
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simone Celeste, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.

promossa da

AMCO S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

Partita IVA: 05828330638

Via Santa Brigida 39

80133 - Napoli (NA)

contro



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.436,25	14

INCARICO

All'udienza del 22/04/2024, il sottoscritto Arch. Simone Celeste, con studio in Via Cesare Pavese,13 - 92026 - Favara (AG), email arch.celestesimone@libero.it, PEC arch.celestesimone@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2024 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 Naro (AG) - Via Ninni Cassarà,1, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.2868775, 13.79971205)

DESCRIZIONE

Appartamento unico posto al piano primo di un edificio condominiale composto da soggiorno, cucina, lavanderia, cinque camere da letto, 3 servizi igienici, due ripostigli, oltre ad una stanza adibita a studio, una parrucchiera e una terrazza scoperta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Naro (AG) - Via Ninni Cassarà,1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

-



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

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da atto di matrimoni lasciato dal comune di Naro, gli esecutati risultano sposati tra loro in comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a sud con la via Ninni Cassarà, a ovest con Viale Europa, a nord con appartamento complanare identificato catastalmente con sub. 52.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	251,74 mq	276,85 mq	1	276,85 mq	2,70 m	1
Terrazza	66,60 mq	66,60 mq	0,25	16,65 mq	0,00 m	
Loggia	2,35 mq	2,35 mq	0,40	0,94 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				294,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				294,44 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1990 al 27/04/1990		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 330, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 27/04/1990 al 25/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 330, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 25/07/2009 al 04/06/2010		Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 330, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 106,65 Piano 1
Dal 04/06/2010 al 26/04/2024	comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 330, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 106,65 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	330	9	2	A3	3	3,5 vani		106,65 €	1		
	85	330	10	2	A3	3	9 vani		274,24 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I due appartamenti oggetto di pignoramento costituiscono allo stato di fatto un unico appartamento. Per la regolarizzazione di tale difformità è necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per la fusione catastale delle due unità abitative, inoltre non è presente la planimetria catastale che potrà essere inserita unitamente alla pratica DOCFA suddetta. Si prevede un costo complessivo di €700,00 per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del provvedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

I due beni pignorati costituiscono unico appartamento in buono discreto stato di conservazione. Si rilevano, infatti, lesioni di natura statica in prossimità della zona giorno, anche se di lieve entità, e macchie di umidità in

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale le cui parti condominiali ai sensi e per effetti degli articoli 1117 e 1118 del Codice Civile appartengono alla proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si trova al piano rialzato di un fabbricato condominiale, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale. L'ingresso principale è in via Ninni Cassarà n. 1, ma presenta un secondo ingresso esclusivo in prossimità della terrazza a nord. Gli affacci dello stesso sono prevalentemente a sud-ovest e si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Il bene pignorato, che originariamente era composto da due distinte proprietà, si presenta riunito in un unico appartamento. La pavimentazione prevalente della zona giorno è in marmo, mentre la restante parte è costituita da piastrelle in gres porcellanato. Tutti e quattro i servizi igienici hanno pavimenti e pareti piastrellate. Gli infissi esterni dell'appartamento sono in alluminio e doppio vetro, mentre gli oscuranti sono misti alcuni sono costituiti da persiane in alluminio ed altri con tapparelle in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato. Il bene, oltre all'impianto elettrico ed idrico, possiede anche impianto di riscaldamento composto da pompe di calore e stufa a pellet, di cui però il proprietario non possiede certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro figli, ovvero:

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1990 al 25/07/2009	Proprietario in comunione legale dei beni insieme a	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/1990	58471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agrigento	19/05/1990	8085/8086		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/07/2009 al 04/06/2010	proprietaria per 1000/1000 del sub. 10. a Fiscal/DM/A CIV	Testamento Olografo				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Marco Carbonari	03/03/2010	73032		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Perugia	10/03/2010	2203				
Dal 25/07/2009 al 04/06/2010	proprietaria per 1000/1000 del sub. 9.	Testamento Olografo				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Marco Carbonari	03/03/2010	73032		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Perugia	10/03/2010	2203				
Dal 04/06/2010	per questo immobile ciascuno Codice	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ferraro Antonina	04/06/2010	71198	21847	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agrigento	09/06/2010	13716	10326	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Canicatti	08/06/2010	1714				

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGRIGENTO aggiornate al 24/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
Iscritto a Agrigento il 09/06/2010
Reg. gen. 13718 - Reg. part. 1753
Importo: € 288.000,00

Formalita a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Ferraro Antonina
Data: 04/06/2010
N° repertorio: 71199

Trascrizioni

- **atto di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 06/07/2002
Reg. gen. 12100 - Reg. part. 10502
A favore di AMCO S.P.A.

Formalita a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agrigento il 20/05/2019
Reg. gen. 7896 - Reg. part. 6812

Formalita a carico della procedura

Note: Pignoramento estinto in fase di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il C.D.U. all'U.T.C. di Naro dal quale si evince che l'immobile ricade in zona "B1" , ovvero Area Edificata più recente del centro urbano, del P.R.G. comunale vigente. Il terreno su cui sorge il fabbricato ricade in zona di Vincolo Idrogeologico. In virtù dell'art. 3 del D.A. n.64/GAB del 30/09/2021 è stato approvato il

"Piano Paesaggistico", pertanto, si applicano le misure di salvaguardia previste dallo stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 70/85 rilasciata dal Comune di Naro, e successiva Variante n. 71/86 su un fondo oggetto di lottizzazione convenzionata. Essa è stata realizzata in difformità rispetto al progetto presentato e per lo stesso è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria secondo art. 13 della L. 47/85, rilasciata dal Comune di Naro al n. 27/88. Successivamente, per il fabbricato è stata presentata Variante di Concessione Edilizia n. 15 del 1991. Delle su menzionate Concessioni, il funzionario dell'U.T.C. dichiara che non è stato possibile reperire la documentazione presentata, a meno di quanto allegato alla presente perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla documentazione prodotta dall'U.T.C. di Naro non è possibile stabilire se all'immobile sono state apportate modifiche al progetto presentato e/o se sussistono irregolarità che debbano essere regolarizzate. Il proprietario dichiara che non possiede certificazioni riguardo gli impianti presenti nell'immobile, né Attestazione di Prestazione Energetica. Tale regolarizzazione comporta un costo complessivo di circa 1.700,00€.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 519,96

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.053,78

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.074,68

L'immobile pignorato fa parte di un edificio istituito in condominio il cui nome è "CONDOMINIO VIALE EUROPA", amministrato dall'Arch. Silvio Bordonaro. Quest'ultimo dichiara che, alla data del 12/11/2024 le spese medie mensili sono €43,33; l'importo annuo delle spese di gestione sono di € 330,73, che sussistono spese straordinarie deliberate di € 3.074,68 per i lavori di manutenzione del lastrico solare e che il Condominio possiede un Regolamento Condominiale. Il tutto viene allegato alla presente perizia.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Naro (AG) - Via Ninni Cassarà,1, piano 1

Appartamento unico posto al piano primo di un edificio condominiale composto da soggiorno, cucina, lavanderia, cinque camere da letto, 3 servizi igienici, due ripostigli, oltre ad una stanza adibita a studio, una a parrucchieria e una terrazza scoperta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 330, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 85, Part. 330, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 89.877,81

In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- Calcolo della superficie commerciale;
- Valore unitario
- Stima dei coefficienti di differenziazione
- Calcolo del valore reale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Naro (AG) - Via Ninni	294,44 mq	30.525,00 €/mq	€ 89.877,81	100,00%	€ 89.877,81

Cassarà, 1, piano 1					
					Valore di stima: € 89.877,81

Valore di stima: € 89.877,81

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1053,78	€
Oneri di regolarizzazione impianti e A.P.E.	1700,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€
Norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato.	10	%

Valore finale di stima: € 77.436,25

Per la stima dell'immobile è stata effettuata un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e altre agenzie immobiliari del territorio (immobiliare.it, casa.it, portale vendite pubbliche, aste giudiziarie e idealista.it). Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici è stato ottenuto il valore unitario ordinario (euro/mq) che è stato utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore è stato poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale del bene pignorato. A quest'ultimo sono stati decurtati gli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile ed è stato decurtato il 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

ELENCO ALLEGATI

Allegato_1: Documenti catastali;

Allegato_2: Titoli di proprietà;

Allegato_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Naro;

Allegato_4: Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_6: Documentazione condominiale;

Allegato_7: Documentazione fotografica.



La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti. La presente relazione di stima è composta da 14 pagine più allegati, oltre ad essere inviata a mezzo Mail agli esecutati (così come da loro richiesto), viene depositata presso questo Spettabile Tribunale.

Favara, li 27/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simone Celeste



12 di 14



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Naro (AG) - Via Ninni Cassarà,1, piano 1
Appartamento unico posto al piano primo di un edificio condominiale composto da soggiorno, cucina, lavanderia, cinque camere da letto, 3 servizi igienici, due ripostigli, oltre ad una stanza adibita a studio, una a parrucchiera e una terrazza scoperta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 330, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 85, Part. 330, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il C.D.U. all'U.T.C. di Naro dal quale si evince che l'immobile ricade in zona "B1", ovvero Area Edificata più recente del centro urbano, del P.R.G. comunale vigente. Il terreno su cui sorge il fabbricato ricade in zona di Vincolo Idrogeologico. In virtù dell'art. 3 del D.A. n.64/GAB del 30/09/2021 è stato approvato il "Piano Paesaggistico", pertanto, si applicano le misure di salvaguardia previste dallo stesso.

Prezzo base d'asta: € 77.436,25



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.436,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Naro (AG) - Via Ninni Cassarà,1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 330, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 85, Part. 330, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	294,44 mq
Stato conservativo:	I due beni pignorati costituiscono unico appartamento in buono discreto stato di conservazione. Si rilevano, infatti, lesioni di natura statica in prossimità della zona giorno, anche se di lieve entità, e macchie di umidità in alcuni vani.		
Descrizione:	Appartamento unico posto al piano primo di un edificio condominiale composto da soggiorno, cucina, lavanderia, cinque camere da letto, 3 servizi igienici, due ripostigli, oltre ad una stanza adibita a studio, una a parrucchiera e una terrazza scoperta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro figli, ovve		