
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Triassi Melchiorre, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale:

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2017 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



INCARICO

Il giorno 14/04/2019, il sottoscritto Geom. Triassi Melchiorre, con studio in Via A. Manzoni, 108 - 92100 - Agrigento (AG), PEC melchiorre.triassi@geopec.it, Tel. 33389957851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 02/05/2019 mi sono recato presso la Conservatoria di Agrigento per effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 23/08/2019 comunicazione inviata tramite raccomandata all'esecutati, mentre tramite pec all'avvocato per la parte procedente, il sopralluogo è stato effettuato in data 02/12/2019 poichè il giorno dell'inizio operazioni non si è presentato nessuno, comunicazione inviata tramite raccomandata all'esecutati, mentre tramite pec all'avvocato per la parte procedente, alle ore 09:00 mi sono recato sui luoghi, e procedevo al sopralluogo del bene, effettuando il rilievo architettonico e fotografico.

In data 10/12/2019 protocollavo al Comune di Agrigento la richiesta della documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica degli immobili.

In data 28/04/2020, tramite pec, protocollavo al Comune di Agrigento un sollecito per il rilascio della documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica degli immobili.

In data 10/09/2020 mi sono recato presso il Comune di Agrigento per ritirare la copia delle concessioni edilizie dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Agrigento (AG) - Via Giovanni Paolo II
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Agrigento (AG) - Via Giovanni Paolo II

DESCRIZIONE

L'immobile periziato si trova in Via Giovanni Paolo II, al piano terra, primo e secondo di uno stabile destinato ad uffici, censito al foglio 116 part. 40 sub 1 e 2. Allo stesso si accede da un ampio giardino, censito al foglio 116 part. 432, dove si trova un camminamento pavimentato e delle aiuole con piante ornamentali. L'immobile si trova in ottime condizioni, ed ha una superficie interna netta di mq. 338,64 con due ampie terrazze della superficie totale di 45,50 mq. L'immobile che è adibito ad ufficio è dislocato su tre piani, dove troviamo nel piano terra la zona ingresso - reception, tre ampie sale un bagno e due ripostigli. Da una scala interna si accede al secondo piano dove si trovano tre stanze dedicate ad uffici un bagno ed una stanza dedicate per svago. Continuando a salire per la scala al terzo piano, troviamo un'ampia stanza dedicate alle riunioni ed un bagno. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi con tapparelle sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e in ottime condizioni.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Immobile ubicato a Agrigento (AG) - Contrada Consolida
- Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Agrigento (AG) - Contrada Consolida

TITOLARITÀ

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

-  Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	338,64 mq	407,92 mq	1,00	407,92 mq	0,00 m	
Balconi	45,50 mq	45,50 mq	0,30	13,65 mq	0,00 m	
Area urbana	726,00 mq	45,50 mq	0,10	72,60 mq		
Totale superficie convenzionale:				494,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				494,17 mq		

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	40	1-2	4	A/10	6	17 vani	444 mq	€ 2.788,00	T-1-2	
	116	432			F/1		726 mq.			T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla [redacted] in qualità di proprietaria del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1998 al 03/05/2006	[redacted]	Assegnazione a socio per scioglimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvio Scaglia	22/05/1998	19774	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Agrigento	18/06/1998	8928	9887
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/05/2006 al 11/09/2007	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Fanara	03/05/2006	25646	8720
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	25/05/2006	9482	14189
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/09/2007 al 24/05/2016	[redacted]	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppina Comparato	11/09/2007	25475	11174
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	26/09/2007	17404	25904
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		



Dal 24/05/2016 al 07/01/2021	[REDACTED]	Scissione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calogera Gagliano	24/05/2016	8606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	20/06/2016	8072	9550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Agrigento il 22/03/2006
Reg. gen. 2298- Reg. part. 8309
Importo: € 760.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 380.000,00
Note:
- **Ipoteca Legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del d.p.r.602/1973
Iscritto a Agrigento il 28/05/2019
Reg. gen. 8987 - Reg. part. 689
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 16/02/2018
Reg. gen. 2316 - Reg. part. 1927
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Annotazioni o iscrizioni



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Comune di Agrigento, ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 86 del 21/09/1991 relativamente alla realizzazione di un immobile a due elevazioni da adibire a civile abitazione.

Successivamente in data 30/09/2019 il Comune ha rilasciato concessione di edilizia in sanatoria n. 591 ai sensi della L. 326/03 per l'ampliamento di un immobile costituito da tre elevazioni fuori terra adibito ad ufficio, sito in Via Giovanni Paolo II - Agrigento, individuate al N.C.E.U. di Agrigento al foglio di mappa n. 116 particella 40 sub 1 e 2

Dalle verifiche effettuate il sottoscritto ha potuto annotare la rispondenza dello stato dei luoghi del bene in parola con le concessioni suindicate, e pertanto gli immobili sono da considerarsi conformi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la stima del bene il sottoscritto ha proceduto a determinare il prezzo, mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona e Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Immobile con area urbana ubicato a Agrigento (AG) - Via Giovanni Paolo II

L'immobile periziato si trova in Via Giovanni Paolo II, al piano terra, primo e secondo di uno stabile destinato ad uffici, censito al foglio 116 part. 40 sub 1 e 2. Allo stesso si accede da un ampio giardino, censito al foglio 116 part. 432, dove si trova un camminamento pavimentato e delle aiuole con piante ornamentali. L'immobile si trova in ottime condizioni, ed ha una superficie interna netta di mq. 338,64 con due ampie terrazze della superficie totale di 45,50 mq.. L'immobile che è adibito ad ufficio è dislocato su tre piani, dove troviamo nel piano terra la zona ingresso - reception, tre ampie sale un bagno e due ripostigli. Da una scala interna si accede al secondo piano dove si trovano tre stanze dedicate ad uffici un bagno ed una stanza dedicate per svago. Continuando a salire per la scala al terzo piano, troviamo un'ampia stanza dedicate alle riunioni ed un bagno.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi con tapparelle sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e in ottime condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 116, Part. 40, Sub. 1 e 2, Categoria A/10
- Fg. 116, Part. 432, Categoria F/1

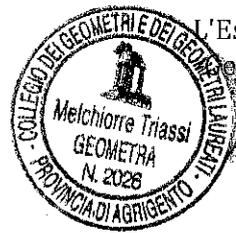
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € € **543.587,00**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Immobile con area urbana (AG) - Via Giovanni Paolo II	494,17 mq	1.100,00 €/mq	€ 543.587,00	100,00%	€ 543.587,00
Valore di stima:					€ 543.587,00

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 07/01/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
com. Triassi Melchiorre



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Immobile con area urbana ubicato a Agrigento (AG) - Via Giovanni Paolo II

L'immobile periziato si trova in Via Giovanni Paolo II, al piano terra, primo e secondo di uno stabile destinato ad uffici, censito al foglio 116 part. 40 sub 1 e 2. Allo stesso si accede da un ampio giardino, censito al foglio 116 part. 432, dove si trova un camminamento pavimentato e delle aiuole con piante ornamentali. L'immobile si trova in ottime condizioni, ed ha una superficie interna netta di mq. 338,64 con due ampie terrazze della superficie totale di 45,50 mq.. L'immobile che è adibito ad ufficio è dislocato su tre piani, dove troviamo nel piano terra la zona ingresso - reception, tre ampie sale un bagno e due ripostigli. Da una scala interna si accede al secondo piano dove si trovano tre stanze dedicate ad uffici un bagno ed una stanza dedicate per svago. Continuando a salire per la scala al terzo piano, troviamo un'ampia stanza dedicate alle riunioni ed un bagno.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi con tapparelle sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e in ottime condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 116, Part. 40, Sub. 1 e 2, Categoria A/10 - Fg. 116, Part. 432, Categoria F/1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Immobile con area urbana			
Ubicazione:	Agrigento (AG) - Via Giovanni Paolo II		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Immobile con area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 40, Sub. 1 e 2, Categoria A/10 e Fg. 116, Part. 432, Categoria F/1	Superficie	- 407,92 mq immobile - 726,00 mq. area urbana
Descrizione:	<p>L'immobile periziato si trova in Via Giovanni Paolo II, al piano terra, primo e secondo di uno stabile destinato ad uffici, censito al foglio 116 part. 40 sub 1 e 2. Allo stesso si accede da un ampio giardino, censito al foglio 116 part. 432, dove si trova un camminamento pavimentato e delle aiuole con piante ornamentali. L'immobile si trova in ottime condizioni, ed ha una superficie interna netta di mq. 338,64 con due ampie terrazze della superficie totale di 45,50 mq.. L'immobile che è adibito ad ufficio è dislocato su tre piani, dove troviamo nel piano terra la zona ingresso - reception, tre ampie sale un bagno e due ripostigli. Da una scala interna si accede al secondo piano dove si trovano tre stanze dedicate ad uffici un bagno ed una stanza dedicate per svago. Continuando a salire per la scala al terzo piano, troviamo un'ampia stanza dedicate alle riunioni ed un bagno.</p> <p>Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi con tapparelle sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e in ottime condizioni.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla [REDACTED] in qualità di proprietaria del bene.		

