

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cosentino Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2016 del  
R.G.E.

promossa da

contro

*Il CTU*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarietà.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2016 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 198.123,50</b> .....	11

## INCARICO

---

All'udienza del 18/09/2017, il sottoscritto Arch. Cosentino Luca, con studio in Via Lauricella, 9 - 92100 - Agrigento (AG), email cosentinoprogetti@alice.it, PEC luca.cosentino1@archiworldpec.it, Tel. 0922 594458, Fax 0922 1836128, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agrigento (AG) - VIA GIOVANNI RUSSO ARCHEOLI 3

## DESCRIZIONE

---

L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA DUE PIANI, AL PRIMO SONO UBICATI UN SALONE, UN BAGNO EDUE CAMERE, AL SECONDO VI SONO UNA CUCINA, UN SOGGIORNO UN BAGNO ED UN RIPOSTIGLIO. LA SUPERFICIE TOTALE E' DI CIRCA MQ 140 CUI SI AGGIUNGE UNA CORTE ESCLUSIVA ESTERNA DI MQ 120. E' UBICATO IN ZONA PERIFERICA MA DOTATA DEI PRINCIPALI SERVIZI, AREE DI PARCHEGGIO, PUNTI DI RISTORO, STRADE DI COLLEGAMENTO CON IL CENTRO DELLA CITTA'.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agrigento (AG) - VIA GIOVANNI RUSSO ARCHEOLI 3

## 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:

- 

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Confini

L'IMMOBILE è CONFINANTE A NORD CON UNA CIVILE ABITAZIONE, A SUD CONFINA CON LA VIA RUSSO ARCHEOLI, AD OVEST ED EST CON STRADE PUBBLICHE.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	141,00 mq	1,00	141,00 mq	2.80 m	1-2
Balcone scoperto	65,60 mq	75,00 mq	0,25	18,75 mq	0,00 m	1-2
Cortile	84,13 mq	84,13 mq	0,18	15,14 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>174,89 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>174,89 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2001 al 17/04/2002	IXXXXX per 1/2 XXXX per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 160, Part. 1397 Categoria F3
Dal 18/04/2002 al 12/10/2005	XXXXXX per 1/2 XXXXXper 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 160, Part. 1397, Sub. 7/8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 524,20 Piano 1-2
Dal 12/10/2005 al 03/01/2018	XXXXX per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 160, Part. 1397, Sub. 7/8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 524,20 Piano 1-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	160	1397	7/8		A2	3	7 vani	166			

## PRECISAZIONI

---

NESSUNA

## PATTI

---

NESSUNO

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in buono stato. Attualmente abitato dalla proprietaria, è dotato dei servizi idonei e delle condizioni di abitabilità.

## PARTI COMUNI

---

l'accesso avviene attraverso un'area esterna di comune utilizzo, dalla via Russo Archeoli.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NESSUNO

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura in cemento armato, muri perimetrali in laterizio, tetto a falde, infissi in alluminio, dotato di termosifoni, d di corte esterna esclusiva. All'interno ed all'esterno risulta completo e rifinito. E'in perfetto stato di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

l'immobile è occupato, al momento del sopralluogo, dal Sig. XXXXXXXX, il quale dichiara di convivere con la moglie XXXXXXXX.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2002 al 03/01/2018		<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO		1388	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria Agrigento	24/04/2002	7270	6486
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/10/2015 al 03/01/2018		<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO	12/10/2005	6727	1918
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA AGRIGENTO	19/10/2005	27066	17881
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si precisa che con il primo atto di vendita del 18/04/2002 la Signora XXXXXX acquista 1/2 dell'immobile da potere di XXXX e XXXXXXXXXXXX s.r.l.; l'ulteriore metà viene acquistata con atto di donazione da potere di XXXXXXXXXXXX, al quale era pervenuto per il sopracitato atto di vendita trascritto il 24/04/2002 ai n. 7270/6486. Alla Società XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX era

pervenuto il giusto atto di vendita del Notaio XXXXXXXXX del 30/05/2000 ai numeri 10989/9453 da potere di XXXXXXXXX nato ad Agrigento 26/05/63. Al Sig. XXXXXXXXX il terreno era pervenuto secondo giusto atto di vendita del Notaio XXXXXXXX del 26/05/1997 trascritto il 05/06/1997 ai numeri 8794/7888 da potere di XXXXXXXXX nato ad Agrigento il 16/03/1932.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di AGRIGENTO aggiornate al 10/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da mutuo  
Iscritto a AGRIGENTO il 24/04/2002  
Reg. gen. 7269 - Reg. part. 619  
Importo: € 103.291,38  
A favore di BANCO DI SICILIA SPA  
Contro X  
Capitale: € 206.582,76  
Rogante: Notaio X  
Data: 18/04/2002  
N° repertorio: 1387
- **IPOTECA** derivante da ATTO DI MUTUO  
Iscritto a AGRIGENTO il 08/05/2012  
Reg. gen. 10366 - Reg. part. 686  
Quota: 100%  
Importo: € 328.599,00  
A favore di Banca Popolare Soc. Cooperativa  
Contro X  
Capitale: € 164.299,98  
Rogante: NOTAIO X  
Data: 08/05/2012  
N° repertorio: 176184  
N° raccolta: 27248

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a AGRIGENTO il 19/10/2016  
Reg. gen. 17359 - Reg. part. 15030  
Quota: 100%  
A favore di Banca Popolare Soc. Cooperativa  
Contro X

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile si trova in zona C1 del vigente PRG. E' stato realizzato con conc. edilizia n°155 del 03/11/2000.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con conc. edilizia n°155 del 03/11/2000 rilasciata dal Comune di Agrigento a immobiliare case s.r.l. e SE.IM s.r.l. Pur non avendo potuto visionare la documentazione in possesso del Comune, poichè non disponibile, si è potuto appurare la conformità al progetto richiedendo e ricevendo copia del certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile della Prov. di Agrigento, conformità che è inoltre dichiarata nella relazione di collaudo a firma dell'arch. Calogero Bonfiglio e riscontrabile dagli elaborati grafici a corredo. Si rinvia alla documentazione in allegato per i dettagli.

### ***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.

Il progetto risulta conforme a meno di alcune modifiche nella distribuzione interna sanabili attraverso comunicazione di inizio lavori asseverata ed il pagamento di una sanzione amministrativa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

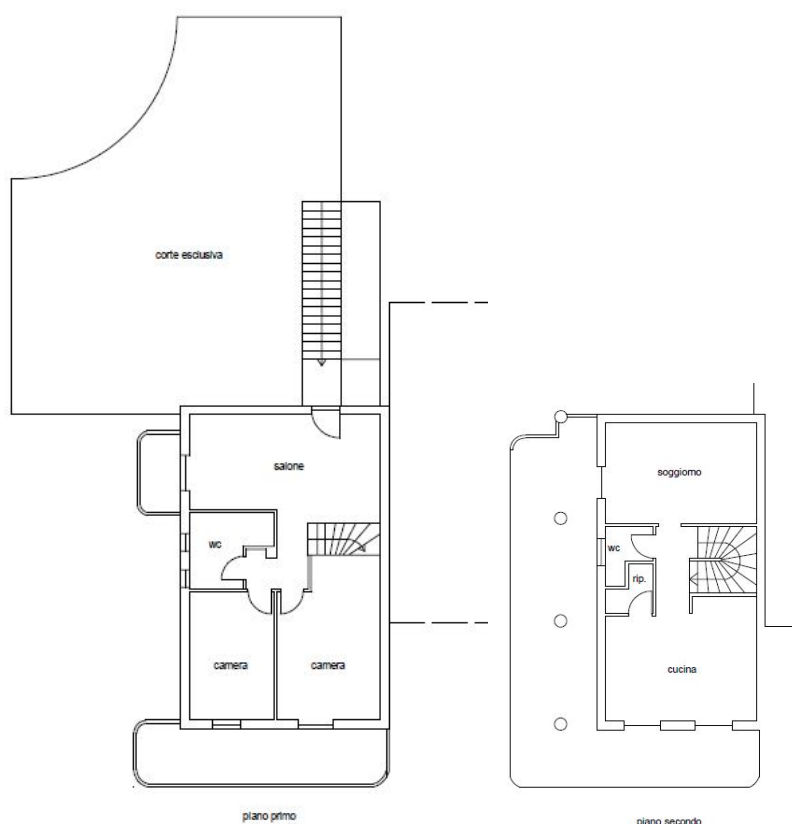
Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che si applicherà un deprezzamento dovuto alla regolarizzazione per la diversa distribuzione interna e la conseguente regolarizzazione catastale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** -  
 Appartamento  
 ubicato a Agrigento  
 (AG) - VIA GIOVANNI  
 RUSSO ARCHEOLI 3  
 L'IMMOBILE E'  
 COMPOSTO DA DUE  
 PIANI, AL PRIMO  
 SONO UBICATI UN  
 SALONE, UN BAGNO  
 EDUE CAMERE, AL  
 SECONDO VI SONO  
 UNA CUCINA, UN  
 SOGGIORNO UN  
 BAGNO ED UN  
 RIPOSTIGLIO. LA  
 SUPERFICIE TOTALE  
 E' DI CIRCA MQ 140  
 CUI SI AGGIUNGE  
 UNA CORTE  
 ESCLUSIVA  
 ESTERNA DI MQ 120.

E' UBICATO IN ZONA PERIFERICA MA DOTATA DEI PRINCIPALI SERVIZI, AREE DI PARCHEGGIO, PUNTI DI RISTORO, STRADE DI COLLEGAMENTO CON IL CENTRO DELLA CITTA'.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 1397, Sub. 7/8, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 198.123,50

La stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati. Viene quindi applicato il piu' probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi, noto nelle compravendite di beni analoghi, 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 stata 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; a seguito dell'indagine di mercato e dalle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto si è potuto stabilire un valore di mercato intermedio pari a euro 1.150,00 mq. Saranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e quelle per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 1 - Appartamento Agrigento (AG) - VIA GIOVANNI RUSSO ARCHEOLI 3	174,89 mq	1.150,00 €/mq	€ 201.123,50	100,00	€ 201.123,50
Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica			€ 2.500,00		
Deprezzamento per regolarizzazione catastale			€ 500,00		
Valore di stima:					€ 201.123,50
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 198.123,50</b>

**Valore finale di stima: € 198.123,50**

La stima dell'unità immobiliare in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie vendibile, essendo il parametro in uso per la compravendita dei fabbricati. Viene quindi applicato il piu' probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi, noto nelle compravendite di beni analoghi, 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 stata 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; a seguito dell'indagine di mercato e dalle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto si è potuto stabilire un valore di mercato intermedio pari a euro 1.150,00 mq

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 28/02/2018

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

The image shows a circular professional stamp of the Italian Order of Architects (Ordine degli Architetti P.E.C. della Provincia di Agrigento). The stamp contains the name 'Arch. Luca Cosentino', the number 'N. 1395', and the location 'Agrigento'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agrigento (AG) - VIA GIOVANNI RUSSO ARCHEOLI 3  
L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA DUE PIANI, AL PRIMO SONO UBICATI UN SALONE, UN BAGNO EDUE CAMERE, AL SECONDO VI SONO UNA CUCINA, UN SOGGIORNO UN BAGNO ED UN RIPOSTIGLIO. LA SUPERFICIE TOTALE E' DI CIRCA MQ 140 CUI SI AGGIUNGE UNA CORTE ESCLUSIVA ESTERNA DI MQ 120. E' UBICATO IN ZONA PERIFERICA MA DOTATA DEI PRINCIPALI SERVIZI, AREE DI PARCHEGGIO, PUNTI DI RISTORO, STRADE DI COLLEGAMENTO CON IL CENTRO DELLA CITTA'.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 1397, Sub. 7/8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona C1 del vigente PRG. E' stato realizzato con conc. edilizia n°155 del 03/11/2000.

**Prezzo base d'asta: € 198.123,50** Schema riassuntivo  
Esecuzione Immobiliare 219/2016 del R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.123,50

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Agrigento (AG) - VIA GIOVANNI RUSSO ARCHEOLI 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 1397, Sub. 7/8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	174,89 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato. Attualmente abitato dalla proprietaria, è dotato dei servizi idonei e delle condizioni di abitabilità.		
<b>Descrizione:</b>	L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA DUE PIANI, AL PRIMO SONO UBICATI UN SALONE, UN BAGNO EDUE CAMERE, AL SECONDO VI SONO UNA CUCINA, UN SOGGIORNO UN BAGNO ED UN RIPOSTIGLIO. LA SUPERFICIE TOTALE E' DI CIRCA MQ 140 CUI SI AGGIUNGE UNA CORTE ESCLUSIVA ESTERNA DI MQ 120. E' UBICATO IN ZONA PERIFERICA MA DOTATA DEI PRINCIPALI SERVIZI, AREE DI PARCHEGGIO, PUNTI DI RISTORO, STRADE DI COLLEGAMENTO CON IL CENTRO DELLA CITTA'.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile è occupato, al momento del sopralluogo, dal Sig.XXXXXXXXXXil quale dichiara di convivere con la moglie XXXXXXXXXXXX.		