TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

POP NPLS 2018 s.r.l.

contro

N. Gen. Rep. **82/2020**

Giudice Dott. De Nes Matteo

Elaborato peritale relativo al

LOTTO 04) ***piena proprietà di n.1 unità immobiliare per civile abitazione, al rustico (cat. F3), in Agrigento, Viale Leonardo Sciascia, F. 160, particella 1572, sub 33, piano 3, scala C;***

Esperto tecnico incaricato: Ing. Salvatore Castaldo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTSVT70P09A089Z

con studio in Agrigento (AG) Via Gela 20/A
telefono: 0922 413927
cellulare: 348 5853883
email: ingsalvatorecastaldo@alice.it
PEC: salvatore.castaldo@ingpec.eu

<u>Quesito 1</u> - *"identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento"*

Il LOTTO 04) descritto nel presente fascicolo è costituito dalla piena proprietà di n.1 unità immobiliare per civile abitazione, al rustico (cat. F3), in Agrigento, Viale Leonardo Sciascia, F. 160, particella 1572, sub 33, piano terzo, Scala C.

I passaggi catastali intervenuti, dall'originaria particella del catasto terreni all'attuale particella del catasto fabbricati, sono coerenti con la storia dei beni risultante dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto in assolvimento all'incarico ricevuto.

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità relative agli immobili formanti il LOTTO 04) sono state dal sottoscritto prodotte e allegate alla presente relazione. Non è disponibile in catasto la visura della originaria particella di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato.

<u>Quesito 2</u> - *"descrizione materiale del lotto"*

L'appartamento costituisce la metà esatta, parte ovest, del terzo piano di una palazzina, identificata come Scala C, facente di un più ampio complesso residenziale, costituito da tre palazzine a schiera, rispettivamente denominate: scala A (ovest), scala B (centrale) e scala C (est). Ciascuna palazzina è composta da n.3 piani oltre al piano terra.

Si tratta di una unità immobiliare internamente al rustico, priva di finiture alle pareti, della divisione interna e della pavimentazione interna; catastalmente il cespite è censito in Cat. F/3, categoria che si riferisce proprio a fabbricati in corso di costruzione; le relative superfici e consistenze catastali non risultano ancora definite.

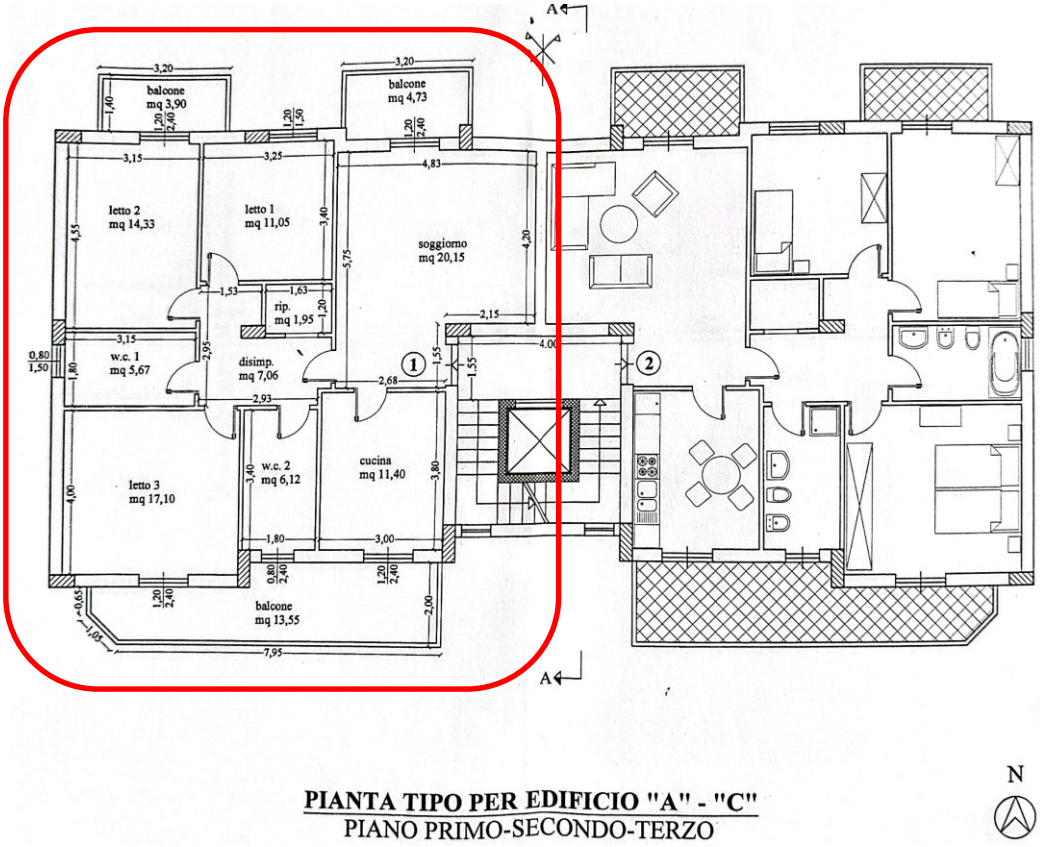
Nella realtà, si è accertato che l'immobile sviluppa una superficie commerciale pari a circa 110 m^2 oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi.

Risultano installati gli infissi esterni in metallo di colore bianco, con vetro camera e avvolgibili in alluminio e uno solo dei due portoncini di ingresso dal pianerottolo, risultando l'altra apertura chiusa con pannelli in cartone fissati con nastro adesivo.

La palazzina risulta perfettamente rifinita nei prospetti ed è di aspetto gradevole.

Il complesso immobiliare dispone di un'ampia area condominiale esterna adibita a parcheggio recintata con muro sormontato da inferriata. L'accesso al complesso condominiale avviene tramite ampio cancello in ferro scorrevole motorizzato.

Non è disponibile la planimetria catastale trattandosi, al momento, di immobile censito in categoria F/3 (in corso di costruzione).



Pianta di progetto

L'edificio è dotato di ascensore, ha caratteristiche di discreto pregio e si presenta in buone condizioni generali. I parcheggi sono ampiamente disponibili all'interno dell'area condominiale.

Il LOTTO 04), confina rispettivamente:

- a sud con area condominiale prospiciente il viale Leonardo Sciascia;
- a nord con area esterna condominiale adibita a parcheggio;
- a ovest con il corpo centrale (Scala B) del complesso residenziale di cui la Scala C del lotto 04 costituisce il corpo est;
- est con subalterno di altra proprietà estranea alla procedura e in parte con il vano scala condominiale.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è periferica ma dista solo un chilometro circa dal Villaggio Mosè, quartiere satellite della città di Agrigento a spiccata vocazione commerciale.

Quesito 3 - ***"identificazione catastale"***

L'unità immobiliare è ubicata in Agrigento, in catasto fabbricati Foglio 160, particella 1572, sub 33, categoria F/3, indirizzo viale Leonardo Sciascia sn, Scala A, Interno 2, piano 3.

Si segnala l'anomalia del mancato inserimento nell'elenco immobili catastale come da visura telematica relativa all'*Accertamento della proprietà immobiliare urbana Elenco dei subalterni assegnati* in allegato.

I passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del catasto terreni, all'attuale particella del catasto fabbricati sono coerenti con la storia del bene risultante dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto in assolvimento all'incarico ricevuto.

Preliminarmente si rileva che l'unità immobiliare distinta in catasto con il Foglio di mappa 160 particella 1572 del Comune di Agrigento è transitata al catasto fabbricati in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 18. 11.2008 protocollo n. AG0318525 in atti dal 18.11. 2008 (n. 318525.2/2008). Con la presentazione del tipo mappale suddetto sono state comprese per fusione anche le particelle 1570 e 1571 del foglio di mappa 160.

L’unità immobiliare distinta in catasto con il Foglio di mappa 160 Particella 1570 del Comune di Agrigento deriva dalla soppressione della particela 1544 per presentazione del Tipo mappale del 18.11.2008 protocollo n. AG0318525 in atti dal 18.11.2008 (n. 318525.1/2008). La particella 1544 deriva a sua volta dal frazionamento del 27.05.2008 protocollo n. AG0155616 in atti dal 27.05. 2008 (n.155616.1/2008) della particella 1454 ex 734 ex 73.

L’unità immobiliare distinta in catasto con il Foglio di mappa 160 particella 1571 del Comune di Agrigento deriva dalla soppressione della particella 1455 per presentazione del Tipo mappale del 18.11. 2008 protocollo n. AG0318525 in atti dal 18/11/2008 (n. 318525.1/2008). La particella 1455 deriva a sua volta dal frazionamento della particella 734 ex 690 ex73 in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 27.01. 2004 protocollo n. AG0000101 in atti dal 27.01.2004 (n.101.1/2004).

Le visure catastali storiche aggiornate all’attualità, relative al bene pignorato e alla sopra menzionata particella del catasto terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il LOTTO 04), oggetto del presente elaborato, sono state prodotte dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione.



Stato rustico del cestipe

<u>Quesito 4</u> - ***"stato di possesso"***

La piena proprietà del subalterno 33 in argomento, in data 28/01/2015, è stata acquisita dalla società _____ (odierno debitore esecutato) in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonino Pusateri, repertorio n.135070/37767, trascritto ai nn. 3194/2433, da potere della società _____.

L'unità immobiliare che, come detto è al rustico, è attualmente disabitata.

<u>Quesito 5</u> - ***"schema sintetico-descrittivo del lotto"***

Piena e intera proprietà di n.1 appartamento al rustico ubicato al terzo ed ultimo piano del corpo est (Scala C) di un complesso immobiliare costituito da n. 3 palazzine a schiera (Scala A ad ovest, Scala B centrale e Scala C a est), in catasto fabbricati Comune di Agrigento, viale Leonardo Sciascia sn, F. 160, particella 1572, subalterno 33, Cat. F/3.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale pari a 110 m^2 circa oltre a circa 25 m^2 di aree scoperte in n.3 balconi.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Il LOTTO 04), confina rispettivamente:

- a sud con area condominiale prospiciente il viale Leonardo Sciascia;
- a nord con area esterna condominiale adibita a parcheggio;
- a ovest con il corpo centrale (Scala B) del complesso residenziale di cui la Scala C del lotto 04 costituisce il corpo est;
- est con subalterno di altra proprietà estranea alla procedura e in parte con il vano scala condominiale.

Costi per definizione della pratica di accatastamento stimabili in € 1.200, incluse spese tecniche

PREZZO BASE _____.

<u>Quesito 6</u> - *"ricostruzione dei passaggi di proprietà"*

La ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni formanti il LOTTO 04), che sono intervenuti nel tempo compreso fra la trascrizione del pignoramento fino, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, è nel dettaglio descritta alle pagine 6 e 7 della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, alla quale si rimanda, e di cui qui di seguito si riportano i relativi stralci pertinenti.

L'unità censuaria che costituisce il presente Lotto 04) venne acquisita dalla società _____ _____ _____ per la piena proprietà, mediante l'atto di compravendita del 28.01.2015 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 135070/37767, atto che risulta trascritto il 27.02.2015 ai nn. 3194/2433 da potere della società _____.

La menzionata unità censuaria venne costruita dalla stessa società venditrice _____ su un appezzamento di terreno di are 40.74 censito con il foglio di mappa 160 particella 1572 che ha compreso per fusione le particelle 1570 (ex 1544-1454-734-73) e 1571 (ex 1571-1455-734-690-73), in seguito alla presentazione del tipo mappale del 18.11.2008.

La società _____ _____ _____ _____ era divenuta proprietaria per la piena proprietà degli immobili censiti in Agrigento foglio 160 particelle 1454 - 1455 per averle acquistate mediante l'atto di compravendita del 03.07.2006 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 117215/25181, atto che risulta trascritto il 02.08.2006 ai nn. 20752/13960. Detta compravendita avveniva da potere del signor _____, al quale erano a sua volta pervenute mediante l'atto di compravendita del 02.02.2004 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 107048/21285, atto che risulta trascritto il 01.03.2004 ai nn. 4691/3802 da potere della signora _____.

Infine, l'originaria particella 73 era pervenuta alla predetta dante causa, per averla adottata in maggiore estensione, mediante l'atto di divisione del 22.09.1948 ai rogiti del notaio Arturo Giganti da Palermo, atto trascritto il 20.10.1948 ai nn°11114/10746, con il quale si scioglieva la comunione tra _____.

Quesito 7 - ***"formalità, vincoli, oneri"***

Il sottoscritto esperto ha accertato l'inesistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, aggiuntivi rispetto a quelli qui di seguito elencati.

Oneri/vincoli da regolarizzare nel contesto della procedura:

1. Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 08.09.2006 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 117965/25603, iscritta il 13.09.2006 ai nn. 23980/5943, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo società cooperativa per azioni, con sede Licata (AG) codice fiscale 00089160840 e contro la società _____, per un montante ipotecario di € 2.000.000,00 e un capitale di € 1.000.000,00 che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particelle 1454 - 1455 per la piena proprietà.

   In calce all'iscrizione si rilevano i seguenti annotamenti:

   a) In data 14.03.2016 ai nn. 3884/208 di frazionamento in quota in data 21.12.2010, repertorio n° 128256/32721 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, mediante il quale oggi risulta così frazionata:
      1. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 7 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
      2. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00

3. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 10 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
4. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 12 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
5. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 e sub 15 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
6. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 e sub 17 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
7. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
8. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 19 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
9. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 20 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
10. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 21 Quota capitale € 62.500,00 quota ipoteca € 125.000,00
11. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 22 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
12. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 23 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
13. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 29 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
14. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 30 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
15. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 32 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
16. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 33 Quota capitale C 62.500,00 Quota ipoteca C 125.000,00

b) In data 24.08.2007 ai nn. 23224/1943 di erogazione parziale;
c) In data 14.08.2008 ai nn. 20590/2125 di erogazione parziale; In data 04.02.2009 ai nn. 3404/294 di erogazione parziale;

d) In data 14.03.2016 ai nn. 3882/206 di erogazione a saldi;
e) In data 14.03.2016 ai nn. 3883/207 di restrizione di beni immobili, e quindi risultano esclusi dall'ipoteca le unità censuarie distinte nel catasto di Agrigento con il foglio 160 particella 1572 sub 1 -2 - 13 -24 - 3 - 4 - 5 - 6 - 9 - 11 -25 - 26 - 27 - 31 - 28 e 34.

2. Atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.06.2018 Tribunale di Agrigento, repertorio n° 1807/2018, trascritto il 06.07.2018 ai nn. 10969/9234, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa con sede Licata (AG) codice fiscale 00089160840 e contro _____ _____ _____ che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.15, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.17, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 - 19 - 20 - 21 - 22 – 23, immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 - 12 – 33, immobili censiti in Favara foglio 11 particella 275 sub 16 graffato con foglio 11 particella 275 sub.17, Favara foglio 11 particella 275 sub 8 - 9 - 13 immobile censito in Agrigento foglio 162 particella 526 sub 20 per la piena proprietà.

Atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/08/2020 Tribunale di Agrigento, repertorio n° 1120, trascritto il 04-11-2020 ai nn. 17109/12883, a favore di Pop NPLS 2018 srl con sede Conegliano (TV) codice fiscale 04952350264 e contro _____ _____ _____ che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.15, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.17, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 - 12 - 33 immobili censiti in Favara foglio 11 particella 275 sub 16 graffato con foglio 11 particella 275 sub.17, Favara foglio 11 particella 275 sub 8 - 9 - 13 immobile censito in Agrigento foglio 162 particella 526 sub 20 per la piena proprietà.

<u>Quesito 8</u> - *"esistenza di censo, livello o uso civico"*

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

<u>Quesito 9</u> - *"verificare si i beni pignorati ricadono su suolo demaniale"*

Il bene non ricade su suolo demaniale.

<u>Quesito 11</u> - *"accertamento della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dell'agibilità e della destinazione urbanistica"*

Come da documentazione prodotta dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico comunale di Agrigento e allegata all'elaborato introduttivo, risulta che il bene oggetto del presente elaborato peritale, venne realizzato in forza della Concessione Edilizia n.22 del 23/03/2006 e successiva variante C.E. n.26 del 05/08/2011.

Non presente la dichiarazione di agibilità in quanto unità immobiliare al rustico.

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato all'elaborato introduttivo, la particella 1572 del Foglio 160, sulla quale è stato edificato l'immobile di cui il lotto 04) è porzione ricade in zona "*C1 e C2 zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate*".

<u>Quesito 12</u> - *"altre informazioni utili"*

Nulla da rilevare

<u>Quesito 13</u> - *"valutazione del valore di mercato"*

Considerato che il Lotto 04) è costituito da una unità immobiliare al rustico, priva di finiture alle pareti, della divisione interna e della pavimentazione interna, completa soltanto nella collocazione delle finestre e nella finitura delle parti comuni condominiali (vano scala, prospetti e copertura), la relativa stima, a parere del sottoscritto esperto, può essere effettuata assumendo quale riferimento le quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate-Osservatorio del Mercato

Immobiliare, secondo semestre 2023, per abitazioni civili in stato conservativo normale e relative alla zona periferica E2 del Comune di Agrigento, Villaggio Mosè di ubicazione dei beni pignorati. Visto lo stato attuale dell'immobile, come sopra descritto, il sottoscritto ha ritenuto congruo stimare al metro quadrato l'immobile riducendo del 60% il valore unitario pari a 800,00 €/m^2 rientrante nell'intervallo dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Pertanto, considerato che la superficie commerciale totale del LOTTO 04) è pari a 112 m^2, si ha:

$$112{,}00\ m^2 * 800{,}00\ €/m^2 * 0{,}40 = 35.840{,}00\ €$$

Pertanto, in conclusione, si stima a corpo il seguente

<u>Prezzo base d'asta del LOTTO 04)</u>

Valore del LOTTO 04 al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: **€ 36.000,00**

(euro trentaseimila/00)

Agrigento, 08/02/2025

L'Esperto - C.T.U.
Ing. Salvatore Castaldo



Allegati:

- documentazione fotografica
- risultanze catastali (visure storiche catasto fabbricati e catasto terreni)
- quotazioni immobiliari di riferimento della stima (fonte: Agenzia delle Entrate)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Foto interne





Foto interne



Prospetto sud Scala C



Parcheggio condominiale nord



Prospetto nord Scala C



Ingresso condominio



Prospetto sud