

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: 00097080840

VIA

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

Nato a

Codice fiscale:

Via

92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

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

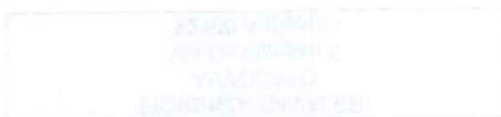
All'udienza del 20/12/2018, il sottoscritto Arch. Parisi Ignazio, con studio in Via Giorgio Morandi, 20 - 92100 - Agrigento (AG), email ignaparis@hotmail.it, PEC ignazio.parisi@archiworldpec.it, Tel. 380 4206549, Fax 0922 416524, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2019 accettava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

STAMPATO IN
ALCANTARA
CANTIERI DI
BENTON & BOWLES



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 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 servizi quali: Banca Carige, Ufficio Postale, Scuola Media, Liceo Scientifico Statale, Caserma dei Carabinieri, Sanitaria oltre a molti bar.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si 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:

- [Redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]
92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)
- [Redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [Redacted]
VIA [Redacted]
92020 - PALMA DI MONTECHIARO (AG)

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

- [Redacted] (Proprietà 1/2)
- [Redacted] (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
rosteria	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

ferro (buono stato);

Sia l'impianto elettrico che quello idrico sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1989 al 12/04/2004	M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/09/2005 al 04/06/2007	M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2007 al 25/02/2019	M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE, M. LUCIO SALVATORE			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUSATERI ANTONINO	10/10/2005	113673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DI AGRIGENTO				

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

- **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 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 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.

8

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 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 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:

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

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

Serial#: A17h2a1d0140A2525fAdh0027h2h7