

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione EE.II.

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

promossa da

[REDACTED]

contro

omissis

intervenuto

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Stima.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2015 del R.G.E.	11

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

- Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:
- Bene N° 16** - Fabbricato civile ubicato a Canicatti (AG) - Via Nuoro, 5 (Coord. Geografiche: 37°21'21.2"N 13°51'18.5"E)

LOTTO 16

- Bene N° 16** - Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5

DESCRIZIONE

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.

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 al seguente esecutato:

- omissis*

CONFINI

Il fabbricato di cui trattasi, confina a nord con la via Fanin, ad ovest con corte esterna stessa ditta, ad est con la via Nuoro ove è presente l'ingresso principale a sud con altro appartamento stessa ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,10 m	primo
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni 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
	56	1023	5	1	A3	4	6,5 vani	120 mq totale esclus e aree scoperte 115 mq	335,03	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	<i>omissis</i>	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonina Ferraro		13314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di	30/04/1987	7268	6280

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

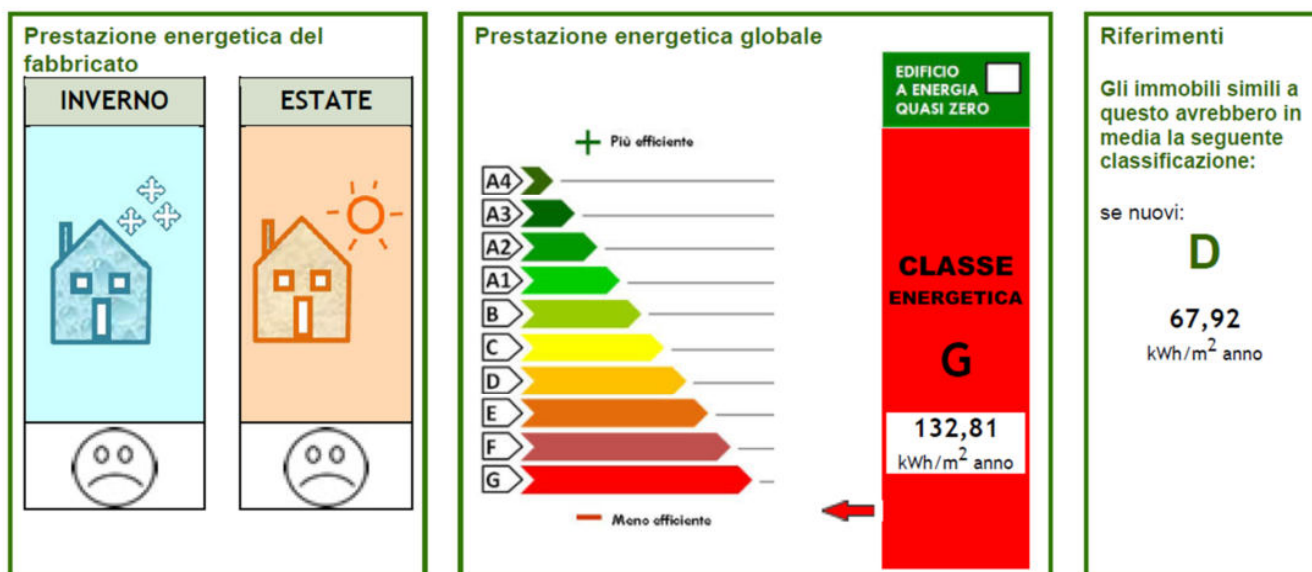
Iscrizioni

- 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 poiché corredato di "NULLA OSTA PER LAVORI EDILI" del 26/01/1970; n° 8315 (vedi allegato). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazione energetica elaborata dal CTU



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - 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. 5, 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° 16 - Fabbricato civile Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5	120,00 mq	350,00 €/mq	€ 42.000,00	100,00	€ 42.000,00
Valore di stima:					€ 42.000,00

Al suddetto valore di stima, questo perito applica la decurtazione del 10% per "l'assenza della garanzia per vizi"

Dunque, la stima dell'immobile infra descritto risulta essere di **€ 37.800,00**

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 20/03/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 16

- Bene N° 16** - 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 livellifuori terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1023, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3 Destinazione urbanistica:
- Valore finale di stima: € 37.800,00**

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

LOTTO 16 PREZZO BASE D'ASTA: € 37,800,00

Bene N° 16 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100/100
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1023, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	120,00 mq
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi con titolo non opponibile		