

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cosentino Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2020 del  
R.G.E.

promossa da

contro

(

(

(

**LOTTO 1**



## SOMMARIO

---

|   |   |
|---|---|
| Incarico.....   | 3 |
| Premessa.....   | 3 |
| Descrizione Lotto 1.....  | 3 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Raffadali (AG) - VIA MASCAGNI N°95 ..... | 3 |
| Lotto 1.....  | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                    | 3 |
| Titolarità .....  | 3 |
| Confini .....   | 4 |
| Consistenza.....  | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 4 |
| 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.....  | 8 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 8 |



## INCARICO

---

All'udienza del 28/01/2021, il sottoscritto

PEC

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## 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 1

---

### **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.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino 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:

- 
- 



- 
- 

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 |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                                    | 83,00 mq         | 89,83 mq         | 1,00         | 89,83 mq                 | 4,40 m   | terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>89,83 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>89,83 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><br>Fg. 24, Part. 1305, Sub. 2<br>Categoria C2<br>Cl.5, Cons. 81<br>Rendita € 167,33 |



|                              |  |  |
|------------------------------|--|--|
|                              |  | Piano T  |
| Dal 07/03/2001 al 23/04/2021 |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 24, Part. 1305, Sub. 2, Zc. 5<br>Categoria C2, Cons. 81<br>Rendita € 16.733,00<br>Piano T |

## 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  | 2    | 5                   | C2        | 5      | 81          | 92 mq                | 167,33 € | T     |          |  |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LIEVE DIFFORMITA' TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO CONSISTENTE NEL DIVERSO POSIZIONAMENTO DELLA PORTA CHE DAL VANO SCALA COMUNE, CONDUCE AL MAGAZZINO. REGOLARIZZABILE TRAMITE PRATICA DDI CORREZIONE PLANIMETRICA (DOCFA)

### PRECISAZIONI

NESSUNA

### PATTI

NESSUNA

### STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO, SEBBENE NON SIA RIFINITO ALL'INTERNO.

### PARTI COMUNI

L'ACCESSO AL MAGAZZINO PUO' AVVENIRE ANCHE DIRETTAMENTE DAL CORPO SCALA, COMUNE AGLI ALTRI DUE SUB CHE COSTITUISCONO L'EDIFICIO.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NESSUNO



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE E' REALIZZATO IN C.A., I MURI DI TOMPAGNO SONO IN CONCI DI CALCARENITE ED IL SOLAIO E' DEL TIPO LATEROCEMENTO. E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO. IL PORTONE D'INGRESSO, DALLA VIA MASCAGNI E' IN METALLO. IL PROSPETTO ESTERNO E' PARZIALMENTE RIFINITO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE UTILIZZATO DAI PROPRIETARI COME DEPOSITO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti                         |            |               |             |
|------------------------------|-----------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 16/09/1976 al 07/03/2001 |           | Compravendita                |            |               |             |
|                              |           | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | MARSALA ANTONINO             | 16/09/1976 | 26106         |             |
|                              |           | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |           | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | AGRIGENTO                    | 27/09/1976 | 15546         | 14320       |
| Dal 07/03/2001 al 23/04/2021 |           | Dichiarazione di successione |            |               |             |
|                              |           | Registrazione                |            |               |             |
|                              |           | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |           | 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



Contro  
Formalità a carico della procedura

## 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

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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 SIG. [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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA

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 1

- **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.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1305, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (111/1000)  
Valore di stima del bene: € 22.457,50



- 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.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Magazzino<br>Raffadali (AG) - VIA<br>MASCAGNI N°95                                      | 89,83 mq                 | 250,00 €/mq     | € 22.457,50        | 100,00%          | € 22.457,50 |
| Decurtazione per adeguamento catastale   |                          |                 |                    |                  | € 500,00    |
| Decurtazione per lo stato di fatto ovvero non rifinito all'interno 20%                                 |                          |                 |                    |                  | € 4.491,00  |
| Decurtazione per oneri, oblazioni, diritti, spese tecniche per la definizione della sanatoria edilizia |                          |                 |                    |                  | € 4.000,00  |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 13.466,50 |

**Valore finale di stima: € 13.466,50**

Agrigento, li 23/04/2021

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

The image shows a circular professional stamp of the 'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento'. The stamp contains the name 'Arch. Luca Cosentino', the registration number 'N° 1395', and the title 'Architetto'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.





Ingresso dalla via Mascagni



Lato via Como





Interno 1





Interno 2

