

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2015 R.G.E.  
promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[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:

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

## LOTTO 17

Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5

### DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento sito in Via Nuoro al civico 5, posto al piano secondo 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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

*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 Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	131,00 mq	1,00	131,00 mq	3,10 m	secondo
Soffitta	59,00 mq	68,00 mq	0,20	13,60 mq	2,20 m	terzo sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,60 mq</b>		

L'appartamento al piano secondo di cui trattasi, risulta avere una pertinenza adibita a vano tecnico attribuita alla stessa proprietà posta al piano terzo sottotetto riportante il medesimo sub 7.

## 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	7	1	A3	4	7 vani	131 mq totale esclus e aree scoperte 120 mq	360,8	2	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose

## 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			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/04/2017 al 06/08/2018	██████████ ██████████	<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

██  
██

## 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:

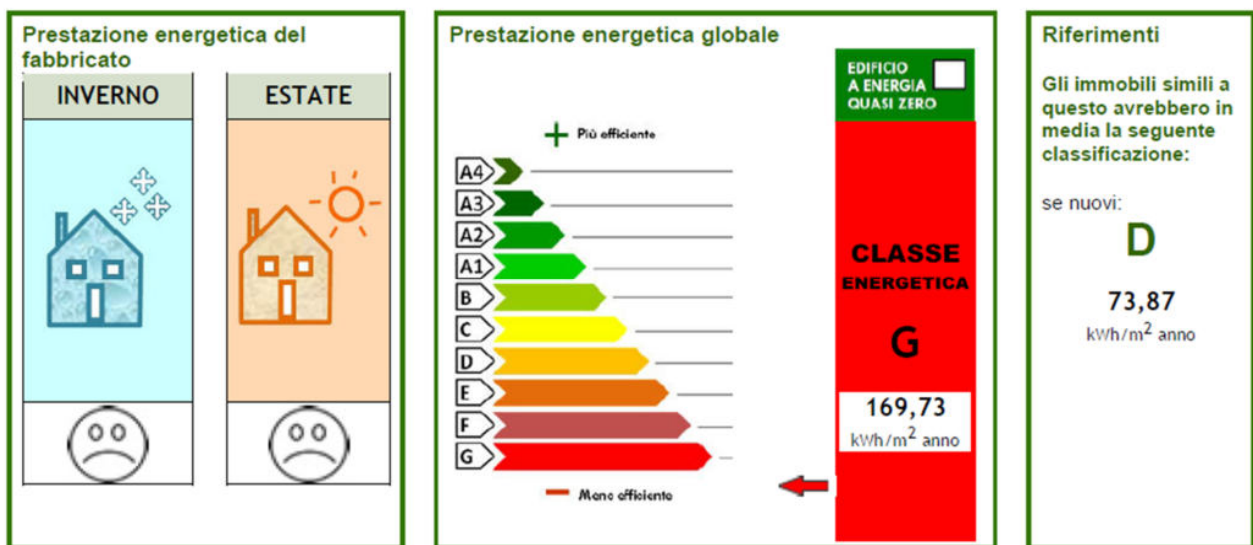
Perizia giurata sullo stato dei lavori e sulla consistenza;

Certificato di idoneità statica;

Prova di avvenuto accatastamento;

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

### *Certificazione energetica prodotta dal CTU*



## STIMA

### LOTTO 17

- Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5  
Trattasi di un appartamento sito in Via Nuoro al civico 5, posto al piano secondo di un più ampio stabile di tre livelli fuori terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1023, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3.  
Valore di stima del bene: € 41.940,71  
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
Fabbricato civile Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5	144,60 mq	350,00 €/mq	€ 50.610,00	100,00	€ 50.610,00
Valore di stima:					€ 50.610,00

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: € 50,610,00 - € 1267,99 = **€ 49.342,01**

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 € 41.940,71**



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 17

- Fabbricato civile ubicato a Canicattì (AG) - Via Nuoro, 5  
Trattasi di un appartamento sito in Via Nuoro al civico 5, posto al piano secondo di un più ampio stabile di tre livelli fuori terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1023, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3

- Valore finale di stima: € 41.940,71**

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

**LOTTO 17 PREZZO BASE D'ASTA: € 41.940,71**

<b>Bene N° 17 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Canicatti (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. 7, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	144,60 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento sito in Via Nuoro al civico 5, posto al piano secondo 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 libero da persone ma non da cose		