

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cosentino Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

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.....	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7

All'udienza del 02/10/2023, il sottoscritto Arch. Cosentino Luca, con studio in Via Lauricella, 9 - 92100 - Agrigento (AG), email; info@architettocosentino.it, PEC luca.cosentino1@archiworldpec.it, Tel. 0922 594458, Fax 0922 1836128, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteltermini (AG) - Cortile Giovanni Acquisto n°15

L'appartamento è ubicato in Cortile Giovanni Acquisto n° 15, ricade nel Comune di Casteltermini in una zona prossima al centro storico. Presenta al piano primo tre camere ed un wc, al piano secondo una cucina, un soggiorno ed un wc. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteltermini (AG) - Cortile Giovanni acquisto n°15

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:

•

,

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

•



Regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con il cortile G. Acquisto; a Sud ed Ovest con via Di Benedetto; ad Est con la particella n. 2075

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	3,30 m	1-2
Veranda	15,18 mq	15,18 mq	0,25	3,79 mq		
Totale superficie convenzionale:				132,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2006 al 16/02/2007		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 2076, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 204,52
Dal 20/11/2006 al Momento della redazione della presente perizia		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 2076, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 VANI Superficie catastale 132 mq Rendita € 232,41 Piano 1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	2076	6		A4	7	6 vani	132 mq	232,41 €	1-2	

PRECISAZIONI

Si precisa che con atto di rettifica di dati catastali del 21/08/2006 rep. n° 32.118 racc. n° 6.714, Notaio Adriana Pizzuto, veniva erroneamente indicato un regime di comunione legale dei beni tra i coniugi, mentre gli stessi, come riportato nell'atto originario di vendita e nell'atto di matrimonio erano in separazione dei beni. Ciò ha comportato un'errata trascrizione sia nella nota che nella visura catastale. Tale problematica è stata risolta attraverso nota di trascrizione presentata dal Notaio Adriana Pizzuto del 11/04/2024 Registro gen. n°7268 e registro part. n°6317, nella quale è precisato che i coniugi si trovavano in regime di separazione dei beni.

PATTI

NESSUNO

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato è rifinito in ogni sua parte e non presenta criticità rilevanti a meno di alcuni scrostamenti di intonaco, dovute verosimilmente ad infiltrazioni pregresse.

PARTI COMUNI

NON PRESENTI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NESSUNA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato in muratura portante, è stato recentemente ristrutturato, presenta infissi in alluminio, pareti interne ed esterne rifinite ed in buono stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data dell'accesso è occupato dalla _____, comproprietaria del bene.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 31/08/2002 al 31/01/2024		Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Giuseppe Saieva		81834
				Raccolta N°
				25871
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 13/06/2022
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/2
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato ricade nel programma di fabbricazione del Comune di Casteltermini in zona "B" (sostituzione e completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. E' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n 13 del 06/07/2007 inerente l'ampliamento del fabbricato. Allo stato del sopralluogo risulta conforme al suddetto titolo edilizio.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casteltermini (AG) - Cortile Giovanni acquisto n°15
L'appartamento presenta al piano primo tre camere ed un wc, al piano secondo una cucina, un soggiorno ed un wc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2076, Sub. 6, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 21.285,00
- 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. Nella determinazione del prezzo di vendita sono state detratte le spese per i lavori occorrenti per il ripristino degli intonaci.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casteltermini (AG) - Cortile Giovanni Acquisto n°15	132,79 mq	330,00 €/mq	€ 43.820,70	50,00%	€ 21.910,35
Decurtazione per ripristino intonaci					€ 2.000,00
Valore di stima:					€ 19.910,35

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 16/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cosentino Luca