

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	6
Stima.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2015 del R.G.E.	10

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:
- Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Fanin, 27 (Coord. Geografiche: 37°21'21.2"N 13°51'18.5"E)

LOTTO 21

- Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Fanin, 27

DESCRIZIONE

Trattasi di un magazzino sito nella Via Fanin al civico 27, posto al piano terra e facente parte 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 ai seguenti esecutati:

- omissis*

CONFINI

Il fabbricato di cui trattasi, confina a nord con corte esterna stessa ditta, ad ovest con il vano scala stesso fabbricato, a sud con la Via Nuoro ad est con la Via Fanin.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	44,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	3,65 m	terra
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 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
	56	1023	3	1	C6	3	mq 44	mq 44	279,51	terra	

Corrispondenza 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 Agrigento	30/04/1987	7268	6280
		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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il magazzino di cui trattasi, sussiste il "NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI" Prat. n. 320 del 1968 Prot. 8315 di cui si allega copia.

Vi è da specificare che, il suddetto Nulla Osta descrive graficamente, ciò che oggi è il magazzino come un porticato aperto su tre lati ed adibito a parcheggio.

Tale incongruenza coinvolge circa la metà dell'attuale magazzino.

La porzione del locale magazzino prevista dal Nulla Osta di cui sopra ed oggi considerata interamente chiusa, è sanabile con: art. 36 D.P.R. 380/2001 E S.M.I. così come recepito dall'Art. 14 della L.R. 16/2016 sanabile con una spesa di circa € 2000.

STIMA

LOTTO 21

- Magazzino ubicato a Canicatti (AG) - Via Fanin, 27
Trattasi di un magazzino sito nella Via Fanin al civico 27, posto al piano terra e facente parte di un più ampio stabile di tre livelli fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1023, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6.
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 250,00 e €/mq 350,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 300,00.
A tale valore bisogna decurtare la spesa per rendere regolare il locale magazzino infra descritta, ammontante ad € 1000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Magazzino Canicatti (AG) - Via Fanin, 27	44,00 mq	300,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00	€ 13.200,00
Valore di stima:					€ 13.200,00

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 **€ 11.880,00**

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 21

- Magazzino ubicato a Canicattì (AG) - Via Fanin, 27
Trattasi di un magazzino sito nella Via Fanin al civico 27, posto al piano terra e facente parte di un più ampio stabile di tre livelli fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1023, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6.

- Valore finale di stima: € 11.880,00**

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

LOTTO 21 PREZZO BASE D'ASTA: € 11.880,00

Bene N° 21 - Magazzino			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - Via Fanin, 27		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1023, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	44,00 mq
Descrizione:	Trattasi di un magazzino sito nella Via Fanin al civico 27, posto al piano terra e facente parte 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 libero da persone ma non da cose		