conservativo:     | L'immobile di cui trattasi risulta in buono stato conservativo.  |            |          |
| Descrizione:            | L'immobile di cui trattasi, consiste in un edificio di tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo e terrazzo di copertura piano (lastrico solare). L'edificio si sviluppa in aderenza a nord ed a ovest con altri edifici, a sud vi è un piccolo cortile di pertinenza della stessa ditta attraverso il quale si accede all'ingresso principale mentre ad est vi è la presenza di una piccola piazzetta attrezzata (p.zza Borsellino ex piazzale Europa) con panchine ed alberi. Al piano terra di detto stabile è presente una rosticceria cui si riferisce il lotto de quo gestita e di proprietà dello stesso esegutato, mentre il piano primo e secondo sono abitabili ad abitazione dello stesso. La zona nella quale sorge lo stabile, è in posizione centrale e può usufruire, nelle vicinanze, di alcuni servizi quali: Banca Carige, Ufficio Postale, Scuola Media, Liceo Scientifico Statale, Caserma dei Carabinieri, Sanitaria oltre a molti bar. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA: | NO   |            |          |
| Stato di occupazione:   | Libero   |            |          |