
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2019 del R.G.E.
promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Codice fiscale: 01461980524

Partita IVA: 01461980524

*Piazza Salimbeni, 3
53100 - Siena (SI)*

contro



SOMMARIO

<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Descrizione</u>	3
<u>Bene N° 1</u> - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Salvo Randone, piano terzo.....	3
<u>Lotto 1 bis</u>	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
<u>Titolarità</u>	3
<u>Confini</u>	4
<u>Consistenza</u>	4
<u>Dati Catastali</u>	4
<u>Stato conservativo</u>	4
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	5
<u>Stato di occupazione</u>	5
<u>Regolarità edilizia</u>	5
<u>Stima / Formazione lotti</u>	5
<u>Lotto 1 bis</u>	5
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	7
<u>Lotto 1 bis</u>	7
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2019 del R.G.E.</u>	8
<u>Lotto 1 bis</u>	8



INCARICO

All'udienza del 04/06/2021, 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 09/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Salvo Randone, piano terzo (Coord. Geografiche: 37°17'36.0"N 13°30'48.7"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO EMPEDOCLE (AG) - VIA SALVO RANDONE, PIANO TERZO

L'immobile oggetto di pignoramento, consiste in un appartamento posto al piano terzo e facente parte di un condominio di 5 piani fuori terra.

Tale condominio fa parte, a sua volta, di un più ampio corpo di fabbrica disposto in linea.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1 BIS

Il lotto è formato dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Salvo Randone, piano terzo

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 in qualità di proprietari superficiari:

CONFINI

L'appartamento di cui trattasi è posto al piano terzo di un condominio facente parte di un edificio in linea.

Tale appartamento è posto nella parte terminale del corpo di fabbrica e dunque confina a ovest su strada vicinale di accesso, a sud sulla via Randone ove è presente l'ingresso allo stabile, a nord con la via Marinuzzi ed a est con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq 128,00 mq	2,90 m	terzo
				Total superficie convenzionale: Incidenza condominiale: Superficie convenzionale complessiva:		
				0,00 128,00 mq	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)			Dati di classamento			
					Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	465	12	1	A3	3	7,5	totale 137 escluse arie scoperte 130 mq	371,85 €	terzo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento di cui trattasi, al momento del sopralluogo, si trova in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione sud, altezza utile interna m 2,90, la struttura portante è del tipo intelaiato con tompagnature in laterizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Concessione edilizia n° 1808/97 del 16/01/1997 e successiva variante n° 1979 del 12/01/1998

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1 BIS

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Salvo Randone, piano terzo

L'immobile oggetto di pignoramento, consiste in un appartamento posto al piano terzo e facente parte di un condominio di 5 piani fuori terra. Tale condominio fa parte, a sua volta, di un più ampio corpo di fabbrica disposto in linea. 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. 465, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 89.600,00

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 650,00 e €/mq 750,00 circa, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 700,00.

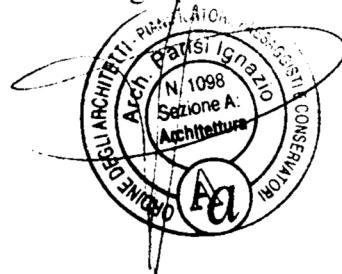
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Empedocle (AG) - Via Salvo Randone, piano terzo	128,00 mq	700,00 €/mq	€ 89.600,00	100,00%	€ 89.600,00
Valore di stima:					€ 89.600,00

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 11/01/2023

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

Il C.T.U.
Arch. Ignazio Parisi



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 3 Foto - Tavola fotografica (Aggiornamento al 05/07/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/07/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 06/07/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE) (Aggiornamento al 30/08/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1 BIS

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - Via Salvo Randone, piano terzo

L'immobile oggetto di pignoramento, consiste in un appartamento posto al piano terzo e facente parte di un condominio di 5 piani fuori terra. Tale condominio fa parte, a sua volta, di un più ampio corpo di fabbrica disposto in linea. 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. 465, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 BIS

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Empedocle (AG) - Via Salvo Randone, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/2 + 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 465, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3		
Descrizione:	L'appartamento di cui trattasi, al momento del sopralluogo, si trova in buono stato conservativo. L'immobile oggetto di pignoramento, consiste in un appartamento posto al piano terzo e facente parte di un condominio di 5 piani fuori terra. Tale condominio fa parte, a sua volta, di un più ampio corpo di fabbrica disposto in linea. Sono presenti, nelle vicinanze, una Chiesa ed una farmacia, per ulteriori servizi, occorre recarsi verso Porto Empedocle distante pochi chilometri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati		

