

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. *omissis*, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

omissis

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 13.....	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarietà.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima formazione lotto.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2015 del R.G.E.....	11

INCARICO

All'udienza del 17/01/2018, il sottoscritto Arch. *omissis*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 13** - Bar ubicato a Canicattì (AG) - Via Carlo Alberto, 69, piano T., 1° (Coord. Geografiche: 37°21'45.8"N 13°51'27.6"E)

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Bar ubicato a Canicattì (AG) - Via Carlo Alberto, 69, piano T., 1°

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale adibito ad uso bar e facente parte di uno stabile posto su due livelli fuori terra in linea con altri corpi di fabbrica.

L'intero edificio è sorto, presumibilmente, prima degli anni 50 e la struttura portante è in muratura, al suo interno sono presenti rifiniture di pregio come archi a crociera ed a tutto sesto con parti a vista di conci di tufo mentre, la copertura, è a due falde inclinate.

Il prospetto esterno principale sulla via Carlo Alberto risulta con un rivestimento in pietra chiara in prossimità della porzione di pertinenza.

All'interno sono presenti piccoli vani posti nella parte terminale del locale utilizzati come spogliatoio, un piccolo cucinino ed un w.c..

Sul retro vi è un piccolo cortile di pertinenza ove sono presenti i serbatoi idrici posti a servizio del locale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

- *omissis*

CONFINI

Il fabbricato di cui trattasi, confina a sud con la Via Carlo Alberto, a nord è prospiciente un piccolo cortile interno, ad est ed a ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale	67,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	332	16	1	C1	7	67 mq	81 mq mq	2166,12 €	T,	

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/07/2017
- Scadenza contratto: 01/08/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 650,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1986 al 20/01/2017	omissis	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonina Ferraro	25/10/1985	13314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Agrigento	30/04/1987	7268	6280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2017 al 06/08/2018	omissis	Raggiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2017	83282	33391
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sede R. U. De Cuius	28/12/2017	19712	1/2017		

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

Iscrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Effetti cambiari agrari scaduti
Iscritto a Agrigento il 11/03/2015
Reg. gen. 49/15 - Reg. part. 53/C ter
Importo: € 117.708,29

[REDACTED]

omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di cui trattasi, ricade in zona "A".

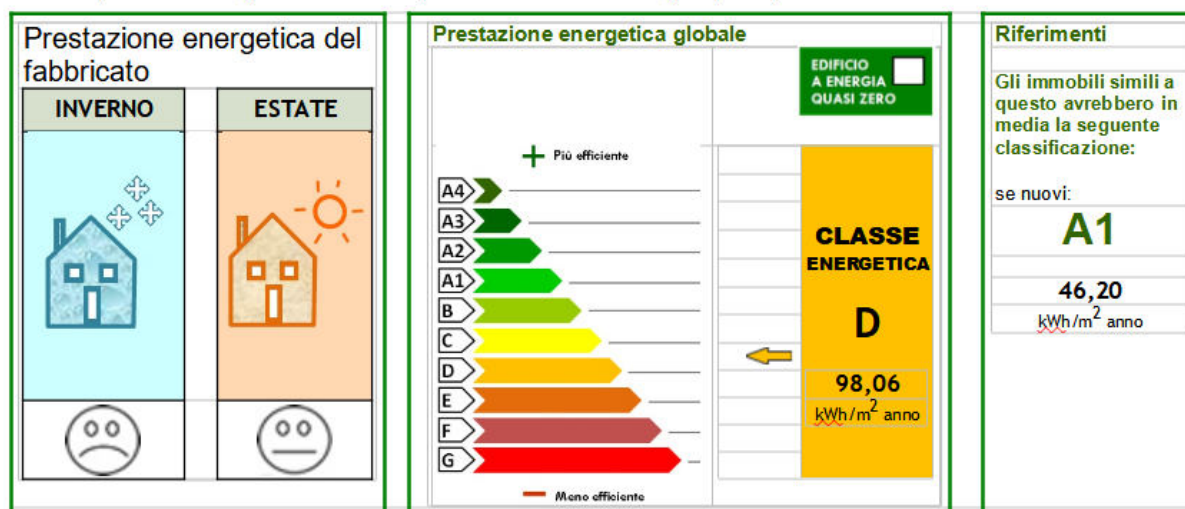
REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

In riferimento all'immobile di cui trattasi, Questo perito ha fatto richiesta presso il Comune di Canicattì (Ufficio tecnico sezione edilizia) per ottenere la documentazione attestante la regolarità edilizia.

In merito alla suddetta richiesta, non è emerso, ad oggi, alcun documento attestante regolarità edilizia, pur nondimeno, appare evidente come l'intero stabile ove insiste il lotto de quo, sia di antica fattura e, presumibilmente, antecedente agli anni 50.

Certificazione energetica redatta dal CTU



- Certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

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

- **Bene N° 13** - Bar ubicato a Canicattì (AG) - Via Carlo Alberto, 69, piano T., 1°

Trattasi di un locale adibito ad uso bar e facente parte di uno stabile posto su due livelli fuori terra in linea con altri corpi di fabbrica. L'intero edificio è sorto, presumibilmente, prima degli anni 50 e la struttura portante è in muratura, al suo interno sono presenti rifiniture di pregio come archi a crociera ed a tutto sesto con parti a vista di conci di tufo mentre, la copertura, è a due falde inclinate. Il prospetto esterno principale sulla via Carlo Alberto risulta con un rivestimento in pietra chiara in prossimità della porzione di pertinenza. All'interno sono presenti piccoli vani posti nella parte terminale del locale utilizzati come spogliatoio, un piccolo cucinino ed un w.c.. Sul retro vi è un piccolo cortile di pertinenza ove sono presenti i serbatoi idrici posti a servizio del locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 332, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 81.000,00

la stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie netta vendibile, essendo questo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati.

A detta superficie, viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi e, a loro volta, acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

In relazione a quanto esposto, la valutazione del bene è eseguita in base alla "stima sintetica comparativa desunta dal valore di mercato", comparando il bene da stimare con quelli simili nella zona di cui si conosce il recente valore di compravendita, ciò nella considerazione che:

- si conoscono i prezzi di mercato di fabbricati simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare;
- i beni presi in esame per la comparazione e il bene da stimare sono ubicati nella stessa zona;
- i prezzi di mercato dei beni praticati recentemente nella zona sono congrui.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare per manufatti aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto di stima, un valore unitario di mercato oscillante tra €/mq 900,00 e €/mq 1100,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 1000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Bar Canicattì (AG) - Via Carlo Alberto, 69, piano T., 1°	81,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 81.000,00	100,00%	€ 81.000,00
Valore di stima:					€ 81.000,00

Al suddetto valore di stima, questo perito applica la decurtazione del 10% per "l'assenza della garanzia per vizi"

Dunque, la stima dell'immobile infra descritto risulta essere di **€ 72.900,00**

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 20/03/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Bar ubicato a Canicatti (AG) - Via Carlo Alberto, 69, piano T., 1°

Trattasi di un locale adibito ad uso bar e facente parte di uno stabile posto su due livelli fuori terra in linea con altri corpi di fabbrica. L'intero edificio è sorto, presumibilmente, prima degli anni 50 e la struttura portante è in muratura, al suo interno sono presenti rifiniture di pregio come archi a crociera ed a tutto sesto con parti a vista di conci di tufo mentre, la copertura, è a due falde inclinate. Il prospetto esterno principale sulla via Carlo Alberto risulta con un rivestimento in pietra chiara in prossimità della porzione di pertinenza. All'interno sono presenti piccoli vani posti nella parte terminale del locale utilizzati come spogliatoio, un piccolo cucinino ed un w.c.. Sul retro vi è un piccolo cortile di pertinenza ove sono presenti i serbatoi idrici posti a servizio del locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 332, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C1 Destinazione urbanistica: Il lotto di cui trattasi, ricade in zona "A".

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 13

Bene N° 13 - Bar			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - Via Carlo Alberto, 69, piano T., 1°		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 332, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	81,00 mq
Descrizione:	Trattasi di un locale adibito ad uso bar e facente parte di uno stabile posto su due livelli fuori terra in linea con altri corpi di fabbrica. L'intero edificio è sorto, presumibilmente, prima degli anni 50 e la struttura portante è in muratura, al suo interno sono presenti rifiniture di pregio come archi a crociera ed a tutto sesto con parti a vista di conci di tufo mentre, la copertura, è a due falde inclinate. Il prospetto esterno principale sulla via Carlo Alberto risulta con un rivestimento in pietra chiara in prossimità della porzione di pertinenza. All'interno sono presenti piccoli vani posti nella parte terminale del locale utilizzati come spogliatoio, un piccolo cucinino ed un w.c.. Sul retro vi è un piccolo cortile di pertinenza ove sono presenti i serbatoi idrici posti a servizio del locale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		