

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cosentino Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2013 del
R.G.E.

promossa da

OMISSIS

via Alessandro Specchin.16 00186 - Roma (RM)

E per essa **OMISSIS**
contro

OMISSIS

Codice fiscale: **OMISSIS**

OMISSIS 92026 - FA VARA (AG)

Nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**

OMISSIS

Codice fiscale: **OMISSIS**

OMISSIS 92026 - FA VARA (AG)

Nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**

Lotto 2

Il Tecnico



Professional stamp and signature of Luca Cosentino, Architect. The stamp is circular and contains the text: "REG. ARCHITETTI APC DELLA PROV. AGRIGENTO", "Luca Cosentino", "N. 1395", "Arch. 27/03/2013", and "Architetto". A handwritten signature is written over the stamp.

INCARICO

All'udienza del 11/02/2016, il sottoscritto Arch. Cosentino Luca, con studio in Via Lauricella, 9 - 92100 - Agrigento (AG), email cosentinoprogetti@alice.it, PEC luca.cosentino1@archiworldpec.it, Tel. 0922 594458, Fax 0922 1836128, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Favara (AG) - via Calogero Lupo 2 (Trav. via Luigi D'Aragona)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Favara (AG) - via Luigi D'Aragona, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A FAVARA (AG) - VIA CALOGERO LUPO 2 (TRAV. VIA LUIGI D'ARAGONA)

L'immobile si trova al piano terzo di un edificio condominiale a quattro elevazioni sito in una zona periferica del Comune di Favara. E' composto da tre camere da letto, due bagni, un ingresso, un soggiorno ed una cucina , per una superficie netta di 181,68 mq, vi sono inoltre due balconi, uno di mq 10,45 ed un altro 40,51. Le rifiniture sono di pregio e lo stato è ottimo. All'esterno l'edificio risulta essere incompleto nella facciata. L'accesso all'immobile avviene attraverso un portone condominiale sulla via Lupo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A FAVARA (AG) - VIA LUIGI D'ARAGONA, PIANO TERRA

L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Favara, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'accesso avviene dalla via Luigi D'Aragona attraverso due ampie aperture. Al suo interno risulta parzialmente rifinito ed è destinato a magazzino. E' inoltre accessibile dall'androne condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Favara (AG) - via Luigi D'Aragona, piano 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 ai seguenti esecutati:

- **OMISSIS** (Proprietà in regime di comunione di beni) Codice fiscale:
OMISSIS
OMISSIS 8 92026 - FAVARA
(Agrigento)
Nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **OMISSIS** (Proprietà in regime di comunione di beni) Codice fiscale:
OMISSIS
OMISSIS 8 92026 - FAVARA
(Agrigento)
Nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- **OMISSIS** (Proprietà 1/1)
- **OMISSIS** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Calogero Lupo, a sud con altra proprietà e ad est con la via Luigi D'Aragona.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	112,58 mq	123,35 mq	1,00	123,35 mq	3,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				123,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/07/2016	OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS ; OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1016, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 233 Rendita € 697,94 Piano Terra

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	1016	2		C2	2	233		697,94	Terra	

Corrispondenza catastale

Si precisa che all'agenzia del territorio non vi è planimetria abbinata e che dal sopralluogo effettuato la consistenza del bene è differente da quella riportata in visura catastale. Pertanto sarà necessario integrare la planimetria e di conseguenza varieranno sia la consistenza che la rendita. L'immobile è stato costruito su terreno di proprietà di **OMISSIS** e **OMISSIS** in catasto terreni al fg 41 p.la 485/C are 3,36.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato, si accede allo stesso da due ampie aperture sulla via Luigi D'Aragona. All'interno risulta parzialmente rifinito. All'esterno il prospetto dell'edificio è incompleto.

PARTI COMUNI

All'immobile si accede, oltre che dalla via Luigi D'Aragona, anche dall'androne condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, mentre i muri di tompagno sono in laterizio forato. l'altezza interna è di m 3.75, gli infissi sono in ferro, la pavimentazione è in scaglie di marmo. E' dotato di impianto elettrico. Le pareti risultano intonacate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato come magazzino per il ricovero di oggetti e come posto auto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2016 al 28/07/2016	(TITOLARE), nato a (LUOGO) il (DATA DI NASCITA), C.F. (CODICE FISCALE), proprietario per (QUOTA E DIRITTO).	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuffrida Giuseppe	14/09/1974	95098	8715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	01/10/1974	18054	17426

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di ^{Agrigento} 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento aggiornate al 15/03/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato Iscritto a Agrigento il 06/08/2003
Reg. gen. 15571 - Reg. part. 1402
Importo: € 400.000,00
Contro **OMISSIS, OMISSIS** Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni • Pignoramento immobili

Trascritto a Agrigento il 02/08/2016 Reg. gen. 14395 - Reg. part. 11830 Contro **OMISSIS, OMISSIS** Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona B/2 del vigente PRG del Comune di Favara e sullo stesso non insistono vincoli di natura urbanistica. Si allega alla presente certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. E' oggetto di domanda di condono edilizio L. 47/85. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile è oggetto di domanda di condono edilizio presentata il 31/10/1986 con prot. interno n°679/B, ad oggi in fase d'istruttoria, come da nota del Comune di Favara del 13/05/2016 prot. n°22201. Di seguito all'esame della documentazione a corredo della domanda di condono si è potuto appurare che vi è una sopraelevazione realizzata di seguito alla suddetta richiesta che deve essere rimossa al fine di potere definire l'istanza di concessione. Si precisa altresì che la domanda riguarda l'intero immobile e pertanto il calcolo dell'importo degli oneri sarà calcolato in relazione alla consistenza dell'immobile oggetto del pignoramento. La domanda è incompleta nella documentazione così come risulta dalla richiesta di integrazione del Comune di Favara del 19/10/1993 prot. 30581. Riguardo alla congruità il Comune di Favara quantifica l'importo delle somme dovute, al 13/05/2016, indicando una differenziazione tra quanto dovuto usufruendo delle agevolazioni di legge e quanto nel caso contrario. Non potendo stabilire in questa fase una delle due procedure si è considerata una somma intermedia tra i due importi in riferimento alla cubatura reale del bene pignorato. Tale quantificazione è stata effettuata tenendo in considerazione quanto dichiarato nella domanda di condono, non potendo accedere negli altri immobili non oggetto del pignoramento, si intende pertanto presunta e soggetta a variazioni. Il prezzo della demolizione sarà desunto dall'ultimo prezzario della Regione Sicilia anno 2013. Nella documentazione in allegato la domanda di condono riconducibile al bene è la n° 439932912 relativa ad opere ad uso non residenziale, sebbene non vi siano riportati i dati catastali e la superficie non sia quella reale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Si precisa che verranno calcolati gli importi da detrarre dal valore commerciale del bene, inerenti alle spese per la definizione del condono edilizio e per la demolizione della superfetazione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si è ritenuto opportuno, visto le caratteristiche dei beni, oggetto della procedura, al fine di migliorare la commerciabilità, di individuare due lotti.

LOTTO 2

via Luigi D'Aragona

mq 112,58
h 3,75 □

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Favara (AG) - via Luigi D'Aragona, piano Terra L'immobile è ubicato in una zone periferica del Comune di Favara, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'accesso avviene dalla via Luigi D'Aragona attraverso due ampie aperture. Al suo interno risulta parzialmente rifinito ed è destinato a magazzino. E' inoltre accessibile dall'androne condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1016, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà

La base di tecnico noto di da valore



stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro la superficie vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati. Viene quindi applicato il più' probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi, nelle compravendite di beni analoghi, acquisiti attraverso ricerche mercato dirette ed indirette, con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è stata eseguita in base alla stima sintetica comparativa, desunta dal valore di mercato, comparando il bene stimare con quelli simili nella zona, di cui si conosce il recente di compravendita; a seguito dell'indagine di mercato e dalle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto si è potuto

stabilire un valore di mercato intermedio pari a euro 425,00 mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Favara (AG) - via Luigi D'Aragona, piano Terra	123,35 mq	425,00 €/mq	€ 52.423,75	100,00	€ 52.423,75
Valore di stima:					€ 52.423,75
Detrazione presunta per definizione sanatoria (11,50% della media degli importi)					€ 4.531,20
Detrazione presunta per demolizione superfetazione (quota parte del 11,50%)					€ 1.756,97
Deprezzamento per la definizione del prospetto esterno 10%					€ 5.242,37

Detrazione per regolarizzazione catastale	€ 500,00
Valore Finale	€ 40.393,21

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 19/07/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cosentino Luca



ELENCO ALLEGATI:

- V Foto:
 - Lotto 2;
- V Certificato di destinazione urbanistica;
- V Domande di Condono Edilizio e documentazione inerente;
- V Verifica congruità sanatoria e nota di risposta Comune di Favara;
- V Visure e mappa catastale;
- V Planimetrie:
 - Lotto 2;
- V Attestato di Prestazione Energetica (APE):
 - Lotto 2;
- V Verbale di sopralluogo;
- V Avvisi e raccomandate