
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXXXXXXXXX, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2020 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX



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.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8



INCARICO

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Bari 31, erroneamente identificato al civico 29

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato in centro storico a Canicattì, ha accesso indipendente dalla via Bari , si sviluppa su due elevazioni fuori terra. Al piano terra vi sono un soggiorno, una cucina ed un servizio igienico, al piano primo due camere da letto ed un servizio igienico ed infine al piano secondo una camera ed un vano sottotetto.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Bari 31

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:

-

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Bari, ad ovest con la particella 5611 e ad est con la particella 5617.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,38 mq	61,40 mq	1,00	61,40 mq	2,70 m	terra
Abitazione	1,50 mq	1,50 mq	0,25	0,38 mq	0,00 m	terra
Abitazione	44,20 mq	64,91 mq	1,00	64,91 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	primo
Abitazione	4,50 mq	4,50 mq	1,00	4,50 mq	0,00 m	
Abitazione	47,81 mq	57,50 mq	0,33	18,98 mq	2,40 m	secondo
Abitazione	2,50 mq	2,50 mq	1,00	2,50 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				153,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/2006 al 28/09/2021		Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 5615-5616, Sub. 3-1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5.5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 188,89 Piano T-1-2 Graffato SI

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	5615	3-1	1	A4	4	5.5	125 mq	188,89 €	T-1-2	5616 SUB 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è rilevata una diversa distribuzione interna, sanabile tramite correzione pratica docfa

PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso all'immobile corrisponde al civico n°31 e non come indicato in visura al civ. 29

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo e recentemente ristrutturato.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in muratura portante, è dotato di impianto elettrico ed idrico, la copertura è a falde in parte in struttura lignea.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 28/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agrigento il 09/12/2006
Reg. gen. 32518 - Reg. part. 7990
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Agrigento il 21/02/2020
Reg. gen. 4381 - Reg. part. 2070
Quota: 1/1
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona A centro storico del Comune di Canicattì.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e non si sono riscontrati ulteriori titoli abilitativi. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



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.

L'immobile è stato oggetto di lavori ristrutturazione importante per i quali non si è riscontrato presso gli uffici comunali alcun titolo abilitativo. Le modifiche, stante quanto riportato dalle planimetrie catastali, hanno riguardato una diversa distribuzione interna, con aperture ricavate nella muratura portante, la realizzazione di una scala interna e la demolizione dell'esistente, il rifacimento delle coperture, la chiusura di un terrazzo al piano primo che ha comportato un aumento della cubatura, la modifica dei prospetti e la realizzazione di balconi. Le opere sono parzialmente sanabili tramite richiesta di permesso di costruire in sanatoria. Per quanto concerne l'aumento di cubatura è necessaria la rimessa in pristino.

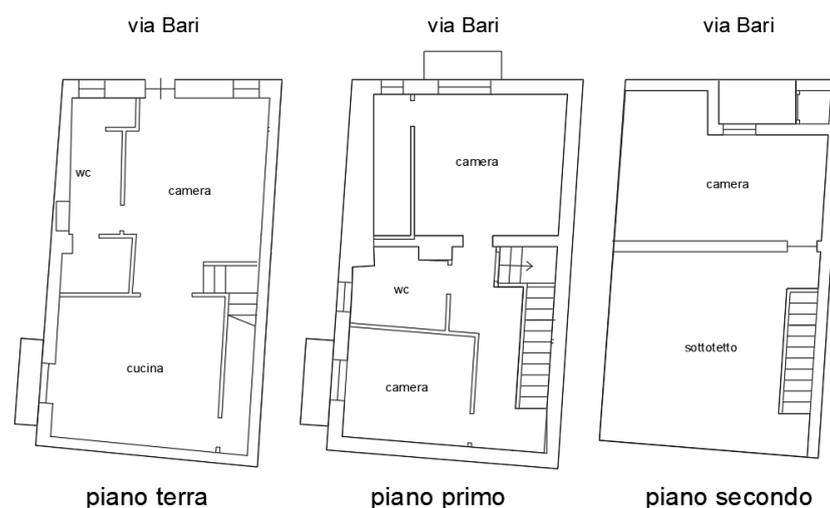
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 Canicattì (AG) - Via Bari 31



- L'immobile è ubicato in centro storico a Canicattì, ha accesso indipendente dalla via Bari, si sviluppa su due elevazioni fuori terra. Al piano terra vi sono un soggiorno, una cucina ed un servizio igienico, al piano primo due camere da letto ed un servizio igienico ed infine al piano secondo una camera ed un



vano sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 5615, Sub. 3 Zc. 1, Categoria A4, Graffato 5616 SUB 1

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

Valore di stima del bene: € 68.904,00

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 le regolarizzazioni catastali ed urbanistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Canicattì (AG) - Via Bari 31	153,12 mq	450,00 €/mq	€ 68.904,00	100,00%	€ 68.904,00
Regolarizzazione catastale per diversa distribuzione interna					€ 800,00
Regolarizzazione delle modifiche effettuate, compreso il ripristino delle opere non suscettibili di sanatoria					€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 56.104,00

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 29/09/2021

L'Esperto ex art. 568
c.p.c. xxxxxxxxxxxxxxxxx



AII.1



Esterno su via bari





Piano terra





Piano primo





Piano secondo

