

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

G.E. dott.ssa Maria Grazia Cannata

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 162/2013 R.G.Es.

Banca Sella S.p.A.

contro

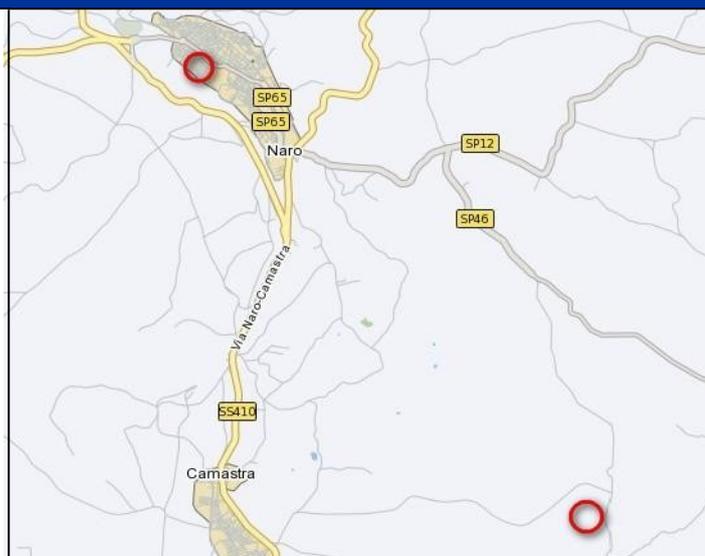
Xxxxxx

ELABORATO PERITALE *Parte generale*

Data: agosto 2016

C.T.U.:

ing. Diego Li Calzi



Via Vittorio Emanuele, 345 – 92024 Canicattì (AG)

CELL.: 339 3231590 / 328 0151818

Fax: 1782711915

E-ftAIL: inglic78@gmail.com – PEC: diego.licalzi@ingpec.eu

INDICE

PREMESSA.....	3
BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.....	4
SUDDIVISIONE IN LOTTI INDIPENDENTI.....	4
1. LOTTO 1.....	4
2. LOTTO 2.....	5
3. LOTTO 3.....	5
CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	5
ELENCO ALLEGATI	6

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Maria Grazia Cannata

Causa civile iscritta al n. 162/13 R.G.Es.

promossa da

Banca Sella S.p.A.

contro

Xxxxxx

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

A seguito nomina dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Cultrera, avvenuta con decreto del 10.03.2016, il sottoscritto ing. Diego Li Calzi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento con il n. A1913 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento, veniva convocato dapprima per il giorno 20.04.2016 e successivamente, a seguito comunicazione di impedimento a comparire, per il giorno 04.05.2016. In tale data, dinanzi al Cancelliere, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito.

Nel medesimo verbale di giuramento del 04.05.2016, veniva descritto l'oggetto dell'incarico, fissando altresì il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per la trasmissione della presente relazione alle parti.

Dopo aver prestato il giuramento di rito lo scrivente provvedeva ad acquisire copia della documentazione contenuta nei fascicoli di causa, verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., consistenti nella certificazione notarile del 12.09.2013 a firma del Notaio Fulvio Carnicelli.

In seguito il sottoscritto ha esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto, compresi diversi accessi presso i Pubblici Uffici di interesse, nonché l'accesso fisico ai beni avvenuto in data 12.07.2016, giusto verbale di sopralluogo in pari data redatto (**All. 1**).

In ultimo, in ossequio al mandato ricevuto, ha redatto la presente relazione peritale (da intendersi quale "parte generale"), oltre alle specifiche relazioni di stima per ciascun lotto individuato, le quali sono state opportunamente trasmesse a tutte le parti interessate, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., come da attestazioni allegate alla presente (**All. 2**).

BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

I beni oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, così come testualmente descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 27.06.2013 (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12.08.2013 ai nn. 15082/12406), sono costituiti dai seguenti immobili:

Unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- 1) *Comune di Naro, Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio 64, particella 1004, subalterno 1, foglio 64, particella 3280, subalterno 10, foglio 64, particella 4083, subalterno 4, abitazione di tipo civile, via Rotabile Agrigento piano 1-2;*
- 2) *Comune di Naro, Catasto fabbricati, sezione urbana, magazzini e locali di deposito, foglio 64 particella 3280 sub 11, foglio 64 particella 4083 sub 5, via Rotabile Agrigento;*
- 3) *Comune di Naro, Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio 63, particella 567, sub 1, stalle scuderie, rimesse autorimesse, via Einaudi, piano terra;*
- 4) *Comune di Naro, Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio 191, particella 455, sub 2, magazzini e locali di deposito, via Mintina, piano terra;*
- 5) *Comune di Naro, Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio 191, particella 455, sub 3, magazzini e locali di deposito, via Mintina, piano terra;*
- 6) *Comune di Naro, Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio 191, particella 455, sub 4, abitazione tipo economico, via Mintina, 1 piano.*

SUDDIVISIONE IN LOTTI INDIPENDENTI

Sulla scorta della documentazione agli atti e del sopralluogo effettuato, nonché tenuto conto dell'articolazione, consistenza ed ubicazione dei beni pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **n. 3 lotti autonomi**, vendibili separatamente e catastalmente individuati, come di seguito identificati.

1. LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- ✓ Appartamento ad uso residenziale posto a piano primo e secondo, sito in Naro (AG), via Rotabile Agrigento, n. 106, distinto al N.C.E.U. di Naro al foglio 64, part.IIa 1004 sub. 1, graffata con le part.IIe 3280 sub. 10 e 4083 sub. 4;
- ✓ Magazzino-deposito posto a piano terra, sito in Naro (AG), via Rotabile Agrigento, n. 108 e 108/A, distinto al N.C.E.U. di Naro al foglio 64, part.IIa 3280 sub. 11, graffata con la part.IIa 4083 sub.5.

2. LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- ✓ Garage posto a piano terra, sito in Naro (AG), via Einaudi, n. 21, distinto al N.C.E.U. di Naro al foglio 63, part.IIa 567, sub. 1.

3. LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- ✓ Magazzino-deposito posto a piano terra, sito in Naro (AG), c.da Mintina, distinto al N.C.E.U. di Naro al foglio 191, part.IIa 455, sub. 2;
- ✓ Magazzino-deposito posto a piano terra, sito in Naro (AG), c.da Mintina, distinto al N.C.E.U. di Naro al foglio 191, part.IIa 455, sub. 3;
- ✓ Appartamento ad uso residenziale posto a piano primo, sito in Naro (AG), c.da Mintina, distinto al N.C.E.U. di Naro al foglio 191, part.IIa 455, sub. 4.

CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI

In ossequio a quanto disposto dal G.E., ciascun lotto sarà trattato in maniera approfondita attraverso la redazione di specifiche relazioni in fascicoli separati, alle quali si rimanda per i relativi dettagli.

Per una più chiara lettura della valutazione dell'intero compendio immobiliare pignorato, nel proseguo viene riportato un prospetto riepilogativo nel quale vengono rispettivamente indicati: una breve descrizione di ciascun lotto, la superficie commerciale omogeneizzata a base della stima, il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed il prezzo a base d'asta dell'immobile (corrispondente al valore di vendita giudiziaria a seguito dei vari adeguamenti e correzioni della stima).

LOTTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA	VALORE DI MERCATO	PREZZO A BASE D'ASTA
LOTTO 1	Appartamento residenziale 1° e 2° piano con annesso magazzino piano terra, via Rotabile Agrigento - Naro (AG)	301,00 mq	€ 168.560,00	€ 149.800,00
LOTTO 2	Garage piano terra, via Luigi Einaudi - Naro (AG)	72,00 mq	€ 27.360,00	€ 24.200,00
LOTTO 3	Appartamento residenziale 1° piano con annesso magazzino piano T, c.da Mintina - Naro (AG)	174,00 mq	€ 73.080,00	€ 61.000,00
			SOMMANO	€ 235.000,00

ELENCO ALLEGATI

- All. 1** Verbale di sopralluogo del 12.07.2016
- All. 2** Attestazione di avvenuta trasmissione della relazione alle parti

Tanto doveva per il gradito incarico ricevuto, ringrazia l'Ill.ma S.V. per il compito affidatogli e rimane a disposizione per quanto altro a seguire.

Canicatti, 09 agosto 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Diego Li Calzi