

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 11/18

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- CREDITORE PROCEDENTE (Creditore):
[REDACTED]

- ESECUTATO (Debitore):
[REDACTED]

Il C.T.U.
Geom. Melchiorre Triassi
Via Manzoni 108
92100 Agrigento



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Melchiorre Triassi iscritto al collegio dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Agrigento col n. d'ordine 2026, con studio nella Via A. Manzoni n. 108,

AVENDO RICEVUTO

in data 14/04/2019 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento *dr.ssa Beatrice Ragusa*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. del comune di Agrigento al foglio 116 particella 40 sub 1 e 2 e foglio 116 particella 432 . In data 23/04/2019 avveniva il giuramento e il sottoscritto

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 02/05/2019 mi sono recato presso la Conservatoria di Agrigento per effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 23/08/2019 comunicazione inviata tramite raccomandata all'esecutati, mentre tramite pec all'avvocato per la parte procedente, il sopralluogo è stato effettuato in data 02/12/2019 poichè il giorno dell'inizio operazioni non si è presentato nessuno, comunicazione inviata tramite raccomandata all'esecutati, mentre tramite pec all'avvocato per la parte procedente, alle ore 09:00 mi sono recato sui luoghi, e procedevo al sopralluogo del bene, effettuando il rilievo architettonico e fotografico.

In data 10/12/2019 protocollavo al Comune di Agrigento la richiesta della documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica degli immobili.

In data 28/04/2020, tramite pec, protocollavo al Comune di Agrigento un sollecito per il rilascio della documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica degli immobili.

In data 10/09/2020 mi sono recato presso il Comune di Agrigento per ritirare la copia delle concessioni edilizie dell'immobile.



INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Agrigento così individuato:

Cespite 1

- DATI TOPONOMASTICI: Immobile sito in Agrigento in Via Giovanni Paolo II, piano terra, primo e secondo.
 - DATI CATASTALI: N.C.E.U. di Agrigento Foglio 116 particella 40 sub 1 e 2.
- e
- DATI TOPONOMASTICI: Area urbana sita in Agrigento in Via Giovanni Paolo II, piano terra.
 - DATI CATASTALI: N.C.E.U. di Agrigento Foglio 116 particella 432.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile periziato si trova in Via Giovanni Paolo II, al piano terra, primo e secondo di uno stabile destinato ad uffici, censito al foglio 116 part. 40 sub 1 e 2. Allo stesso si accede da un ampio giardino, censito al foglio 116 part. 432, dove si trova un camminamento pavimentato e delle aiuole con piante ornamentali. L'immobile si trova in ottime condizioni, ed ha una superficie interna netta di mq. 338,64 con due ampie terrazze della superficie totale di 45,50 mq.. L'immobile che è adibito ad ufficio è dislocato su tre piani, dove troviamo nel piano terra la zona ingresso – reception, tre ampie sale un bagno e due ripostigli. Da una scala interna si accede al secondo piano dove si trovano tre stanze dedicate ad uffici un bagno ed una stanza dedicate per svago. Continuando a salire per la scala al terzo piano, troviamo un'ampia stanza dedicate alle riunioni ed un bagno. 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 ottime condizioni.

RICOSTRUZIONE VENTENNALE



Dalla verifica delle visure catastali e dell'ispezione ipotecaria, il bene pignorato risulta:

- Cespite 1

L'immobile sito in Via Giovanni Paolo II, risulta intestato alla

con sede in

Il cespite è pervenuto alla stessa con atto di scissione di società

del 24/05/2016 rep. 8606, rogato dal Notaio Calogera Gagliano, trascritto il 20/06/2016 ai nn. 8072/9550, da potere della

sede in Agrigento (AG) Codice Fiscale/P.IVA:

Alla suindicata, è pervenuto in virtù di

atto di conferimento in società rogato dal Notaio Giuseppina Comparato del 11/09/2007 rep. 25475/11174, trascritto il 26/09/2007 ai nn. 17404/25904 da

potere di sede in Codice Fiscale/P.IVA:

Alla è pervenuto in virtù di atto di compravendita

rogato dal Notaio Giuseppe Fanara del 03/05/2006 rep. 25646/8720, trascritto il 25/05/2006 ai nn. 9482/14189 da potere di nato a il

Al suindicato è pervenuto in virtù di atto di assegnazione a

socio per scioglimento di società rogato dal Notaio Silvio Scaglia del 22/05/1998 rep. 19774, trascritto il 18/06/1998 ai nn. 8928/9887.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, riportano le seguenti formalità gravanti sul bene:

- Ipoteca volontaria derivante da Mutuo condizionato iscritta ad Agrigento ai nn. 2298/8309 del 22/03/2006 per il montante di € 760.000,00 (sorte capitale € 380.000,00) a favore di con sede in Palermo contro
- Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del



d.p.r.602/1973 iscritta ad Agrigento ai nn. 8987/689 del 28/05/2019 a favore di Riscossione Sicilia SPA contro [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare n. 2316/1927 del 16/02/2018 a favore di I SPV Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano contro [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA

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

Il Comune di Agrigento, ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 86 del 21/09/1991 relativamente alla realizzazione di un immobile a due elevazioni da adibire a civile abitazione. Successivamente in data 30/09/2019 il Comune ha rilasciato concessione di edilizia in sanatoria n. 591 ai sensi della L. 326/03 per l'ampliamento di un immobile costituito da tre elevazioni fuori terra adibito ad ufficio, sito in Via Giovanni Paolo II – Agrigento, individuate al N.C.E.U. di Agrigento al foglio di mappa n. 116 particella 40 sub 1 e 2

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 DEL BENE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Cespite 1



Valore di stima €mq = 1.100,00

- Valore complessivo di stima cespite 1 = €543.587,00

Agrigento, 07/01/2022

IL C.T.U.

Geom. Melchiorre Triassi

