
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Triassi Melchiorre, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2019 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo di San Biagio Platani

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Titolarità.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Lotto 2.....	8
Descrizione.....	8
Titolarità.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

Il giorno 22/12/2020, il sottoscritto Geom. Triassi Melchiorre, con studio in Via A. Manzoni, 108 - 92100 - Agrigento (AG), PEC melchiorre.triassi@geopec.it, Tel. 33389957851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 08/01/2021 mi sono recato presso la Conservatoria di Agrigento per effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.

Le operazioni peritali e il sopralluogo hanno avuto inizio in data 09/02/2021, comunicazione inviata tramite raccomandata all'esecutati, mentre tramite pec all'avvocato per la parte procedente, alle ore 10:00 mi sono recato sui luoghi in presenza oggetto del procedimento anche del Custode Giudiziario Dott. Salvatore Attanasio, e procedevo al sopralluogo dei beni, effettuando i rilievi architettonici e fotografici.

In data 14/04/2021 protocollavo al Comune di Cammarata la richiesta della documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica degli immobili.

In data 28/05/2021 mi sono recato presso il Comune di Cammarata per ritirare la copia delle concessioni edilizie dell'immobile.

In data 27/07/2022 il sottoscritto ha redatto il certificato di prestazione energetica

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cammarata (AG) - Via dei Mille n. 84
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cammarata (AG) - Via dei Mille n. 84



LOTTO N.1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cammarata (AG) - Via dei Mille n. 84

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nell'abitato di Cammarata, fa parte di uno stabile costituito da quattro elevazioni fuori terra e da sette unità immobiliari. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

TITOLARITÀ

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

-  Proprietà 1000/1000)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	143,00 mq	163,00 mq	1,00	163,00 mq	0,00 m	
Balconi	9,74 mq	0 mq	0,30	2,92 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,92 mq		

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	756	4		A/3	3	7 vani		€. 278,37	1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di stima risulta essere in discrete condizioni, ed ha una superficie interna netta di mq. 143,00. L'appartamento consta da un ingresso dal quale si accede ad un ampio soggiorno di superficie pari a 35,58 mq., tramite una porta si accede ad un corridoio di superficie pari a 16,59 mq. che collega tutte le altre stanze dell'appartamento e precisamente: Cucina avente superficie pari a 16,59 mq., ripostiglio con superficie di 2,83 mq., due bagni avente rispettivamente uno la superficie di 9,13 mq. e l'altro di 7,61 mq., proseguendo si trovano tre camere delle dimensioni di 15,58, 19,24 e 16,87 mq. e in ultimo un altro ripostiglio avente superficie pari a 2,07 mq.. Tutti i vani, tranne i ripostigli e il corridoio, sono provvisti di finestre.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi con tapparelle sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e in condizioni discrete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di proprietaria del bene.

PROVENENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/2019 ad oggi	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pizzuto Adriana	03/04/2019	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2006 al 24/04/2019	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pizzuto Adriana	12/01/2006	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	13/01/2006	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1995 al 12/01/2006	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cutaia Fabio	18/10/1995	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	23/10/1995	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agrigento il 04/08/2005
Reg. gen. [REDACTED]
Importo: 150.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di San Biagio Platani società cooperativa con sede in San Biagio Platani [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Note:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 10/02/2015
[REDACTED]
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agrigento il 07/07/2016
[REDACTED]
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
- **Pignoramento immobiliare**



Trascritto a Agrigento il 25/11/2019

Reg. gen. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per accertare la regolarità dell'immobile il sottoscritto ha rivolto formale istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Cammarata affinché: gli venga rilasciata copia della documentazione amministrativa relativa agli immobili oggetto dell'esecuzione.

Il Comune di Cammarata, ha rilasciato licenza edilizia [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione. Successivamente il Comune ha rilasciato in data [REDACTED] una concessione per la realizzazione in sanatoria art. 13 L. 47/85 per la costruzione di un fabbricato in Via Padre Girolamo Caruso.

Dalle verifiche effettuate il sottoscritto ha potuto annotare la rispondenza dello stato dei luoghi del bene in parola con le concessioni suindicate, e pertanto gli immobili sono da considerarsi conformi.



L'unità immobiliare risulta essere allo stato grezzo e privo di tutte le rifiniture, si estende in due elevazioni collegate da una scala interna. Il secondo piano, anche se allo stato grezzo risulta diviso, mentre il terzo piano a parte per due piccoli stanzini risulta un unico ambiente. L'appartamento ha una superficie interna netta del secondo piano di 136,80 mq. e del terzo piano di mq. 104,00 per un totale di 240,80 mq.. L'appartamento consta da un ingresso dal quale si accede ad un ampio soggiorno di superficie pari a 37,60 mq., tramite una porta si accede ad un corridoio di superficie pari a 19,70 mq. che collega tutte le altre stanze dell'appartamento e precisamente: tre camere e due bagni, le camere hanno superficie rispettivamente di 11,50, 22,56 e 24,40 mq. mentre i bagni hanno una superficie di 6,90 e 8,80. Il piano superiore come detto prima oltre a due stanzini della superficie di 7,13 e 6,80 mq. troviamo un unico ambiente della superficie di 87,00 mq.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, non sono assenti tracce di umidità. Non sono presenti pavimentazioneintonaci ed impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal S. [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di proprietario del bene.

PROVENENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/2019 ad oggi	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pizzuto Adriana	24/04/2019	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	26/04/2019	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2006 al 24/04/2019	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pizzuto Adriana	12/01/2006	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	13/01/2006	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1995 al 12/01/2006	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cutaia Fabio	18/10/1995	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	23/10/1995	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 04/08/2005

Reg. gen. [REDACTED]

Importo: 150.000,00

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 75.000,00

Note:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agrigento il 10/02/2015

Reg. gen. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agrigento il 07/07/2016

Reg. gen. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agrigento il 25/11/2019



Reg. gen. [REDACTED]

A favore di Banca di Credito Cooperativo di San Biagio Platani con sede San Biagio Platani (AG)

[REDACTED]

[REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per accertare la regolarità dell'immobile il sottoscritto ha rivolto formale istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Cammarata affinché: gli venga rilasciata copia della documentazione amministrativa relativa agli immobili oggetto dell'esecuzione.

Il Comune di Cammarata, ha rilasciato licenza edilizia [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione. Successivamente il Comune ha rilasciato in data [REDACTED] una concessione per la realizzazione in sanatoria art. 13 L. 47/85 per la costruzione di un fabbricato in Via Padre Girolamo Caruso.

Dalle verifiche effettuate il sottoscritto ha potuto annotare la rispondenza dello stato dei luoghi del bene in parola con le concessioni suindicate, e pertanto gli immobili sono da considerarsi conformi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cammarata (AG) - Via dei Mille n. 84

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nell'abitato di Cammarata, fa parte di uno stabile costituito da quattro elevazioni fuori terra e da sette unità immobiliari. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 756, Sub. 4, Categoria A/3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1.000/1.000),

Valore di stima del bene: € 107.848,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cammarata(AG) - Via dei Mille, 84	165,92 mq	650,00 €/mq	€ 107.848,00	100,00%	€ 107.848,00
Valore di stima:					€ 107.848,00

Valore di stima: € 107.848,00

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie convenzionale.

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cammarata (AG) - Via dei Mille n. 84

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nell'abitato di Cammarata, fa parte di uno stabile costituito da quattro elevazioni fuori terra e da sette unità immobiliari. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 756, Sub. 7, Categoria F/4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1.000/1.000),

Valore di stima del bene: € 145.035,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cammarata(AG) - Via dei Mille, 84	322,30 mq	450,00 €/mq	€ 145.035,00	100,00%	€ 145.035,00
Valore di stima:					€ 145.035,00

Valore di stima: € 107.848,00

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie convenzionale.



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 22/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Triassi Melchiorre



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cammarata (AG) - Via dei Mille n. 84
L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nell'abitato di Cammarata, fa parte di uno stabile costituito da quattro elevazioni fuori terra e da sette unità immobiliari. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 756, Sub. 4, Categoria A/3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1.000/1.000),

Prezzo base d'asta: € 107.848,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cammarata (AG) - Via dei Mille n. 84
L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nell'abitato di Cammarata, fa parte di uno stabile costituito da quattro elevazioni fuori terra e da sette unità immobiliari. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 756, Sub. 7, Categoria F/4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1.000/1.000),

Prezzo base d'asta: € 145.035,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.848,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cammarata (AG) - Via dei Mille, n. 84		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 756, Sub. 4, Categoria A/3	Superficie	165,92 mq
Descrizione:	<p>L'appartamento oggetto di stima risulta essere in discrete condizioni, ed ha una superficie interna netta di mq. 143,00. L'appartamento consta da un ingresso dal quale si accede ad un ampio soggiorno di superficie pari a 35,58 mq., tramite una porta si accede ad un corridoio di superficie pari a 16,59 mq. che collega tutte le altre stanze dell'appartamento e precisamente: Cucina avente superficie pari a 16,59 mq., ripostiglio con superficie di 2,83 mq., due bagni avente rispettivamente uno la superficie di 9,13 mq. e l'altro di 7,61 mq., proseguendo si trovano tre camere delle dimensioni di 15,58, 19,24 e 16,87 mq. e in ultimo un altro ripostiglio avente superficie pari a 2,07 mq.. Tutti i vani, tranne i ripostigli e il corridoio, sono provvisti di finestre.</p> <p>Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi con tapparelle sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e in condizioni discrete.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da [REDACTED] in qualità di proprietaria del bene.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.035,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cammarata (AG) - Via dei Mille, n. 84		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 756, Sub. 7, Categoria F/4	Superficie	322,30 mq
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare risulta essere allo stato grezzo e privo di tutte le rifiniture, si estende in due elevazioni collegate da una scala interna. Il secondo piano, anche se allo stato grezzo risulta diviso, mentre il terzo piano a parte per due piccoli stanzini risulta un unico ambiente. L'appartamento ha una superficie interna netta del secondo piano di 136,80 mq. e del terzo piano di mq. 104,00 per un totale di 240,80 mq.. L'appartamento consta da un ingresso dal quale si accede ad un ampio soggiorno di superficie pari a 37,60 mq., tramite una porta si accede ad un corridoio di superficie pari a 19,70 mq. che collega tutte le altre stanze dell'appartamento e precisamente: tre camere e due bagni, le camere hanno superficie rispettivamente di 11,50, 22,56 e 24,40 mq. mentre i bagni hanno una superficie di 6,90 e 8,80. Il piano superiore come detto prima oltre a due stanzini della superficie di 7,13 e 6,80 mq. troviamo un unico ambiente della superficie di 87,00 mq.</p> <p>Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, non sono assenti tracce di umidità. Non sono presenti pavimentazione intonaci ed impianto elettrico.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		



