



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Proc. 169/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CREDITORE

Arec Neprix S.p.a.

DEBITORE

GIUDICE

Dott.^{sa} Beatrice Ragusa

CUSTODE

Avv. Gianluca Fanara

TECNICO INCARICATO

Geom. Melchiorre Triassi

con studio in Agrigento Via A. Manzoni, 108

Telefono: 3389957851

Email : melchiorre.triassi@gmail.com

Pec: melchiorre.triassi@geopec.it

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico	4
Descrizione	4
Titolarità.....	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	8
Lotto Unico	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.900,00	11



INCARICO

Con decreto di nomina del 17/06/2024, il sottoscritto Geom. Triassi Melchiorre, con studio in Via A. Manzoni, 108 - 92100 - Agrigento (AG), PEC melchiorre.triassi@geopec.it, Tel. 33389957851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 02/07/2024 mi sono recato presso la Conservatoria di Agrigento per effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 25/07/2024 comunicazione inviata dal custode tramite pec, in pari data è stato effettuato il sopralluogo.

Alle ore 09:00 mi sono recato sui luoghi oggetto del procedimento in presenza anche del Custode Giudiziario Avv. Gianluca Fanara, e alla presenza procedevo al sopralluogo dei beni, effettuando i rilievi architettonici e fotografici.

In data 09/09/2024 ho inviato pec, al Comune di Agrigento per richiedere la documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica dell'immobile.

In data 14/10/2024 ho inviato pec di sollecito, al Comune di Agrigento in merito alla richiesta della documentazione per il controllo della regolarità urbanistica dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - appartamento ubicato a Agrigento (AG) - Salita Santa Maria dei Greci n. 60

LOTTO Unico

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – appartamento ubicato a Agrigento (AG) – Salita Santa Maria dei Greci n. 60.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima con destinazione d'uso residenziale, è ubicato nella Salita Santa Maria dei Greci n. 60, al primo piano con ingresso autonomo. Risulta essere in discrete condizioni, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Per quanto riguarda le rifiniture interne l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- 1
Codice fiscale:
- 1
Codice fiscale:

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	68,70 mq	90,43 mq	1,00	90,43 mq	2,80 m	Primo
Balconi	3,25 mq	3,25 mq	0,30	0,97 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,40 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
	142	848	15	2	A/4	3	4 vani		111,55 €	2	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare adibita ad appartamento ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo di un edificio, con ingresso autonomo. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Salita Santa Maria dei Greci n. 60 e tramite una scala a rampa unica si arriva al primo piano.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 68,70, e mq. 3,25 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 90,43.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un corridoio dal quale si accede a tutti i vani. L'appartamento è costituito da: un vano adibito a cucina, due stanze adibite a camera da letto e due vani adibiti uno a bagno e l'altro a doppio servizio. L'appartamento allo stato attuale risulta in buone condizioni rifinito in tutte le sue parti, l'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità, da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili alla data del sopralluogo risultano essere nella disponibilità
cutati nella qualità di proprietari del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Entrambi le unità immobiliari, bene n. 1, 2 e 3

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 09/05/2007 ad oggi	DIRITTO). Codice Fiscale/P.IVA: a proprietaria per la quota di 500/100 (QUOTA E DIRITTO). Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Nicolò Vitale	09/05/2007	99348/4328	2007	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agrigento	10/05/2007	8339		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 09/05/2007 al 11/11/1987	proprietario per la quota di 1000/1000 (QUOTA E DIRITTO). Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Francesco D'angelo	11/11/1987	89582	20501	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

Agrigento	02/12/1987	19399	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agrigento	13/11/1987	2140	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca immobiliare

Ipoteca volontaria derivate da mutuo

Iscritta a Agrigento il 11/05/2007 Reg. gen. 12612 - Reg. part. 3152

Importo ipoteca: €. 112.500,00

importo capitale: €. 75.000,00

A favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Agrigento il 21/06/2011 Reg. gen. 13573 - Reg. Part. 1712

Importo ipoteca: €. 25.300,00

importo capitale: €. 15.843,59

A favore di B@anca 24-7 con sede in Bergamo

Trascrizioni

• Verbale pignoramento immobili

Trascritto a Agrigento il 23/02/2024 Reg. gen. 3866 - Reg. part. 3336

A favore di Aporti Srl. con sede in Milano (Mi) codice fiscale 10444350960

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare, ha presentato richiesta in data 09/09/2024 tramite pec al Comune di Agrigento, al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie e/o istanze di sanatoria.

Il Comune di Agrigento in data 28/12/2024 mi ha inviato tramite pec una nota nella quale mi comunica che " in merito all'immobile sito in Salita Santa Maria dei Greci n. 60, identificato in catasto al foglio 142 part. 848 sub. 15, non si evidenzia alcun titolo autorizzativo rilasciato da questo Ente né tantomeno istanze presentate dai titolari su menzionati".



Dal controllo effettuato dalla planimetria catastale, Il sottoscritto ha potuto annotare la non rispondenza dello stato dei luoghi. Tali difformità, riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un vano, adibito a camera da letto, realizzato nella terrazza, e pertanto l'immobile è da considerarsi non conforme.

Al fine di rendere l'immobile conforme agli strumenti urbanistici, è necessario demolire un vano adibito a camera da letto, edificato nel terrazzino senza alcuna autorizzazione edilizia e presentare al Comune di Agrigento, una c.i.l.a. in sanatoria relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente aggiornamento planimetrico catastale (docfa) tale costo sarà decurtato nel valore di stima.



LOTTO UNICO

- **Bene** - appartamento ubicato a Agrigento (AG) – Salita Santa Maria dei Greci n. 60.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento ha una forma planimetrica regolare, si trova al primo di un edificio, con ingresso autonomo. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Salita Santa Maria dei Greci n. 60 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 68,70, e mq. 3,25 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 90,43.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un corridoio dal quale si accede a tutti i vani. L'appartamento è costituito da: un vano adibito a cucina, due stanze adibite a camera da letto e due vani adibiti uno a bagno e l'altro a doppio servizio. L'appartamento allo stato attuale risulta in buone condizioni rifinito in tutte le sue parti, l'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità, da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142 Part. 848, Sub. 15, Categoria A/4

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a €. **67.900,00**.

Considerando che l'opera non è conforme agli strumenti urbanistici del Comune e che quindi è da considerarsi abusiva, al fine del calcolo del valore di vendita viene stimato il valore dell'unità immobiliare al quale andrà decurtato il prezzo per la regolarizzazione.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Agrigento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene Appartamento	90,43mq	750,00 €/mq	€ 67.822,50	100,00%	€ 67.822,50
				Valore di stima:	€ 67.822,50

Valore di stima: € 67.822,50 arrotondato €. **67.900,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo demolizione vano e pratica regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00	

Valore finale di stima: € 62.900,00





Per la stima dei beni si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.



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 10/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Triassi Melchiorre



LOTTO UNICO

- **Bene** – appartamento ubicato a Agrigento (AG) – Salita Santa Maria dei Greci n. 60.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo di un edificio, con ingresso autonomo. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Salita Santa Maria dei Greci n. 60 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 68,70, e mq. 3,25 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 90,43.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un corridoio dal quale si accede a tutti i vani. L'appartamento è costituito da: un vano adibito a cucina, due stanze adibite a camera da letto e due vani adibiti uno a bagno e l'altro a doppio servizio. L'appartamento allo stato attuale risulta in buone condizioni rifinito in tutte le sue parti, l'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità, da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142 Part. 848, Sub. 15, Categoria A/4

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a €. 67.900,00.

Considerando che l'opera non è conforme agli strumenti urbanistici del Comune e che quindi è da considerarsi abusiva, al fine del calcolo del valore di vendita viene stimato il valore dell'unità immobiliare al quale andrà decurtato il prezzo per la regolarizzazione.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Agrigento.

- **Prezzo base d'asta: € 62.900,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 169 /2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.900,00

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Agrigento (AG) – Salita Santa Maria dei Greci n. 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 848, Sub. 15, Categoria A/4	Superficie	91,40 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare adibita ad appartamento ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo di un edificio, con ingresso autonomo. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Salita Santa Maria dei Greci n. 60 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.</p> <p>L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 68,70, e mq. 3,25 per i balconi e presenta una superficie lorda di mq. 90,43.</p> <p>Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da un corridoio dal quale si accede a tutti i vani. L'appartamento è costituito da: un vano adibito a cucina, due stanze adibite a camera da letto e due vani adibiti uno a bagno e l'altro a doppio servizio. L'appartamento allo stato attuale risulta in buone condizioni rifinito in tutte le sue parti, l'impianto idrico ed elettrico è sottotraccia, sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato.</p> <p>Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità, da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono.</p>		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima con destinazione d'uso residenziale, è ubicato nella Salita Santa Maria dei Greci n. 60, al primo piano con ingresso autonomo. Risulta essere in discrete condizioni, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Per quanto riguarda le rifiniture interne l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere nella disponibilità e occupato nella qualità di proprietari del bene.		