



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Proc. 147/2021

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CREDITORE

DEBITORE

GIUDICE

Dott. De Nes Matteo

CUSTODE

Dott.ssa Maria Piombino

TECNICO INCARICATO

Geom. Melchiorre Triassi
con studio in Agrigento Via A. Manzoni, 108
Telefono:3389957851
Email : melchiorre.triassi@gmail.com
Pec: melchiorre.triassi@geopec.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione	4
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Lotto Unico	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2009 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 191.995,00	12

INCARICO

Con decreto di nomina del 15/06/2023, 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 20/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 02/0/2023 mi sono recato presso la Conservatoria di Agrigento per effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19/09/2023 comunicazione inviata tramite raccomandata agli esecutati, mentre tramite pec all'avvocato, in pari data è stato effettuato il sopralluogo.

Alle ore 15:00 mi sono recato sui luoghi oggetto del procedimento in presenza anche del Custode Giudiziario Dott.^{ssa} Maria Piombino, e alla presenza del Sig. _____ delegato dell'esecutato _____, procedevo al sopralluogo dei beni, effettuando i rilievi architettonici e fotografici.

In data 25/09/2023 mi sono recato, al Comune di Favara per richiedere la documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica degli immobili.

In data 19/10/2021 inviavo pec al Comune di Favara per il rilascio della documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica.

In data 23/11/2023 mi sono recato, al Comune di Favara per ritirare la documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica degli immobili

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Box auto-garage ubicato a Favara (AG) – Via Stabilimento n. 22
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Favara (AG) – Via Stabilimento n. 20

LOTTO Unico

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 e 2** – Box auto-garage ubicato a Favara (AG) – Via Stabilimento n. 22 ; appartamento ubicato a Favara (AG) – Via Stabilimento n. 20.

DESCRIZIONE

Il Box auto-garage (bene n.1) oggetto di stima, è ubicato nella Via Stabilimento n. 22, al piano terra di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra. Risulta essere in discrete condizioni, e diviso in due ambienti, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Per quanto riguarda le rifiniture interne il locale si presenta rifinito in tutte le sue parti.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento (bene n.2) oggetto di stima, è ubicato nella Via Stabilimento n. 20, al piano primo e secondo di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra.

Risulta essere diviso in diversi ambienti, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Per quanto riguarda le rifiniture interne l'immobile si presenta con massetto in cemento e pareti e soffitta allo stato grezzo.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 500/1000)
- (Proprietà 500/1000)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO-GARAGE	61,54 mq	73,31 mq	1,00	73,31 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				73,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,31 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	209,74 mq	259,20 mq	1,00	259,20 mq	2,70 m	Primo e secondo
Balconi	11,25 mq	11,25 mq	0,30	3,37 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				262,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,57 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	
	39	6024	2	1	C/6	3	56 mq		193,77 €	T		
	39	6024	4-5		F/3					1-2		

STATO CONSERVATIVO

Il Box auto-garage (bene n.1) oggetto di stima, è censito con categoria catastale C/6 (box auto, garage) ha una forma planimetrica regolare; si trova al piano terra di un edificio composto da due unità immobiliari. Il box auto-garage ha una superficie utile complessiva di mq. 61,54 e presenta una superficie commerciale di mq. 73,31.

Dal punto di vista funzionale il magazzino è composto da un ingresso che immette nel vano principale e tramite una porta si accede ad un altro vano.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento (bene n.2) ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo e secondo piano di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Via Stabilimento n. 20 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.

I due piani sono collegati tramite una scala interna.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 209,74, di mq. 11,25 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 262,57.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto al primo piano due grandi vani e un bagno tramite una scala interna si accede al secondo piano che è costituito da: quattro vani, due stanze adibite a wc e da due piccolo vani adibiti presumibilmente a ripostiglio. L'appartamento allo stato attuale risulta allo stato grezzo con massetto in cemento e pareti e soffitta senza intonaci di rifinitura, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato e l'impianto elettrico sottotraccia è incompleto poichè sono presenti solo le tubazioni.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi necessitano solo le opera di finitura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili alla data del sopralluogo risultano essere nella disponibilità dei Sigg.
e eseguiti nella qualità di proprietari del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Entrambi le unità immobiliari, bene n. 1, 2 e 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/2008		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Pusateri	23/07/2008	123075	2008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	22/08/2008	21072	15562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agrigento	21/08/2008	5615			
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 23/07/2008		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Lentini	20/12/1990	32115	11892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	08/01/1991	520	485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca immobiliare**

Ipoteca volontaria derivata da mutuo

Iscritta a Agrigento il 23/07/2008 Reg. gen. 123076 - Reg. part. 29033

Importo ipoteca: €. 249.000,00

importo capitale: €. 166.000,00

Trascrizioni

• Verbale pignoramento immobili

Trascritto a Agrigento il 02/12/2021 Reg. gen. 2309 - Reg. part.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica delle unità immobiliari (bene n. 1 e 2), ha presentato richiesta al Comune di Favara al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie e/o istanze di sanatoria.

Il Comune di Favara in data 21/11/2002 ha rilasciato Concessione n. 48, alla ditta relativa ai lavori di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione di un immobile sito in Favara nella Via Stabilimento nn. 24-26.

In data 20/04/2004 il Comune di Favara ha rilasciato Concessione edilizia n. 12, alla ditta per l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla concessione 48/01, relative ai lavori di demolizione e sopraelevazione di un immobile sito in Favara nella Via Stabilimento n. 24.

In data 11/02/2006 il Comune di Favara ha rilasciato Concessione edilizia, alla ditta per l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera, alla concessione edilizia n. 12/04, relative ai lavori di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione di un immobile sito in Favara nella Via Stabilimento n. 24-26.

Dal controllo effettuato agli allegati grafici dell'ultima concessione edilizia rilasciata dal Comune di Favara si è riscontrata la non corrispondenza dei disegni con quello che di fatto è presente, infatti i lavori autorizzati sono due unità immobiliari siti al primo e secondo piano collegati da una scala comune, mentre di fatto le unità immobiliari del primo e secondo piano sono collegati da una scala interna, e anche distribuzione interna non corrisponde con quella autorizzata.

Dalla ricerca effettuata al Comune di Favara, tutte queste modifiche non risultano essere state nè autorizzate nè è presente alcuna richiesta per effettuarle.

Il sottoscritto ha potuto annotare la non rispondenza dello stato dei luoghi del bene in parola con l'ultima concessione edilizia rilasciata dal Comune, e pertanto l'immobile è da considerarsi non conforme.

Al fine di rendere l'immobile conforme agli strumenti urbanistici, è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria al Comune di Favara e a tutti gli enti competenti, ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, tale costo sarà decurtato nel valore di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Box auto-garage ubicato a Favara (AG) – Via Stabilimento n. 22

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella Via Stabilimento n. 22, al piano terra di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra. Il box auto-garage ha una superficie utile complessiva di mq. 61,54 e presenta una superficie commerciale di mq. 73,31.

Dal punto di vista funzionale il magazzino è composto da un ingresso che immette nel vano principale e tramite una porta si accede ad un altro vano.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 6024, Sub. 2, Categoria C/6

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a € 21.960,00.

Considerando che l'opera non è conforme agli strumenti urbanistici del Comune e che quindi è da considerarsi abusiva, al fine del calcolo del valore di vendita viene stimato il valore dell'unità immobiliare al quale andrà decurtato il prezzo per la regolarizzazione.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Favara.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Favara (AG) – Via Stabilimento n. 20.

L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo e secondo piano di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Via Stabilimento n. 20 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.

I due piani sono collegati tramite una scala interna.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 209,74, di mq. 11,25 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 262,57.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto al primo piano due grandi vani e un bagno tramite una scala interna si accede al secondo piano che è costituito da: quattro vani, due stanze adibite a wc e da due piccoli vani adibiti presumibilmente a ripostiglio. L'appartamento allo stato attuale risulta allo stato grezzo con massetto in cemento e pareti e soffitta senza intonaci di rifinitura, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato e l'impianto elettrico sottotraccia è incompleto poichè sono presenti solo le tubazioni.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi necessitano solo le opere di finitura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 6024, Sub. 4-5, Categoria F/3

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a € 21.960,00.

Considerando che l'opera non è conforme agli strumenti urbanistici del Comune e che quindi è da considerarsi abusiva, al fine del calcolo del valore di vendita viene stimato il valore dell'unità immobiliare al quale andrà decurtato il prezzo per la regolarizzazione.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Favara.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Box auto-garage	73,31 mq	400,00 €/mq	€ 29.324,00	100,00%	€ 29.324,00
Bene N° 2 - Appartamento	262,57 mq	650,00 €/mq	€ 170.670,50	100,00%	€ 170.670,50
				Valore di stima:	€ 199.994,50

Valore di stima: € 199.994,50 arrotondato € 199.995,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo pratica regolarizzazione urbanistica	€ 8.000,00	

Valore finale di stima: € 191.995,00

Per la stima dei beni si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

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 05/01/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Box auto-garage ubicato a Favara (AG) – Via Stabilimento n. 22

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella Via Stabilimento n. 22, al piano terra di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra. Il box auto-garage ha una superficie utile complessiva di mq. 61,54 e presenta una superficie commerciale di mq. 73,31.

Dal punto di vista funzionale il magazzino è composto da un ingresso che immette nel vano principale e tramite una porta si accede ad un altro vano.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 6024, Sub. 2, Categoria C/6

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a € 21.960,00.

Considerando che l'opera non è conforme agli strumenti urbanistici del Comune e che quindi è da considerarsi abusiva, al fine del calcolo del valore di vendita viene stimato il valore dell'unità immobiliare al quale andrà decurtato il prezzo per la regolarizzazione.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Favara.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Favara (AG) – Via Stabilimento n. 20.

L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo e secondo piano di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Via Stabilimento n. 20 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.

I due piani sono collegati tramite una scala interna.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 209,74, di mq. 11,25 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 262,57.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto al primo piano due grandi vani e un bagno tramite una scala interna si accede al secondo piano che è costituito da: quattro vani, due stanze adibite a wc e da due piccoli vani adibiti presumibilmente a ripostiglio. L'appartamento allo stato attuale risulta allo stato grezzo con massetto in cemento e pareti e soffitta senza intonaci di rifinitura, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato e l'impianto elettrico sottotraccia è incompleto poiché sono presenti solo le tubazioni.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi necessitano solo le opere di finitura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 6024, Sub. 4-5, Categoria F/3

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a € 21.960,00.

Considerando che l'opera non è conforme agli strumenti urbanistici del Comune e che quindi è da considerarsi abusiva, al fine del calcolo del valore di vendita viene stimato il valore dell'unità immobiliare al quale andrà decurtato il prezzo per la regolarizzazione.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Favara..

- **Prezzo base d'asta: € 191.995,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.995,00

Bene N° 1 - Box auto-garage			
Ubicazione:	Favara (AG) – Via Stabilimento n. 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Box auto-garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 6024, Sub. 2, Categoria C/6	Superficie	73,31 mq
Stato conservativo:	<p>Il box auto-garage (bene n.1) oggetto di stima si trova al piano terra di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra. Il box auto-garage ha una superficie utile complessiva di mq. 61,54 e presenta una superficie commerciale di mq. 73,31.</p> <p>Dal punto di vista funzionale il magazzino è composto da un ingresso che immette nel vano principale e tramite una porta si accede ad un altro vano.</p> <p>Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.</p>		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella zona centrale dell'abitato di Favara, a circa 350,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo risultano essere nella disponibilità dei Sigg. esecutati nella qualità di proprietari del bene.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Favara (AG) – Via Stabilimento n. 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 6024, Sub. 4-5, Categoria F/3	Superficie	262,57 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo e secondo piano di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Via Stabilimento n. 20 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.</p> <p>I due piani sono collegati tramite una scala interna.</p> <p>L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 209,74, di mq. 11,25 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 262,57.</p> <p>Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto al primo piano due grandi vani e un bagno tramite una scala interna si accede al secondo piano che è costituito da: quattro vani, due stanze adibite a wc e da due piccolo vani adibiti presumibilmente a ripostiglio. L'appartamento allo stato attuale risulta allo stato grezzo con massetto in cemento e pareti e soffitta senza intonaci di rifinitura, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato e l'impianto elettrico sottotraccia è incompleto poichè sono presenti solo le tubazioni.</p> <p>Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi necessitano solo le opera di finitura.</p>		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella zona centrale dell'abitato di Favara, a circa 350,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo risultano essere nella disponibilità dei Sigg. eseguiti nella qualità di proprietari del bene.		