

CHIARIMENTI IN MERITO ALLA PROC. ESE. IMM. NRG 5/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®*contro*ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente Arch. Ignazio Parisi, nominato C.T.U. nella Proc. Esec. Imm. N° 5/21, in riferimento ai dubbi espressi in udienza del 12/09/2022 riguardanti nello specifico:

1. la mancata continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente;
2. Il riscontro di un procedimento ablativo di espropriazione per pubblica utilità in favore del demanio della Regione Siciliana nella p.lla 46 dalla quale trae origine la p.lla 687 oggetto di pignoramento

Specifica e chiarisce quanto segue:*Premessa:*

Per ciò che riguarda il primo punto, questo perito, aveva riscontrato nella certificazione notarile presente agli atti a firma del Notar Antonio Trotta, tre passaggi nella sequenza delle trascrizioni nelle quali, su due non risulta la **trasformazione della società**, mentre in una non risulta il **trasferimento di sede**.

Per tale motivo, nella formazione dei 7 Lotti inerenti la procedura de qua, questo perito ha specificato la mancata continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente.

Alla luce della successiva integrazione della documentazione prodotta dall'avvocato (oggi presente agli atti) dalla quale emerge con chiarezza la continuità dei tre passaggi infra descritti, e dunque la effettiva continuità nel ventennio delle trascrizioni, questo perito, prendendo atto di tali chiarimenti, procede a rettificare i 7 Lotti di cui trattasi,



chiarendo, dunque, che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio; (Si specifica che, gli allegati posti a corredo dei rispettivi lotti in precedenza depositati, sono da intendersi a corredo dei lotti riveduti e corretti per i suddetti motivi e dunque l'allegato al lotto 1 è da intendersi come allegato del lotto 1B e così via).

In riferimento al secondo punto, riguardante un procedimento ablativo di espropriazione per pubblica utilità lo scrivente CTU, ha effettuato una ulteriore e ancor più dettagliata ricerca grazie alla quale, per mezzo di sovrapposizione di mappe storiche, mappe del piano di esproprio parcellare e mappe catastali attuali, ha potuto evidenziare come, l'espropriazione cui si fa riferimento, non interessa i cespiti oggetto di pignoramento pur passando vicino ad essi. Tale procedimento ablativo, che si riferisce al progetto di un acquedotto Gela – Licata nell'ambito della Cassa per il Mezzogiorno e promosso dall'Ente Acquedotti Siciliani, non inficia la natura dei sei lotti di cui trattasi.

L'indagine svolta da questo perito, ha infatti evidenziato come la originaria particella 46 del foglio di mappa 101, nel 1988, anno in cui venne presentato il piano parcellare di esproprio, era molto estesa, ed in effetti una parte di esproprio interessava anche la particella 46, particella sulla quale in uno dei susseguenti frazionamenti, ricade oggi il cespite oggetto di pignoramento.

L'operazione di sovrapposizione delle mappe, ha però fugato ogni dubbio sulla possibilità di coincidenza fisica dell'impronta del cespite con quella dell'area espropriata, come evidenziato da questo CTU nelle mappe esplicate di cui si allega copia e facenti parte integrante della presente scrittura.

Tutto ciò premesso, per i suddetti motivi, in riferimento al punto 1 questo perito invia presso la cancelleria di riferimento i lotti riveduti e corretti dal Lotto 1B al Lotto 7B in sostituzione dei precedenti lotti da 1 a 7, inviandone contestualmente copia alle parti interessate nella procedura de qua.

Per ciò che riguarda il punto 2, questo CTU, ritiene a ragion veduta, che l'area espropriata per la formazione dell'acquedotto infra descritto, insiste in una



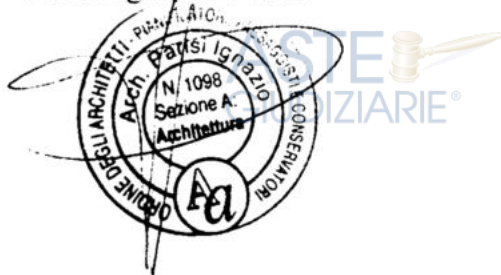
posizione diversa e non coincidente con quella del cespite in oggetto il quale, per contro, si rapporta con tale area rastremando in prossimità di esso come risulta evidente dalle mappe poste in allegato.

Rimanendo a Vostra disposizione, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti

Si allega:

- Lotti da 1B a 7B (corretti e riveduti)
- Elaborati grafici (mappe esplicate)

Il C.T.U.
Arch. Ignazio Parisi





LOTTO 1B



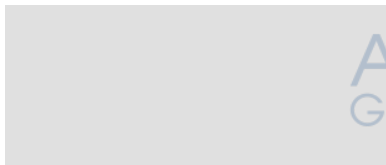
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Bene N° 1 - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c, piano Terra.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto 1B.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarietà.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>4</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>4</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>5</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>5</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>6</u>
<u>Lotto 1B.....</u>	<u>6</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>8</u>
<u>Lotto 1B.....</u>	<u>8</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.....</u>	<u>8</u>
<u>Lotto 1B.....</u>	<u>8</u>



INCARICO

All'udienza del 14/02/2021, 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 15/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra (Coord. Geografiche: 37°06'42.1"N 13°55'58.3"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A LICATA (AG) - VIA NICARAGUA S.N.C., PIANO TERRA

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra.

Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1B

Il lotto è formato dai seguenti beni:

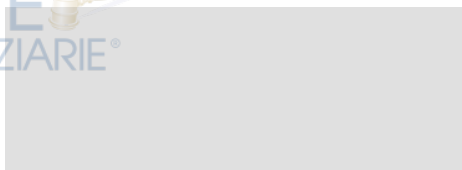
- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

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:



CONFINI

Il locale deposito, confina a nord con spazio libero di proprietà condominiale, ad est con vano scala condominiale, a sud con la Via Nicaragua e ad ovest con terreno di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale deposito	124,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	4,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	687	60	1	C2	1	124	141 mq	403,46 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

All'interno del locale è presente una parete allo stato grezzo di circa 4,90 x 3,70 non conforme alla planimetria catastale, ed una parete mancante di circa m 3,00 x 4,00 da ripristinare (vedi pianta di progetto di suddivisione dei cespiti).

Il suddetto ripristino incide per una spesa di circa € 300.

STATO CONSERVATIVO

Il locale di cui trattasi appare in buono stato conservativo, la pavimentazione è inesistente e si presenta allo stato grezzo, le saracinesche in ferro a serranda, sia quelle a sud sia quelle a nord, devono essere trattate con apposito prodotto per eliminare lo strato di ruggine presente (spazzolatura e convertitore)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è del tipo intelaiato in c.a., intonacata al suo interno. Le aperture verso l'esterno sono rappresentate da saracinesche in ferro a serranda. La pavimentazione, inesistente, risulta allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 03/12/2014 al 31/05/2021		Conferimento in società		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Sarzana Giuseppe	11/11/2014	34745
				Raccolta N°
				16794
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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

Per tale immobile, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. E' presente il vincolo idrogeologico che incide solo sul cambio di destinazione d'uso degli attuali locali.

Concessione per esecuzione dei lavori edili n° 111

Pratica Edilizia n° 290; Provv. Dirig. n° 2022 del 30/07/2001.

(Per ulteriori informazioni vedi allegato)

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 1B

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 52.000,00

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 350,00 e €/mq 450,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra	130,00 mq	400,00 €/mq	€ 52.000,00	100,00%	€ 52.000,00
				Valore di stima:	€ 52.000,00

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 12/01/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto di suddivisione dei cespiti (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/02/2021)
- ✓ N° 2 Foto - Tavola fotografica (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/03/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 21/09/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1B

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C2

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1B

Bene N° 1 - Deposito

Ubicazione:

Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Diritto reale:

Quota

Tipologia immobile:

Deposito
Identificato al catasto Fabbricati
- Fg. 101, Part. 687, Sub. 60, Zc. 1,
Categoria C2

Superficie

130,00 mq

Stato conservativo:

Il locale di cui trattasi appare in buono stato conservativo, la pavimentazione è inesistente e si presenta allo stato grezzo, le saracinesche in ferro a serranda, sia quelle a sud sia quelle a nord, devono essere trattate con apposito prodotto per eliminare lo strato di ruggine presente (spazzolatura e convertitore)
Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

Descrizione:

Vendita soggetta a IVA:

SI

Continuità trascrizioni

NO

ex art. 2650 c.c.:

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato da





LOTTO 5B



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra.....	3
Lotto 5B.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Lotto 5B.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto 5B.....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.....	9
Lotto 5B.....	9



INCARICO

All'udienza del 14/02/2021, 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 15/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra (Coord. Geografiche: 37°17'36.0"N 13°30'48.7"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A LICATA (AG) - VIA NICARAGUA S.N.C., PIANO TERRA

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra.

Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 5B

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

TITOLARITÀ

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

- 

CONFINI

Il locale deposito, confina a nord con spazio libero di proprietà condominiale, ad est con vano scala condominiale, a sud con la Via Nicaragua e ad ovest con terreno di altra proprietà.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale deposito	143,00 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	4,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				153,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza catastale	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	687	60	1	C2	1	124	141 mq	403,46 €	Terra	

PRECISAZIONI

All'interno del locale sono presenti talune pareti allo stato grezzo di circa 4,90 x 3,70 non conformi alla planimetria catastale. (Vedi pianta di progetto di suddivisione dei cespiti)

Le spese per affrontare il ripristino dei luoghi, come da planimetria catastale, ammontano a circa € 800. Tali spese dovranno essere detratte dal prezzo di stima finale del cespite di cui trattasi.

STATO CONSERVATIVO

Il locale di cui trattasi appare in buono stato conservativo, la pavimentazione è inesistente e si presenta allo stato grezzo, le saracinesche in ferro a serranda, sia quelle a sud sia quelle a nord, devono essere trattate con apposito prodotto per eliminare lo strato di ruggine presente (spazzolatura e convertitore)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è del tipo intelaiato in c.a., intonacata al suo interno. le aperture verso l'esterno sono rappresentate da saracinesche in ferro a serranda. La pavimentazione, inesistente, risulta allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti Conferimento in società			
Dal 03/12/2014 al 31/05/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sarzana Giuseppe	11/11/2014	34745	16794
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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

Per tale immobile, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. E' presente il vincolo idrogeologico.

Concessione per esecuzione dei lavori edili n° 111

Pratica Edilizia n° 290; Provv. Dirig. n° 2022 del 30/07/2001.

(Per ulteriori informazioni vedi allegato)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

(Per ulteriori informazioni vedi allegato)

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 5B

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 61.200,00

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 350,00 e €/mq 450,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 400,00.

A tale stima, infine, dovranno essere detratte € 800 per il ripristino degli spazi interni come meglio specificato in allegato progetto di suddivisione dei cespiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra	153,00 mq	400,00 €/mq	€ 61.200,00	100,00%	€ 61.200,00
				Valore di stima:	€ 61.200,00



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 12/01/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto di suddivisione dei cespiti (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/02/2021)
- ✓ N° 2 Foto - Tavola fotografica (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/03/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 21/09/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 5B

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C2



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 5B

Bene N° 5 - Deposito					
Ubicazione:	Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra				
Diritto reale:					
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Quota</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Superficie</td> <td style="text-align: right;">153,00 mq</td> </tr> </table>	Quota		Superficie	153,00 mq
Quota					
Superficie	153,00 mq				
Stato conservativo:	Il locale di cui trattasi appare in buono stato conservativo, la pavimentazione è inesistente e si presenta allo stato grezzo, le saracinesche in ferro a serranda, sia quelle a sud sia quelle a nord, devono essere trattate con apposito prodotto per eliminare lo strato di ruggine presente (spazzolatura e convertitore)				
Descrizione:	Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.				
Vendita soggetta a IVA:	SI				
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO				
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da 				





LOTTO 6B



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Bene N° 6 - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto 6B.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>3</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>4</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>4</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>4</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>5</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>5</u>
<u>Lotto 6B.....</u>	<u>5</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>8</u>
<u>Lotto 6B.....</u>	<u>8</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.....</u>	<u>8</u>
<u>Lotto 6B.....</u>	<u>8</u>



INCARICO

All'udienza del 14/02/2021, 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 15/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra (Coord. Geografiche: 37°17'36.0"N 13°30'48.7"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LICATA (AG) - VIA NICARAGUA S.N.C., PIANO TERRA

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra.

Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 6B

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

TITOLARITÀ

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

- 

CONFINI

Il locale deposito, confina a nord con spazio libero di proprietà condominiale, ad est con vano scala condominiale, a sud con la Via Nicaragua e ad ovest con terreno di altra proprietà.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale deposito	334,00 mq	360,00 mq	1,00	360,00 mq	4,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				360,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza e catastale	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	687	76	1	C2	1	330	360 mq	1073,71 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

All'interno del locale sono presenti talune pareti allo stato grezzo di circa 4,90 x 3,70 non conformi alla planimetria catastale. (Vedi pianta di progetto di suddivisione dei cespiti)

Le spese per affrontare il ripristino dei luoghi, come da planimetria catastale, ammontano a circa € 800. Tali spese dovranno essere detratte dal prezzo di stima finale del cespite di cui trattasi.

STATO CONSERVATIVO

Il locale di cui trattasi appare in buono stato conservativo, la pavimentazione è inesistente e si presenta allo stato grezzo, le saracinesche in ferro a serranda, sia quelle a sud sia quelle a nord, devono essere trattate con apposito prodotto per eliminare lo strato di ruggine presente (spazzolatura e convertitore)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

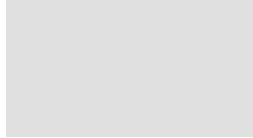
La struttura è del tipo intelaiato in c.a., intonacata al suo interno. le aperture verso l'esterno sono rappresentate da saracinesche in ferro a serranda. La pavimentazione, inesistente, risulta allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Conferimento in società				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Sarzana Giuseppe	11/11/2014	34745	16794	
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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

Per tale immobile, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. E' presente il vincolo idrogeologico che incide solo sul cambio di destinazione d'uso degli attuali locali.

Concessione per esecuzione dei lavori edili n° 111

Pratica Edilizia n° 290; Provv. Dirig. n° 2022 del 30/07/2001.

(Per ulteriori informazioni vedi allegato)

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 6B

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 76, Zc. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 144.000,00

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 350,00 e €/mq 450,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 400,00.

A tale stima, infine, dovranno essere detratte € 800 per il ripristino degli spazi interni come meglio specificato in allegato progetto di suddivisione dei cespiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Deposito Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra	360,00 mq	400,00 €/mq	€ 144.000,00	100,00%	€ 144.000,00
				Valore di stima:	€ 144.000,00

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 12/01/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto di suddivisione dei cespiti (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/02/2021)
- ✓ N° 2 Foto - Tavola fotografica (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/03/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 21/09/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 6B

- Bene N° 6** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 76, Zc. 1, Categoria C2

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2021 DEL R.G.E.

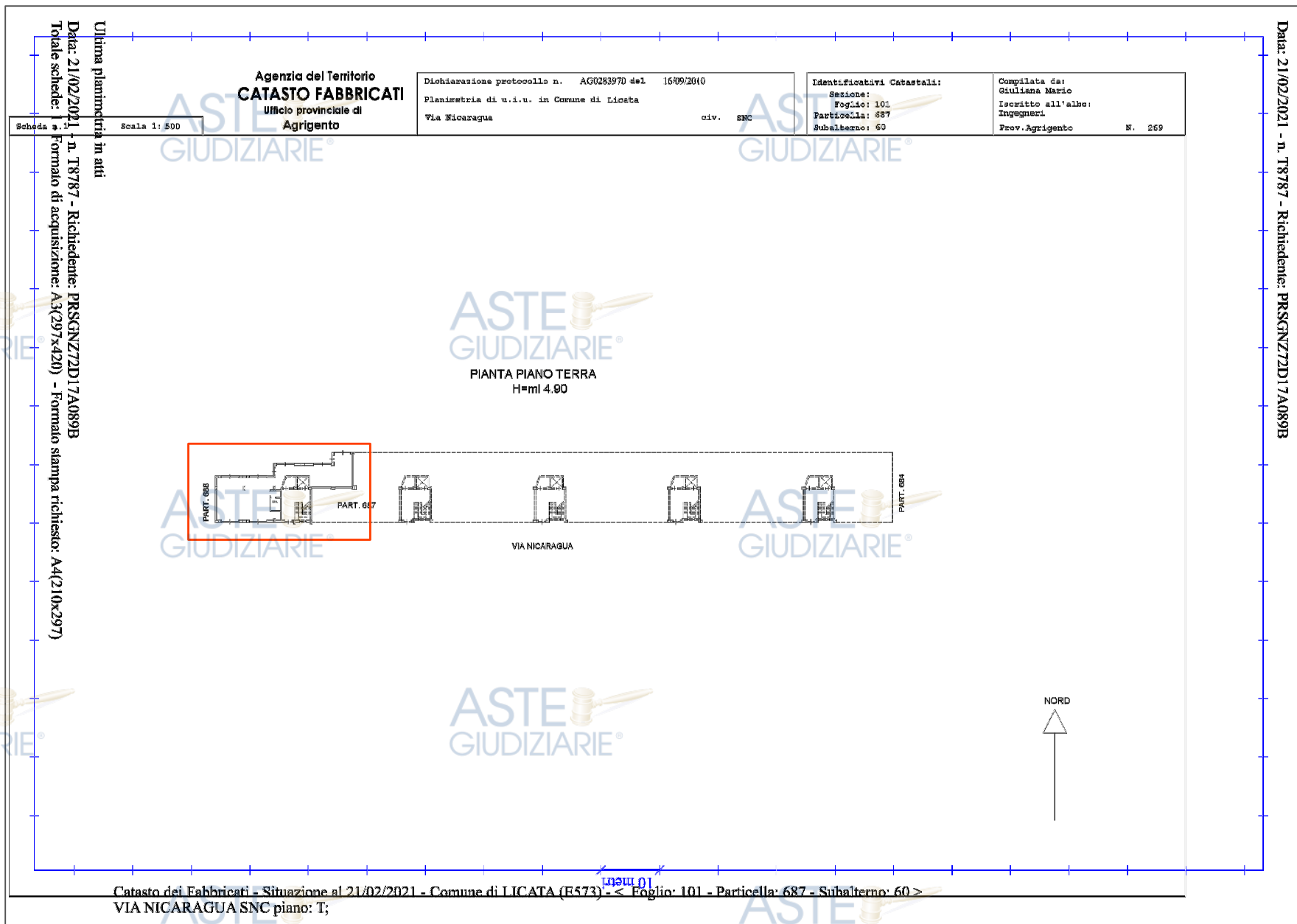
LOTTO 6B

Bene N° 6 - Deposito

Ubicazione:	Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra	
Diritto reale:		
Tipologia immobile:	Deposito	Quota
	Identificato al catasto Fabbricati	Superficie
	- Fg. 101, Part. 687, Sub. 76, Zc. 1,	360,00 mq
	Categoria C2	
Stato conservativo:	Il locale di cui trattasi appare in buono stato conservativo, la pavimentazione è inesistente e si presenta allo stato grezzo, le saracinesche in ferro a serranda, sia quelle a sud sia quelle a nord, devono essere trattate con apposito prodotto per eliminare lo strato di ruggine presente (spazzolatura e convertitore)	
Descrizione:	Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.	
Vendita soggetta a IVA:	SI	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: [REDACTED]	



PROGETTO DI SUDDIVISIONE DEI CESPITI PART.LLA 687 SUB 60
LOTTO 1 MAGAZZINO
 (planimetria catastale)



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Prospetto sud



Prospetto nord

PROGETTO DI SUDDIVISIONE DEI CESPITI PART.LLA 687 SUB 60

LOTTO 1 MAGAZZINO (tavola fotografica)

INTERNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

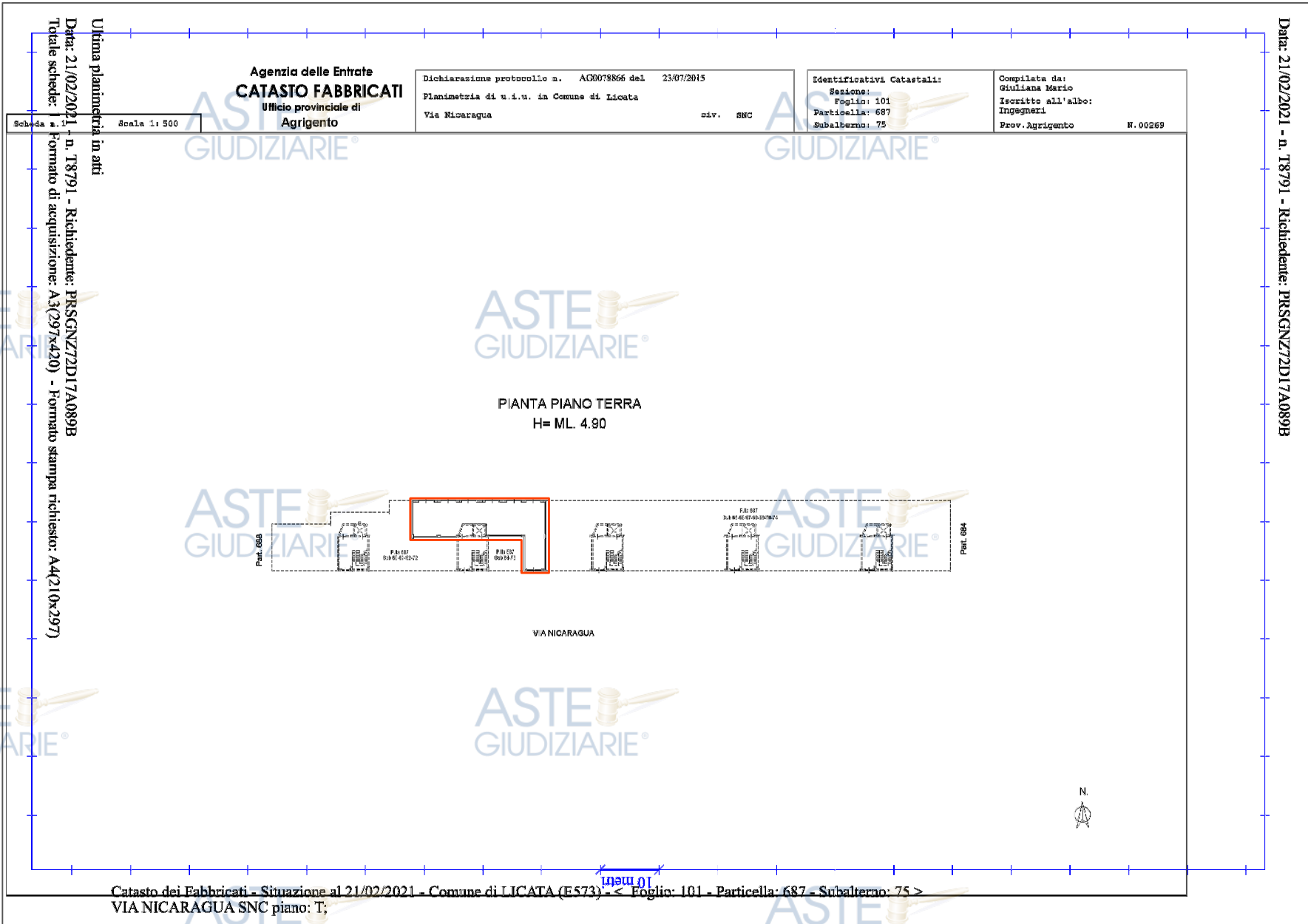


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROGETTO DI SUDDIVISIONE DEI CESPITI PART. 687 SUB 75
LOTTO 5 MAGAZZINO
 (planimetria catastale)



Data: 21/02/2021 - n. 18791 - Richiedente: PRSGNZ72D17A0899B

PROGETTO DI SUDDIVISIONE DEI CESPITI PART. 687 SUB 75
LOTTO 5 MAGAZZINO
(tavola fotografica)



Prospetto sud

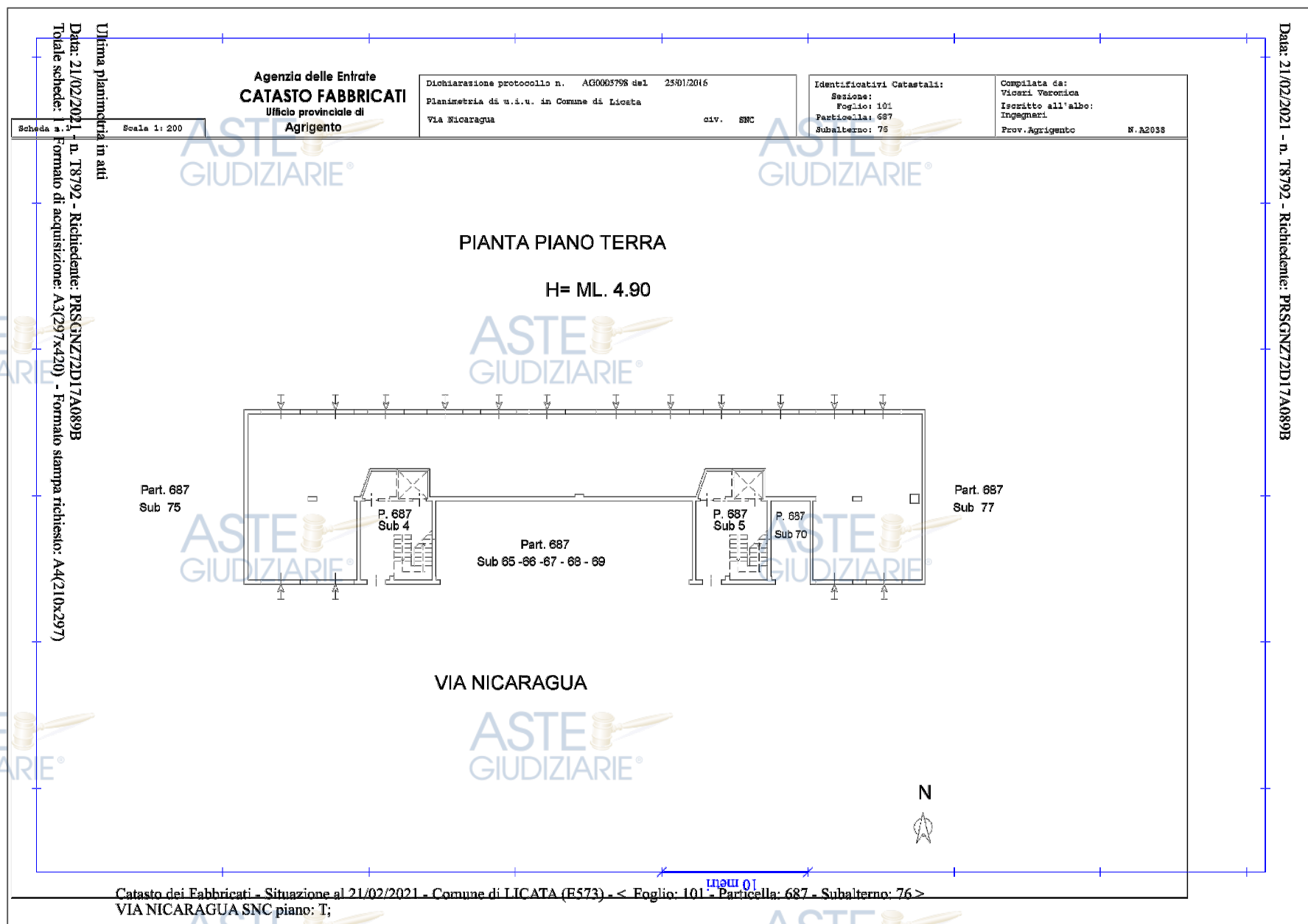


Prospetto nord



LOTTO 6 MAGAZZINO

(planimetria catastale)



Ultima planimetria in atti
 Data: 21/02/2021 - n. T8792 - Richiedente: PRSGNZ72D17A089B
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 21/02/2021 - n. T8792 - Richiedente: PRSGNZ72D17A089B

PROGETTO DI SUDDIVISIONE DEI CESPITI PART. 687 SUB 76
LOTTO 6 MAGAZZINO
(tavola fotografica)



Prospetto sud (ultime due saracinesche)



Prospetto sud (prime due saracinesche)



PROGETTO DI SUDDIVISIONE DEI CESPITI PART. 687 SUB 76
LOTTO 6 MAGAZZINO
(tavola fotografica)



Prospetto nord



PROGETTO DI SUDDIVISIONE DEI CESPITI PART. 687 SUB 76
LOTTO 6 MAGAZZINO
(tavola fotografica)



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Interno

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®
Arch. Ignazio Parisi
Via Giorgio Morandi, 20
92100 Agrigento
Tel. 0922416524
Cell. 3804206549
e-mail: ignaparis@hotmail.it
pec: ignazio.parisi@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 5/21**

ASTE GIUDIZIARIE®

promossa da:

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

contro:

[REDACTED]

All.mo Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Rosalba Pipitone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto C.T.U. Arch. Ignazio Parisi, in riferimento al lotto n° 5, a causa di un mero errore nella descrizione catastale di cui in perizia di stima depositata in precedenza, invia la stessa, corretta.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si chiede, dunque, di sostituire la presente in allegato con la precedente, lasciando integro sia il numero del lotto (Lotto 5) sia i suoi allegati già depositati.

Scusandomi per l'inconveniente, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il C.T.U. Arch. Ignazio Parisi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

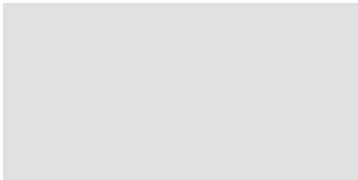
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra.....	3
Lotto 5.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Lotto 5.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto 5.....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.....	9
Lotto 5.....	9



All'udienza del 14/02/2021, 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 15/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra (Coord. Geografiche: 37°17'36.0"N 13°30'48.7"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A LICATA (AG) - VIA NICARAGUA S.N.C., PIANO TERRA

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra.

Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

TITOLARITÀ

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

- 

CONFINI

Il locale deposito, confina a nord con spazio libero di proprietà condominiale, ad est con vano scala condominiale, a sud con la Via Nicaragua e ad ovest con terreno di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale deposito	143,00 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	4,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				153,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento			Piano	Graffato
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
	101	687	75	1	C2	1	140	153 mq	455,52 €	Terra	

PRECISAZIONI

All'interno del locale sono presenti talune pareti allo stato grezzo di circa 4,90 x 3,70 non conformi alla planimetria catastale. (Vedi pianta di progetto di suddivisione dei cespiti)

Le spese per affrontare il ripristino dei luoghi, come da planimetria catastale, ammontano a circa € 800. Tali spese dovranno essere detratte dal prezzo di stima finale del cespite di cui trattasi.

STATO CONSERVATIVO

Il locale di cui trattasi appare in buono stato conservativo, la pavimentazione è inesistente e si presenta allo stato grezzo, le saracinesche in ferro a serranda, sia quelle a sud sia quelle a nord, devono essere trattate con apposito prodotto per eliminare lo strato di ruggine presente (spazzolatura e convertitore)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è del tipo intelaiato in c.a., intonacata al suo interno. le aperture verso l'esterno sono rappresentate da saracinesche in ferro a serranda. La pavimentazione, inesistente, risulta allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2014 al 31/05/2021		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sarzana Giuseppe	11/11/2014	34745	16794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si specifica che, in merito alle trascrizioni nel precedente ventennio sugli immobili di cui trattasi, sussistono tre passaggi ove non si rilevano né trasformazioni di società né trasferimento di sede come evidenziato dal certificato notarile del Notaio Antonio Trotta presente agli atti e come appurato successivamente in Archivio Notarile di Agrigento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per tale immobile, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. E' presente il vincolo idrogeologico.

Concessione per esecuzione dei lavori edili n° 111

Pratica Edilizia n° 290; Provv. Dirig. n° 2022 del 30/07/2001.

(Per ulteriori informazioni vedi allegato)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ASTE
GIUDIZIARIE

(Per ulteriori informazioni vedi allegato)

ASTE
GIUDIZIARIE

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 75, Zc. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 61.200,00

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 350,00 e €/mq 450,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 400,00.

A tale stima, infine, dovranno essere detratte € 800 per il ripristino degli spazi interni come meglio specificato in allegato progetto di suddivisione dei cespiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra	153,00 mq	400,00 €/mq	€ 61.200,00	100,00%	€ 61.200,00
				Valore di stima:	€ 61.200,00

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 21/09/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto di suddivisione dei cespiti (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/02/2021)
- ✓ N° 2 Foto - Tavola fotografica (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/03/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 21/09/2021)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 75, Zc. 1, Categoria C2



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 5

Bene N° 5 - Deposito	
Ubicazione:	Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra
Diritto reale:	
Tipologia immobile:	Deposito Quota Identificato al catasto Fabbricati Superficie - Fig. 101, Part. 687, Sub. 75, Zc. 1, 153,00 mq Categoria C2
Stato conservativo:	Il locale di cui trattasi appare in buono stato conservativo, la pavimentazione è inesistente e si presenta allo stato grezzo, le saracinesche in ferro a serranda, sia quelle a sud sia quelle a nord, devono essere trattate con apposito prodotto per eliminare lo strato di ruggine presente (spazzolatura e convertitore)
Descrizione:	Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da [redacted]



Piombino Dr. Maria

STUDIO COMMERCIALISTA

VIA PUGLIA, N.47 - 92024 CANICATTI' (AG)

TEL. /FAX (0922) 660515

MAIL: STUDIOPIOMBINOM@GMAIL.COM

PEC : MARIA.PIOMBINO@PEC.IT

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 5/2021

Oggetto: **Esecuzione immobiliare R.G. N. 5/2021 c/ [REDACTED] – Istanza al G.E.**

G.E: Dott. Matteo De Nes

La sottoscritta Dr.ssa Maria Piombino delegato alla vendita espone quanto segue.

Premesso

che nella perizia di stima a firma dell' arch. Ignazio Parisi sono state quantificate spese per il ripristino degli spazi interni ma non sono state detratte dal valore di stima di ciascun lotto.

Considerato

che nel prezzo base d'asta occorre tenere conto di tali spese.

Unitamente al tecnico Arch. Ignazio Parisi che sottoscrive la presente istanza al G.E.

si riepilogano, di seguito, i valori dei singoli lotti al netto delle spese di ripristino:

Lotto n. 1: Deposito sito a Licata (Ag) in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra di circa mq 141, facente parte di un ampio corpo di fabbrica disposto a schiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C2.

Precisazioni: all'interno del locale è presente una parete allo stato grezzo di circa 4,90 x 3,70 non conforme alla planimetria catastale, ed una parete mancante di circa m 3,00 x 4,00 da ripristinare.

Il suddetto ripristino incide per una spesa di circa € 300,00.

Valutazione lotto 1 € 52.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di ripristino € 300,00

Prezzo base d'asta del Lotto 1 € 51.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lotto n. 5: Deposito sito a Licata (Ag) in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra, facente parte di un ampio corpo di fabbrica disposto a schiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 75, Zc. 1, Categoria C2.

Precisazioni: all'interno del locale sono presenti talune pareti allo stato grezzo di circa 4,90 x 3,70 non conformi alla planimetria catastale. Le spese per affrontare il ripristino dei luoghi, come da planimetria catastale, ammontano a circa € 800. Tali spese dovranno essere detratte dal prezzo di stima finale del cespite di cui trattasi.

Valutazione lotto 5 € 61.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di ripristino € 800,00

Prezzo base d'asta del Lotto 5 € 60.400,00





Lotto n. 6: Deposito sito a Licata (Ag) in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra, facente parte di un ampio corpo di fabbrica disposto a schiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 76, Zc. 1, Categoria C2.

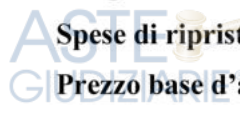
Precisazioni: all'interno del locale sono presenti talune pareti allo stato grezzo di circa 4,90 x 3,70 non conformi alla planimetria catastale. Le spese per affrontare il ripristino dei luoghi, come da planimetria catastale, ammontano a circa € 800. Tali spese dovranno essere detratte dal prezzo di stima finale del cespite di cui trattasi.

Valutazione lotto 6 € 144.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di ripristino € 800,00

Prezzo base d'asta del Lotto 6 € 143.200,00



Per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto, si rimanda agli elaborati grafici nominati "PROGETTO DI SUDDIVISIONE DEI CESPITI" posti in allegato in riferimento a ciascun lotto de quo.

Tutto ciò premesso si



CHIEDE



alla S.V., di volere autorizzare la vendita dei lotti adeguamenti e correzioni della stima.

ai prezzi base d'asta rideterminati al netto degli

Con osservanza

Canicatti, li 14.06.2023

Il Professionista delegato

Dott.ssa Maria Piombino



Il CTU

Arch. Ignazio Parisi

