

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



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Lotto 1 | 4 |
| Descrizione | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Consistenza | 5 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Precisazioni..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Normativa urbanistica | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 7 |
| 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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano quarto (Coord. Geografiche: 37°17'39.7"N 13°30'39.6"E)





4 di 10

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano quarto

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano quarto ed ultimo facente parte di un più ampio stabile posto in linea.

Lo stabile si presenta sia esternamente sia internamente in buono stato di conservazione, essendo stato interessato di recente da intervento di eco bonus.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene in diritto di superficie al seguente esecutato:

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

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------|
| Abitazione | 115,60 mq | 122,47 mq | 1 | 122,47 mq | 2,80 m | quarto |
| Loggia | 3,45 mq | 3,60 mq | 0,40 | 1,44 mq | 2,80 m | quarto |
| Balcone scoperto | 12,80 mq | 13,20 mq | 0,25 | 3,30 mq | 0,00 m | quarto |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 127,21 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 127,21 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 | 35 | | A2 | 2 | 6,5 | 135 mq | 335,7 € | quarto | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate talune discrepanze tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi.

Tali discrepanze non comportano differenze sostanziali in quanto non incidono nella staticità dell'immobile e hanno lasciato invariata la destinazione d'uso sia dell'appartamento in genere (abitazione) sia dei vani interni.

Le difformità riguardano, dunque, una diversa distribuzione delle pareti mediane ed una chiusura interna di una finestra, rimasta integra però nella sagomatura esterna, come evidenziato nell'elaborato grafico di riferimento di cui in allegato.

Al fine di regolarizzare le sopraelencate difformità occorre effettuare da parte di tecnico abilitato, un aggiornamento catastale con un costo complessivo (pratica + parcella del tecnico) di circa € 350.

PRECISAZIONI

L'attuale occupante senza titolo dell'immobile di cui trattasi si è impegnato a versare una quota mensile pari ad € 300.00 fino al completamento del debito di € 3.516.00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento 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 dell'appartamento è rappresentata da solaio in travetti armati e tavelle sormontato da una copertura a due falde inclinate.

La pavimentazione è in marmo di buona qualità;



Gli infissi sono di recente fattura in alluminio con vetri a doppia camera

L'impianto idrico risulta autonomo con riserva idrica rappresentata da due cisterne poste al piano terra all'interno del garage di stessa proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'occupante dell'appartamento risulta essere il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato ad xxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, in qualità di socio assegnatario (si allega dichiarazione del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, 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° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano quarto

Trattasi di un appartamento posto al piano quarto ed ultimo facente parte di un più ampio stabile posto in linea. Lo stabile si presenta sia esternamente sia internamente in buono stato di conservazione, essendo stato interessato di recente da intervento di eco bonus. 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 A2 Valore di stima del bene: € 92.863,30

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.

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 700,00 e €/mq 750,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 730,00.

Si specifica infine che, l'attuale occupante dell'immobile di cui trattasi si è impegnato a versare una quota mensile pari ad € 300.00 fino al completamento del debito di € 3.516.00.

Dunque alla suddetta stima, devono essere detratte € 3.516,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano quarto | 127,21 mq | 730,00 €/mq | € 92.863,30 | 100,00% | € 92.863,30 |
| | | | | Valore di stima: | € 92.863,30 |

La stima dunque dell'appartamento come infra descritto descritto risulta, al netto del debito, come segue:

€ 92.863,30 - € 3.516,00 - € 350,00 (difformità suddivisione interna) = 89.347,30

STIMA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE..... € 88.997,30

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 16/01/2024

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

Firmato digitalmente



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano quarto

Trattasi di un appartamento posto al piano quarto ed ultimo facente parte di un più ampio stabile posto in linea. Lo stabile si presenta sia esternamente sia internamente in buono stato di conservazione, essendo stato interessato di recente da intervento di eco bonus. 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 A2 Destinazione urbanistica: Zona "D3" PRG



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

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Porto Empedocle (AG) - Contrada Ciuccafa s.n.c., piano quarto | | |
| Diritto reale: | Proprietà superficiaria | Quota | 100% |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 677, Sub. 35, Categoria A2 | Superficie | 127,21 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento in oggetto, risulta in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di un appartamento posto al piano quarto ed ultimo facente parte di un più ampio stabile posto in linea. Lo stabile si presenta sia esternamente sia internamente in buono stato di conservazione, essendo stato interessato di recente da intervento di eco bonus. 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 (stato di progetto originario)
- Pianta scala 1:100 (stato dei luoghi)
- Tavola fotografica
- Dichiarazione di assegnazione alloggio
- APE (attestato di prestazione energetica)



