

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. , nell'Esecuzione Immobiliare 64/2020 del

R.G.E.

promossa da

-----

contro

**Lotto 2**



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione Lotto 2.....	3
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95 .....	3
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95 .....	3
Lotto 2.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti .....	7
<b>Lotto 2</b> .....	8



## INCARICO

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95 (LOTTO 1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95 (LOTTO 2)

## DESCRIZIONE LOTTO 2

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A RAFFADALI (AG) - VIA MASCAGNI N°95**

---

L'IMMOBILE SI TROVA AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI. L'ACCESSO AVVIENE DA UN' AMPIA APERTURA SULLA VIA MASCAGNI. SI TROVA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE NONOSTANTE NON SIA RIFINITO ALL'INTERNO. E' COSTITUITO DA UN AMPIO VANO UNICO DESTINATO ED UTILIZZATO COME MAGAZZINO.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A RAFFADALI (AG) - VIA MASCAGNI N°95**

---

L'IMMOBILE SI TROVA AL PIANO TERZO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI. L'ACCESSO AVVIENE DA UN PORTONE CONDOMINIALE SULLA VIA MASCAGNI. SI TROVA ALLO STATO GREZZO.PRIVO DI IMPIANTI E DI RIFINITURE.

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

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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



- 
- 
- 
- 

000)

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

- ]
- ]
- ]
- ]

## CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA A NORD CON LA PARTICELLA 767, A SUD CON LA PARTICELLA 1362, A OVEST CON LA VIA MASCAGNI, A EST CON LA VIA COMO.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,81 mq	98,71 mq	1,00	98,71 mq	3,00 m	SECONDO
Balcone coperto	15,20 mq	15,20 mq	0,40	6,08 mq	3,00 m	SECONDO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1988 al 07/03/2001		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1305, Sub. 4 Categoria F4 Piano 2
Dal 07/03/2001 al 23/04/2021		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1305, Sub. 4 Categoria F4

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	1305	4		F4							

### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

NESSUNA

## PATTI

NESSUNA

## STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA ALLOSTATO GREZZO, PRIVO DI IMPIANTI E DI TRAMEZZATURE.

## PARTI COMUNI

L'ACCESSO AVVIENE DALLA SCALA CONDOMINIALE

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NESSUNO



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE E' REALIZZATO IN C.A., I MURI DI TOMPAGNO SONO IN LATERIZIO FORATO ED IL SOLAIO E' DEL TIPO LATEROCEMENTO. E' SPROVVISTO DI IMPIANTI ELETTRICO, E' ALLO STATO GREZZO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1976 al 07/03/2001		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARSALA ANTONINO	16/09/1976	26106	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGRIGENTO	27/09/1976	15546	14320
Dal 07/03/2001 al 23/04/2021		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGRIGENTO	07/05/2001	831	1005

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

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a AGRIGENTO il 15/04/2020  
Reg. gen. 4153 - Reg. part. 7092  
A favore di BPER CREDIT MANAGEMENT societa' consortile per azioni



## NORMATIVA URBANISTICA

---

IN BASE AL PIANO REGOLATORE VIGENTE DEL COMUNE DI RAFFADALI (APPROVATO CON D.A. N.188 DEL 07/06/1978) L'IMMOBILE RICADE IN ZONA C1

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

PER L'IMMOBILE RISULTA ESSERE PRESENTATA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO PRESENTATA IN DATA 26/11/1986 ASSUNTA AL PROTOCOLLO AL N°11438 AI SENSI DELLA L.R. N°47 DEL 28/02/1985 A NOME DEL [REDACTED]

[REDACTED] SECONDO LA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA NULLA OSTA ALLA SUA DEFINIZIONE, PREVIA L'INTEGRAZIONE DOCUMENTALE, COME DA RICHIESTA PROT. 571 DEL 21/01/1989 ED IL CONGUAGLIO DI ONERI, OBLAZIONI E DIRITTI DI SEGRETERIA. SONO INOLTRE DA CONSIDERARE LE SPESE TECNICHE.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NESSUNO

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

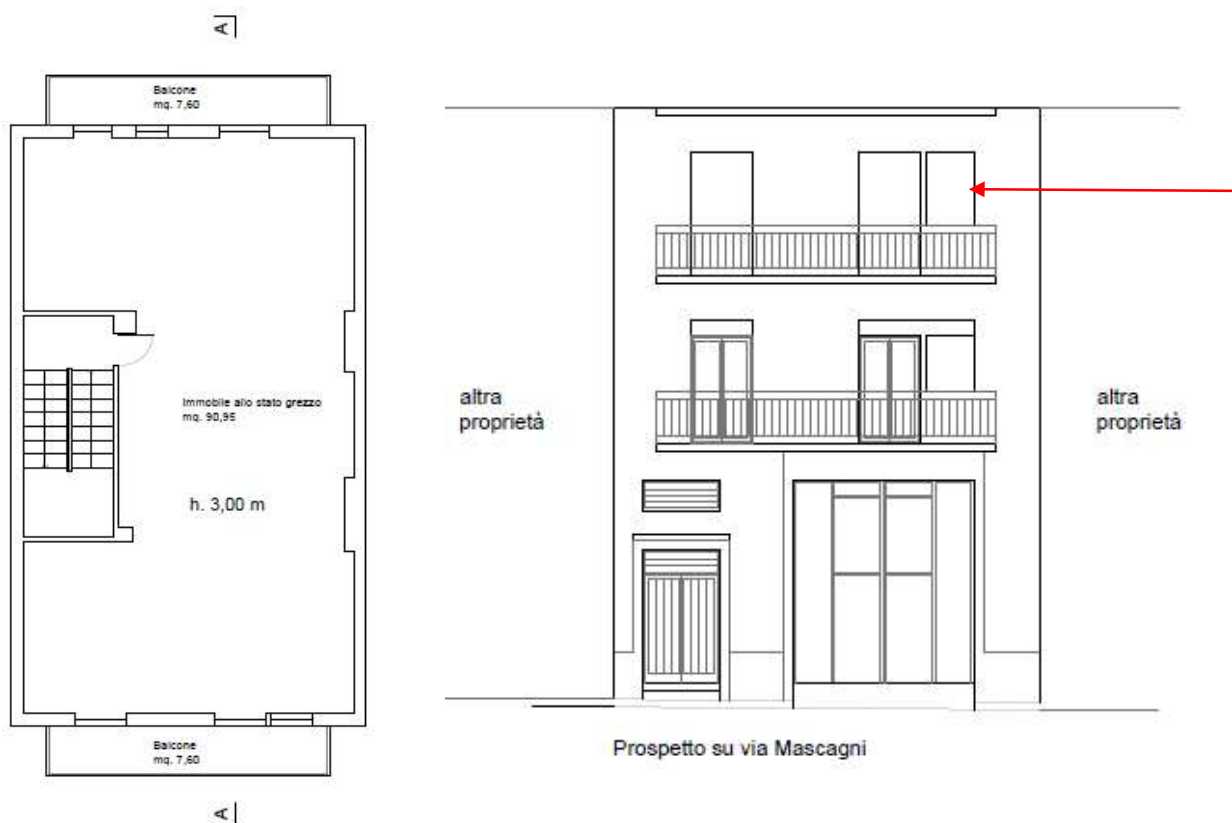
---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95  
 L'IMMOBILE SI TROVA AL PIANO TERZO DI UN EDIFICIO A TRE ELEVAZIONI. L'ACCESSO AVVIENE DA UN PORTONE CONDOMINIALE SULLA VIA MASCAGNI. SI TROVA ALLO STATO GREZZO.PRIVO DI IMPIANTI E DI RIFINITURE.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1305, Sub. 4, Categoria F4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 70.733,25



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95	104,79 mq	675,00 €/mq	€ 70.733,25	100,00%	€ 70.733,25
Decurtazione per lo stato di fatto ovvero non rifinito all'interno 40%					€ 28.293,30
Decurtazione per oneri, oblazioni, diritti, spese tecniche per la definizione della sanatoria edilizia					€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 38.439,95





**Valore finale di stima: € 38.439,95**

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 23/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cosentino Luca

A circular professional stamp for Luca Cosentino, an architect. The stamp contains the text: "REG. ARCHITETTI P.C. DELLA PROV. AGRI", "Arch. Luca Cosentino", "N. 1395", "Sezione A", "Architetti". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Immobile oggetto  
della procedura



Portone  
d'ingresso

Ingresso vi Mascagni

Immobile oggetto  
della procedura



Lato via Como



Scala condominiale



Androne condominiale



Interno 2



Interno 1





Interno 4



Interno 3

