
TRIBUNALE DI AGRIGENTO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti	6
Riserve e particolarità da segnalare	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2016 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INCARICO

All'udienza del 25/07/2017, il sottoscritto Arch. Parisi Ignazio, con studio in Via Giorgio Morandi, 20 - 92100 - Agrigento (AG), email ignaparis@hotmail.it, PEC ignazio.parisi@archiworldpec.it, Tel. 380 4206549, Fax 0922 416524, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°

DESCRIZIONE

L'edificio di cui trattasi, consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra inserito in linea tra altri due corpi di fabbrica intestati ad altra ditta.

Lo stabile, ricade nel comune di Favara in Via Ferri al civico 21.

La struttura si fatta, appare ristrutturata di recente infatti si notano i due prospetti tinteggiati di recente e l'interno, consistente in piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte) anch'esso da poco ristrutturato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°

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 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il fabbricato di cui trattasi, confina a nord con scuola pubblica, a sud con la Via Ferri ove è presente l'ingresso principale, ad est con proprietà Caramanno ed a ovest con proprietà Gioia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno - cucina	40,00 mq	40,50 mq	1,00	40,50 mq	3,40 m	terra
W.c.	2,83 mq	3,10 mq	0,80	2,48 mq	2,80 m	piano terra
Ripostiglio	2,63 mq	2,55 mq	0,40	1,02 mq	3,40 m	piano terra
disimpegno	17,45 mq	18,13 mq	0,40	7,25 mq	3,40 m	piano primo
Cameretta	9,35 mq	9,73 mq	1,00	9,73 mq	3,40 m	piano primo
Camera letto	17,94 mq	18,14 mq	1,00	18,14 mq	3,40 m	piano primo
W.c. 1	6,40 mq	6,63 mq	1,00	6,63 mq	3,40 m	piano primo
Terrazza	54,00 mq	58,74 mq	0,20	11,75 mq	0,00 m	Piano 2° terrazzo
Balcone scoperto	20,40 mq	20,40 mq	0,25	5,10 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				105,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,85 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
	39	4621			A4	4	5,5	146 mq escluse aree scoperte mq 132 mq	85,22 €	T, 1, 2	

Corrispondenza catastale

Il C.T.U., in fase di accertamento, ha riscontrato talune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nello specifico, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale aggiornata nel 2002, si è riscontrato una diversa distribuzione degli ambienti interni, una apertura in più al piano terra, coincidente con l'ingresso, ed un piccolo ripostiglio esterno di circa mq 2,50 realizzato in muratura e sormontato da una copertura a falda inclinata.

Vi è da specificare che tali difformità non compromettono la staticità dello stabile ma, per regolarizzare l'intero corpo di fabbrica, bisogna:

- 1) Allineare la odierna distribuzione interna con aggiornamento catastale, inserendo l'attuale nuova apertura ingresso;
- 2) Presentare richiesta di demolizione per ciò che concerne il piccolo ripostiglio esterno infra descritto non sanabile poichè realizzato in muratura.

L'ammontare di tali lavori, considerando le spese tecniche, le spese di demolizione etc. ammonta a circa € 2.000 circa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per ciò che concerne le fondazioni, ad oggi risulta impossibile avere contezza della loro caratteristica strutturale in quanto, l'immobile di cui trattasi, risulta di vecchia costruzione.

Con molta probabilità, si tratta di fondazione a platea continua;

La struttura in elevazione è fatta in pietrame locale, mentre i solai sono in latero cemento.

La copertura è rappresentata da un terrazzo piano avente una copertura parziale che riguarda il corpo scala svilupantesi in una unica rampa.

Il fabbricato risulta rifinito sia esteriormente, per ciò che concerne i prospetti (nord/sud), sia internamente ove sono stati fatti di recente lavori migliorativi di ristrutturazione.

Tali lavori riguardano la pavimentazione al rustico, gli infissi di nuova fattura in alluminio, la tinteggiatura interna ed i sanitari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Puccio Carmelo (Debitore) e Celani Alexandra (coniuge) + figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonino Pusateri			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGRIGENTO	13/09/2007	24677	16460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGRIGENTO	12/09/2007	4658	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°

L'edificio di cui trattasi, consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra inserito in linea tra altri due corpi di fabbrica intestati ad altra ditta. Lo stabile, ricade nel comune di Favara in Via Ferri al civico 21. La struttura si fatta, appare ristrutturata di recente infatti si notano i due prospetti tinteggiati di recente e l'interno, consistente in piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte) anch'esso da poco ristrutturato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 4621, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 84.680,00

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 700,00 e €/mq 900,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 800,00.

Nel caso di specie, sono state riscontrate talune incongruenze infra descritte per le quali, il C.T.U., ha stimato un costo di circa € 2.000,00 al fine di allineare catastalmente l'immobile e regolarizzare le difformità de qua.

Per quanto sopra specificato, al prezzo stimato in € 84.680,00 bisogna detrarre € 2.000,00 necessari al fine di regolarizzare l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°	105,85 mq	800,00 €/mq	€ 84.680,00	100,00%	€ 84.680,00
Valore di stima:					€ 84.680,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U., in fase di accertamento, ha riscontrato talune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nello specifico, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale aggiornata nel 2002, si è riscontrato una diversa distribuzione degli ambienti interni, una apertura in più al piano

terra, coincidente con l'ingresso, ed un piccolo ripostiglio esterno di circa mq 2,50 realizzato in muratura e sormontato da una copertura a falda inclinata.

Vi è da specificare che tali difformità non compromettono la staticità dello stabile ma, per regolarizzare l'intero corpo di fabbrica, bisogna:

1) Allineare la odierna distribuzione interna con aggiornamento catastale, inserendo l'attuale nuova apertura ingresso;

2) Presentare richiesta di demolizione per ciò che concerne il piccolo ripostiglio esterno infra descritto non sanabile poichè realizzato in muratura.

L'ammontare di tali lavori, considerando le spese tecniche, le spese di demolizione etc. ammonta a circa € 2.000 circa.



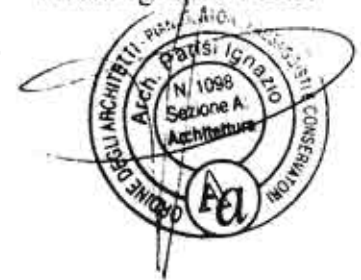
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Agrigento, li 25/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Il C.T.U.

Arch. Ignazio Parisi



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 TAVOLA FOTOGRAFICA (AGGIORNAMENTO AL 10/10/2017)
- ✓ N° 1 PLANIMETRIA CATASTALE (AGGIORNAMENTO AL 04/10/2017)
- ✓ N° 1 PLANIMETRIA DA RILIEVO METRICO (AGGIORNAMENTO AL 21/09/2017)
- ✓ N° 1 ALTRI ALLEGATI - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) (AGGIORNAMENTO AL 16/10/2017)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°
L'edificio di cui trattasi, consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra inserito in linea tra altri due corpi di fabbrica intestati ad altra ditta. Lo stabile, ricade nel comune di Favara in Via Ferri al civico 21. La struttura si fatta, appare ristrutturata di recente infatti si notano i due prospetti tinteggiati di recente e l'interno, consistente in piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte) anch'esso da poco ristrutturato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 4621, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 4621, Categoria A4	Superficie:	105,85 mq
Descrizione:	L'edificio di cui trattasi, consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra inserito in linea tra altri due corpi di fabbrica intestati ad altra ditta. Lo stabile, ricade nel comune di Favara in Via Ferri al civico 21. La struttura si fatta, appare ristrutturata di recente infatti si notano i due prospetti tinteggiati di recente e l'interno, consistente in piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte) anch'esso da poco ristrutturato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Puccio Carmelo (Debitore) e Celani Alexandra (coniuge) + figli.		

