

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2022 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

Codice fiscale: 05828330638

Via Santa Brigida, 39

80132 - Napoli (NA)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Lotto 2.....	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2022 del R.G.E	10



INCARICO

All'udienza del 16/10/2023, il sottoscritto Arch. Parisi Ignazio, con studio in Via Giorgio Morandi, 20 - 92100 - Agrigento (AG), email ignaparis@hotmail.it, PEC ignazio.parsi@archiworldpec.it, Tel. 380 4206549, Fax 0922 416524, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano terra





4 di 10

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un garage posto al piano terra facente parte di un più ampio stabile posto in linea.

Il garage si presenta sia esternamente sia internamente in buono stato di conservazione, ambiente asciutto e rifinito nelle sue parti.

Sono presenti, nelle vicinanze, una Chiesa ed una farmacia, per ulteriori servizi, occorre recarsi verso Porto Empedocle distante pochi chilometri.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITA`

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	24,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	3,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	677	26		C6	2	24	29 mq	48,34 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

All'interno del locale garage vi è la presenza di n° 2 cisterne d'acqua poste a servizio dell'appartamento al piano quarto, di stessa proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il garage in oggetto, risulta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in c.a. e tamponatura in laterizio; la fondazione è in travi rovesce.

La copertura del garage è rappresentata da solaio in travetti armati e tavelle

La pavimentazione è gres;

Le pareti interne sono intonacate e asciutte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'occupante dell'appartamento risulta essere il Sig. xxxxxxxxx, nato ad xxxxxxxxx il xxxxxxxxx, in qualità di socio assegnatario (si allega dichiarazione del Sig. xxxxxxxxxx, legale rapp. della società esecutata)

NORMATIVA URBANISTICA

Zona "D3" PRG

REGOLARITA' EDILIZIA

Concessione edilizia del 28/03/2007; Rep. 3607; Trascritto nel 13/04/2007 ai n. 9893/6774

Concessione edilizia del 05/08/2010; Rep. 4159; Trascritto nel 01/09/2010 ai n. 19903/15192



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano terra

Trattasi di un garage posto al piano terra facente parte di un più ampio stabile posto in linea. Il garage si presenta sia esternamente sia internamente in buono stato di conservazione, ambiente asciutto e rifinito nelle sue parti. Sono presenti, nelle vicinanze, una Chiesa ed una farmacia, per ulteriori servizi, occorre recarsi verso Porto Empedocle distante pochi chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 677, Sub. 35, Categoria A2Valore di stima del bene: € 15.660,00

la stima del locale garage 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.

La stima del valore più congruo da assegnare al bene di cui trattasi, ha tenuto conto anche dei dati offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) consultabili in rete il cui, ha definito ancor meglio la stima.

L'indagine di mercato svolta come infra descritto, ha consentito di individuare per manufatti aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto di stima, un valore unitario di mercato oscillante tra €/mq 550,00 e €/mq 600,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 580,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano terra	27,00 mq	580,00 €/mq	€ 15.660,00	100,00%	€ 15.660,00
				Valore di stima:	€ 15.660,00



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 17/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parisi Ignazio

Firmato digitalmente



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano terra

Trattasi di un garage posto al piano terra facente parte di un più ampio stabile posto in linea. Il garage si presenta sia esternamente sia internamente in buono stato di conservazione, ambiente asciutto e rifinito nelle sue parti. Sono presenti, nelle vicinanze, una Chiesa ed una farmacia, per ulteriori servizi, occorre recarsi verso Porto Empedocle distante pochi chilometri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 677, Sub. 26, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Zona "D3" PRG



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano terra		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	100%
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 677, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Il garage in oggetto, risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un garage posto al piano terra facente parte di un più ampio stabile posto in linea. Il garage si presenta sia esternamente sia internamente in buono stato di conservazione, ambiente asciutto e rifinito nelle sue parti. Sono presenti, nelle vicinanze, una Chiesa ed una farmacia, per ulteriori servizi, occorre recarsi verso Porto Empedocle distante pochi chilometri.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

ALLEGATI:

- Foto satellitare
- Planimetria e visura catastale
- Pianta scala 1:100
- Tavola fotografica
- Dichiarazione di assegnazione alloggio



