
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parisi Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.
promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra.....	3
Lotto 5.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Lotto 5.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto 5.....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.....	9
Lotto 5.....	9



INCARICO

All'udienza del 14/02/2021, il sottoscritto Arch. Parisi Ignazio, con studio in Via Giorgio Morandi, 20 - 92100 - Agrigento (AG), email ignaparis@hotmail.it, PEC ignazio.parisi@archiworldpec.it, Tel. 380 4206549, Fax 0922 416524, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra (Coord. Geografiche: 37°17'36.0"N 13°30'48.7"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A LICATA (AG) - VIA NICARAGUA S.N.C., PIANO TERRA

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra.

Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

CONFINI

Il locale deposito, confina a nord con spazio libero di proprietà condominiale, ad est con vano scala condominiale, a sud con la Via Nicaragua e ad ovest con terreno di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale deposito	143,00 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	4,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				153,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	153,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento			Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza				
	101	687	75	1	C2	1	140	153 mq	455,52 €	Terra	

PRECISAZIONI

All'interno del locale sono presenti talune pareti allo stato grezzo di circa 4,90 x 3,70 non conformi alla planimetria catastale. (Vedi pianta di progetto di suddivisione dei cespiti)

Le spese per affrontare il ripristino dei luoghi, come da planimetria catastale, ammontano a circa € 800. Tali spese dovranno essere detratte dal prezzo di stima finale del cespite di cui trattasi.

STATO CONSERVATIVO

Il locale di cui trattasi appare in buono stato conservativo, la pavimentazione è inesistente e si presenta allo stato grezzo, le saracinesche in ferro a serranda, sia quelle a sud sia quelle a nord, devono essere trattate con apposito prodotto per eliminare lo strato di ruggine presente (spazzolatura e convertitore)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è del tipo intelaiato in c.a., intonacata al suo interno. le aperture verso l'esterno sono rappresentate da saracinesche in ferro a serranda. La pavimentazione, inesistente, risulta allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2014 al 31/05/2021		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sarzana Giuseppe	11/11/2014	34745	16794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che, in merito alle trascrizioni nel precedente ventennio sugli immobili di cui trattasi, sussistono tre passaggi ove non si rilevano né trasformazioni di società né trasferimento di sede come evidenziato dal certificato notarile del Notaio Antonio Trotta presente agli atti e come appurato successivamente in Archivio Notarile di Agrigento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per tale immobile, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici. E' presente il vincolo idrogeologico.

Concessione per esecuzione dei lavori edili n° 111

Pratica Edilizia n° 290; Prov. Dir. n° 2022 del 30/07/2001.

(Per ulteriori informazioni vedi allegato)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

(Per ulteriori informazioni vedi allegato)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 75, Zc. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 61.200,00

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 350,00 e €/mq 450,00, per tanto, si dovrebbe assumere il valore unitario medio pari ad €/mq 400,00.

A tale stima, infine, dovranno essere detratte € 800 per il ripristino degli spazi interni come meglio specificato in allegato progetto di suddivisione dei cespiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra	153,00 mq	400,00 €/mq	€ 61.200,00	100,00%	€ 61.200,00
				Valore di stima:	€ 61.200,00



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 21/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parisi Ignazio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetto di suddivisione dei cespiti (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/02/2021)
- ✓ N° 2 Foto - Tavola fotografica (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/03/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 21/09/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra

Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 687, Sub. 75, Zc. 1, Categoria C2



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 5

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Licata (AG) - Via Nicaragua s.n.c., piano Terra		
Diritto reale:	Quota		
Tipologia immobile:	Deposito	Superficie	153,00 mq
	Identificato al catasto Fabbricati		
	- Fg. 101, Part. 687, Sub. 75, Zc. 1,		
	Categoria C2		
Stato conservativo:	Il locale di cui trattasi appare in buono stato conservativo, la pavimentazione è inesistente e si presenta allo stato grezzo, le saracinesche in ferro a serranda, sia quelle a sud sia quelle a nord, devono essere trattate con apposito prodotto per eliminare lo strato di ruggine presente (spazzolatura e convertitore)		
Descrizione:	Trattasi di un locale di deposito sito in Via Nicaragua s.n.c. posto al piano terra. Tale locale di deposito fa parte di un più ampio corpo di fabbrica disposto a schiera.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni	NO		
ex art. 2650 c.c.:			
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato		

