

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

## LOTTO 15

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. *omissis*, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

*omissis*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene N° 15</b> - Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5 .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Stato di occupazione .....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli .....	5
Regolarità edilizia.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Stima / Formazione lotto .....	6
Riepilogo bando d'asta .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2015 del R.G.E.....	10←.

## INCARICO

All'udienza del 17/01/2018, il sottoscritto Arch. *omissis*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 15** - Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5 (Coord. Geografiche: 37°21'21.2"N 13°51'18.5"E)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA NUORO, 5**

Trattasi di un appartamento sito in Via Nuoro al civico 5, posto al piano primo di un più ampio stabile di tre livelli fuori terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 15

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 15** - Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- *omissis*

## CONFINI

Il fabbricato di cui trattasi, confina a nord con corte esterna stessa ditta, ad est con altro appartamento stessa ditta, ad ovest con altro corpo di fabbrica Curtopelle Salvatore, a sud con la Via Nuoro.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	98,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,10 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1023	6	1	A3	4	5,5 vani	102 mq totale escluse aree scoperte 100 mq mq	283,48 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo non opponibile

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1986 al 04/04/2017	omissis	<b>Testamento olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonina Ferraro		13314	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Agrigento	30/04/1987	7268	6280
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/04/2017 al 06/08/2018	<i>omissis</i>	<b>Testamento olografo</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Antonino Pecoraro	04/04/2017	83282	33391	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
			03/05/2017	1860	1.T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Effetti cambiari agrari scaduti  
Iscritto a Agrigento il 11/03/2015  
Reg. gen. 49/15 - Reg. part. 53/C ter  
Importo: € 117.708,29  
[REDACTED]  
Contro *omissis*
- 

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si allega la richiesta di sanatoria effettuata dal proprietario per l'immobile di cui trattasi e la relativa documentazione presente all'ufficio tecnico del Comune di Canicattì.

La sanatoria è pronta ad essere ritirata e non presenta alcun vincolo ostativo previa ulteriore documentazione riguardante:

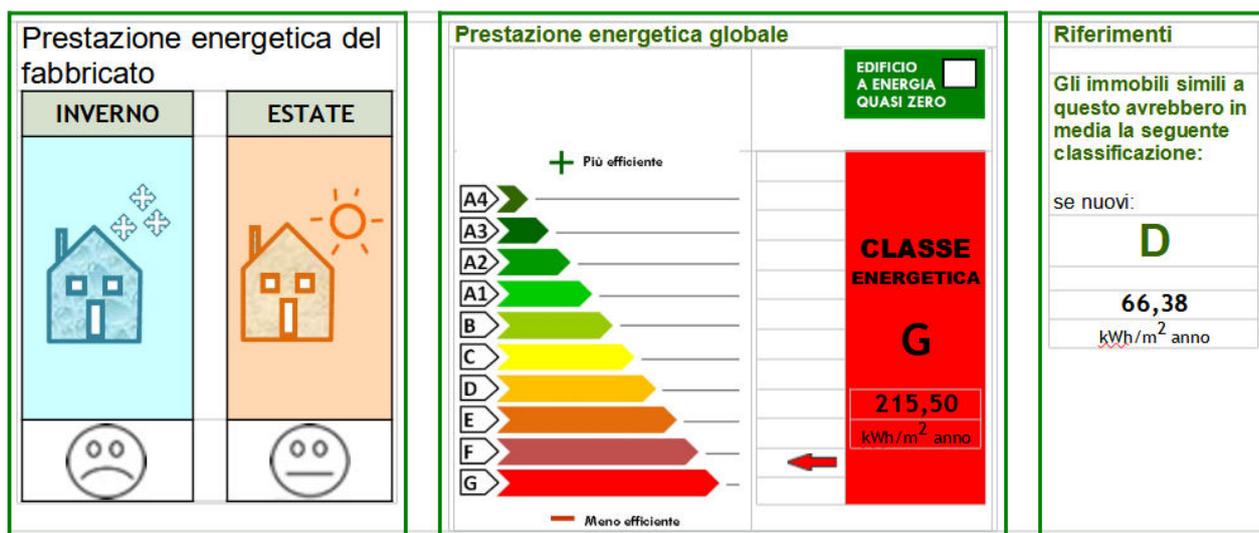
Perizia giurata sullo stato dei lavori e sulla consistenza;

Certificato di idoneità statica;

Prova di avvenuto accatastamento;

Dichiarazione del proprietario quota reale di possesso e mancanza di denunce;

**Certificazione energetica prodotta dal CTU**



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**STIMA / FORMAZIONE LOTTO**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO 15 così costituito:

- **Bene N° 15** - Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5

Trattasi di un appartamento sito in Via Nuoro al civico 5, posto al piano primo di un più ampio stabile di tre livelli fuori terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1023, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3.

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 300,00 e €/mq 400,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Fabbricato civile Canicatti (AG) - Via Nuoro, 5	100,00 mq	350,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
Valore di stima:					€ 35.000,00

Al suddetto valore di stima, vanno decurtate le spese di oblazione (art. 26, L.R. 37/85) per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria quantificate, dall'ufficio tecnico nel 2007, in € 1267,99 oltre interessi maturati (vedi determina di cui in allegato).

Dunque si avrà: € 35,000,00 – € 1267,99 = **€ 33.732,01**

Questo perito dunque applica, alla suddetta stima, la decurtazione del 15% per "l'assenza della garanzia per vizi e per eventuali interessi maturati"

Dunque, la stima dell'immobile infra descritto risulta essere in definitiva di **€ 26.440,20**

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 20/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
*omissis*

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 15

---

- **Bene N° 15** - Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5

Trattasi di un appartamento sito in Via Nuoro al civico 5, posto al piano primo di un più ampio stabile di tre livelli fuori terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1023, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3  
Destinazione urbanistica:

- **Valore finale di stima: € 26.440,20**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2015 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 15 PREZZO BASE D'ASTA: € 31.500,00**

---

Bene N° 15 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5		
<b>Diritto reale:</b>	proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1023, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	100,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento sito in Via Nuoro al civico 5, posto al piano primo di un più ampio stabile di tre livelli fuori terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da terzi con titolo non opponibile		