TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 82/13

GIUDICE: DOTT.SSA SCATURRO GRAZIA

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA C.T.U.
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Stima dei beni pignorati

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

• CONTROPARTE (Debitore):

TECNICO INCARICATO
Dott Arch. ANTONINO BILELLO
via G. Volpe storica, 31/b - 92013 menfi (ag)
tel - fax +39 0925 75621 - 349.4363499
e.mail: antoninobilello@pec.it
architettobilello@gmail.com

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa
- Documentazione acquisita ed organizzazione delle operazioni peritali
- Dati immobile
- Cronologia principali operazioni peritali

1_ Svolgimento delle operazioni di consulenza

2_ Descrizione del bene oggetto del pignoramento

3_ Rilievo fotografico

4_ Rivalutazione del bene oggetto del pignoramento

5_ Stima per valore commerciale espresso in mq del bene oggetto del pignoramento

- Congedo esperto

PREMESSA

A seguito di pec del 17/06/2022, la S.V.I., richiamava me dott. arch. Antonino Bilello, con studio in Menfi alla via G. Volpe storico n.31/b, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n.1135, Consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.82/13 promossa da Italfondiaria s.p.a., invitandomi all'udienza del 19 settembre 2022 per il conferimento del mandato. Dopo richiesta di rinvio, l'udienza è stata fissata al 28 novembre 2022.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente l'esperto

ACQUISIVA

1- Indagine fotografica
2- Quotazione immobiliare

DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Menfi (AG) ed è così individuato:

- **dati toponomastici**: Fabbricato sito in Menfi (AG), Via Addolorata cortile 6 n.6-8 piano terra e primo
- **dati catastali**: N.C.E.U.: F.M. 49 part.122 zona cens. 1 cat. A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani rendita euro 148,22 - Menfi (AG)

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **24/11/2022:** operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in Menfi (AG) in via Addolorata cortile 6 n.6-8, per l'immobile in oggetto di cui al foglio 49, particella 122 sub 5
  Rilievo fotografico digitale dell'immobile
- **24/11/2022 :** Ricognizione presso agenzie immobiliari della zona
- **24/11/2022 :** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it

1_ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver preso incarico dal G.I. dott. Grazia Scaturro si metteva in contatto con le parti al fine di procedere al sopralluogo.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 24 novembre 2022 alle ore 9,00 così come stabilito.

Presso i luoghi oggetto di esecuzione, si presentò il sig. , marito della sig.ra

Alla continua presenza del sig. ho effettuato rilievi fotografici ed osservato con particolare cura ed attenzione ai componenti sia strutturali che materiali componenti l'unità immobiliare.

2_ DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il perimetro del fabbricato si presentava delimitato da un nastro segnalatore "bianco/rosso" che identificava in qualche modo una caduta dall'alto di calcinacci.

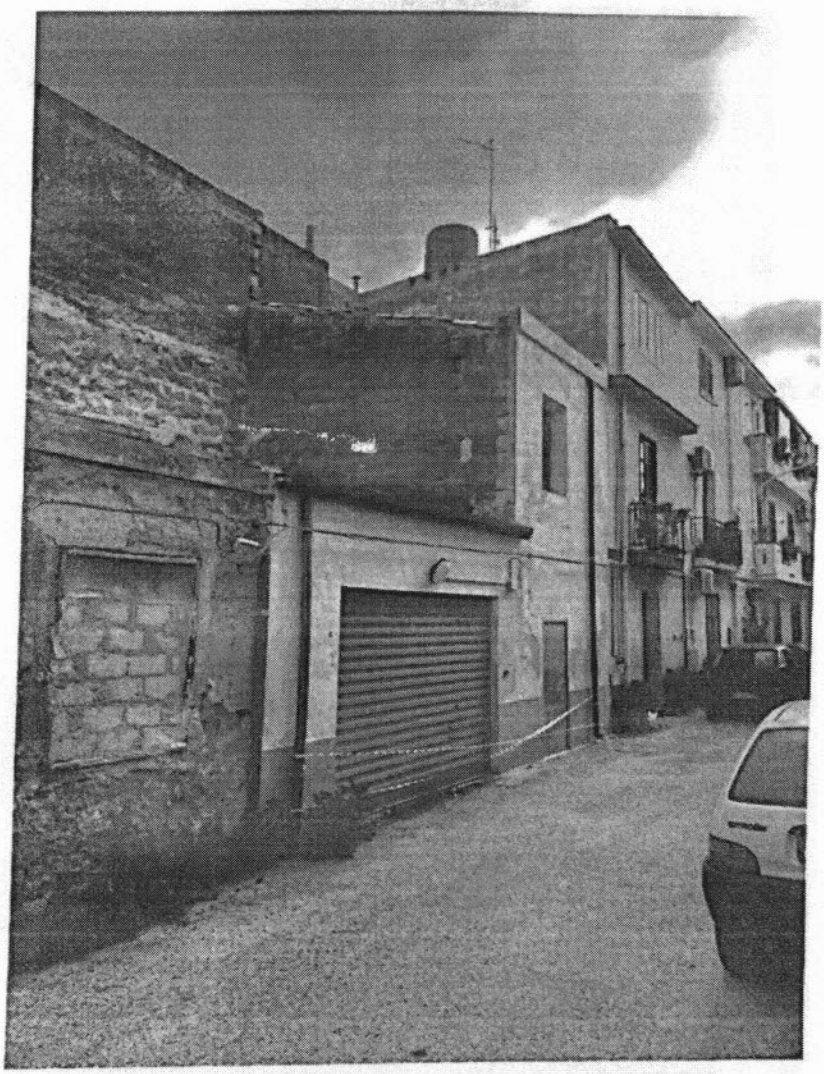
Lo scrivente ha effettuato un rilievo fotografico mettendolo a confronto con quanto rilevato in data 30 marzo 2015.

In sostanza si sono rivelate le seguenti criticità:

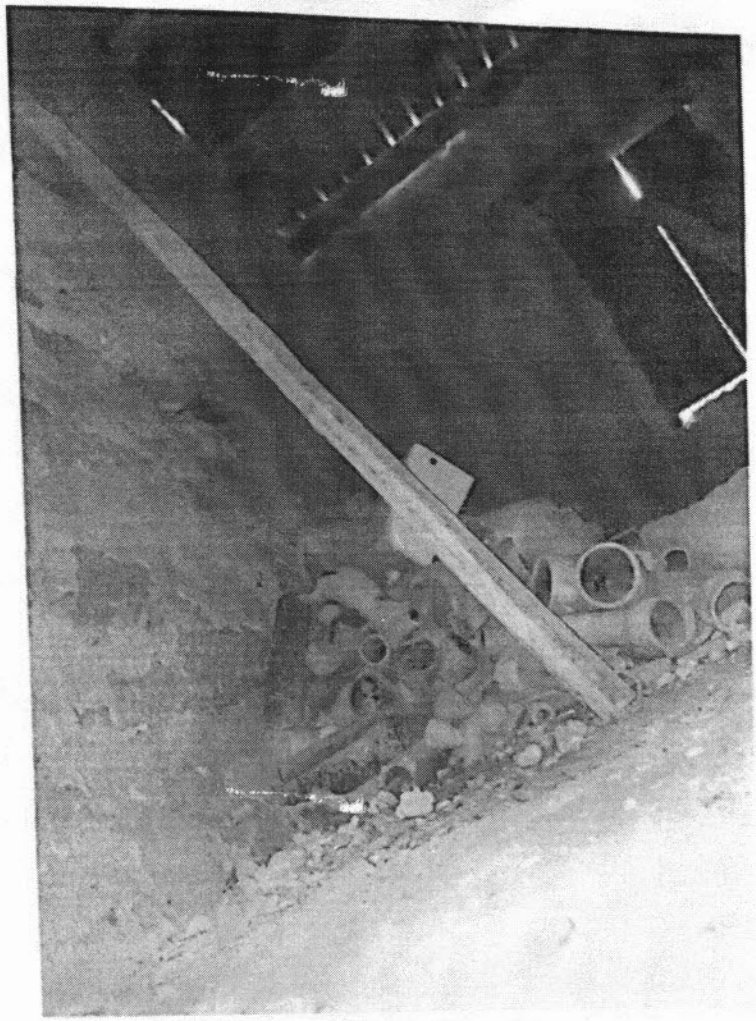
- **Il prospetto dell'immobile presenta dei segni di degrado;**
- **Presenza consistente di umidità di risalita;**
- **La copertura del piano primo risulta sostituita da una copertura precaria in quanto, apparentemente, crollato a seguito degli eventi descritti da debitrice;**
- **Sia al piano terra che al piano primo sono presenti delle lesioni sui muri portanti del fabbricato.**

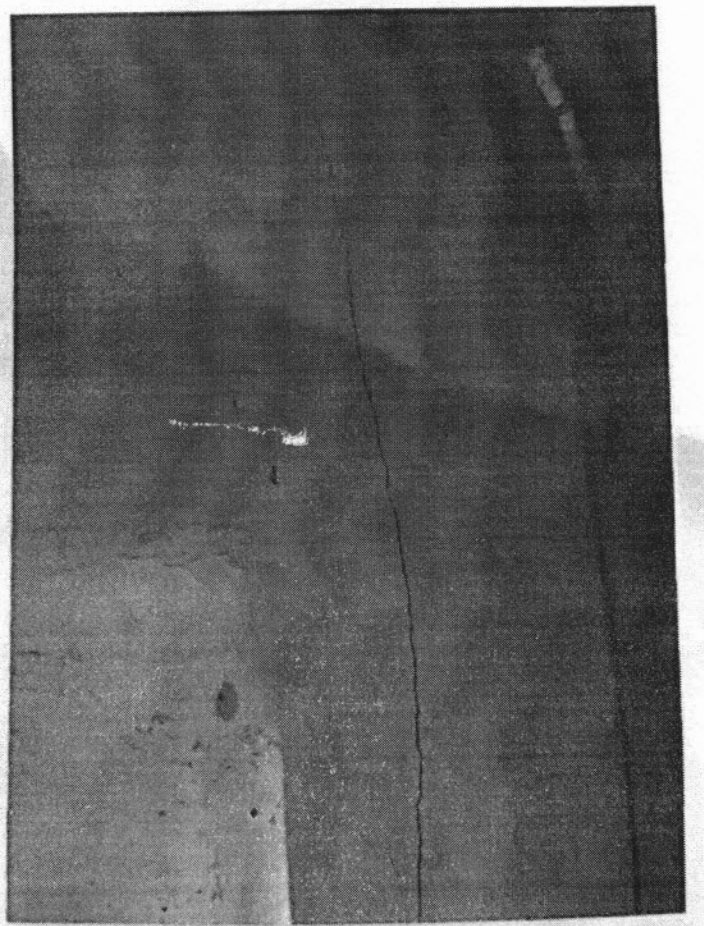
3_ RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano di seguito delle foto di quanto descritto sopra.









4_ RIVALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Ad integrazione della precedente stima, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno consultare i **valori aggiornati** contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, gli stessi riferiti all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente della zona omogenea. La stessa è stata integrata da ulteriori indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Menfi, effettuando poi, per la riformulazione del valore al metroquadrato di superficie lorda, un valore derivante dalla media dei valori commerciali di vendita riscontrati.

In funzione sia delle ricerche di mercato ma anche dello stato di degrado dell'immobile rispetto al 2015 risulta un valore pari a **€/mq 210,00**.

5_ STIMA PER VALORE COMMERCIALE ESPRESSO IN MQ DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

-	Superficie coperta lorda a piano terra	mq 48,40
-	Superficie coperta lorda a piano primo	mq 21,45
-	Superficie coperta totale	**mq 69,85**
-	valore medio ottenuto	**€/mq 210,00**
Da cui si ottiene il valore pari a: **mq. 69,85 x €/mq 210,00=**		€ 14.668,50
Valore commerciale		€ 14.668,50
e per arrotondamento		**€ 14.500,00**

Con la presente relazione il C.T.U. ritiene di aver assolto completamente all'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Sciacca lì 28.11.2022

Il C.T.U.

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto le affermazioni nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

TECNICO INCARICATO
Dott Arch. ANTONINO BILELLO
via G. Volpe storico, 31/b - 92013 menfi (ag)
tel - fax +39 0925 75821 - 349.4365409
e.mail: antoninobilello@pec.it
architettobilello@gmail.com